

**PENGEMBANGAN BENTUK KEPASTIAN HUKUM
BUKU TANAH DAN SURAT UKUR DIGITAL
SEBAGAI ALAT BUKTI HAK ATAS TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Diploma IV Pertanahan**



Oleh :

EDY LUKMAN HAKIM
NIM. 12212644/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2016**

DEVELOPMENT OF THE FORM LEGAL CERTAINTY OF LAND BOOK AND DIGITAL MEASUREMENT LETTER AS EVIDENCE OF LAND RIGHTS

(A Study at Land Office of Sleman District)

By: Edy Lukman Hakim

ABSTRACT

Land registration is sequence of activities conducted by government sustainably and its objectives are to provide land information, organize the administrative order and provide legal certainty guarantee in land. Land registration activity was initialized with data collection and ended with strong evidence (certificate). The nature of legal certainty guarantee is embodied with land book and measurement letter existing in the Office. The storage of the book record land and measurement letter is necessary to be conducted in manifesting legal certainty guarantee. In land regulation Article 35 Paragraph (5) Government Regulation 24 Year 1997 and affirmed in Article 184 PMNA 3 Year 1997 enables to perform storage of land book and measurement letter digitally. The storage of land document digitally is important to be conducted as it will facilitate in the storage and extending the documents age. Legal study needs to be conducted on digitally storage regarding its legal certainty of a digital document.

The objectives of this research are to discover the legal certainty of the land book and digital measurement letter, the authenticity of the digital documents and digitalization implementation in Land Office of Sleman District. This research used juridical normative and juridical empiric by using statute and qualitative approach. Data analysis was performed by classifying relevant legal material and was supported with the result of field observation and interviews.

Research result indicated that the land book and measurement letter in form of digital if studied based on relevant law and regulation has the same legal force with an authentic deed as well as can be made as legal evidence at Court. Land Office of Sleman District carries out digitalization since 2013, recorded amounted to 516.209 land books and 52.962 measurement records have been digitalized.

*Key Words: Land Registration, Legal Certainty, Digital Documents, Authentic
Deeds*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Batasan Penelitian.....	11
F. Keaslian Penelitian.....	12

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoretis.....	15
1. Pengertian Sertipikat Tanah, Buku Tanah dan Surat Ukur.....	15
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	20
4. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.....	24
5. Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah.....	26

6. Sistem Pengarsipan Digital.....	29
7. Sengketa Pertanahan.....	33
8. Teori Pembuktian Perdata.....	35
9. Teori Kepastian Hukum.....	43
B. Kerangka Pemikiran.....	44
C. Pertanyaan Penelitian.....	47

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	48
B. Pendekatan Penelitian.....	49
C. Lokasi Penelitian.....	50
D. Bahan Hukum.....	50
1. Bahan Hukum Primer.....	50
2. Bahan Hukum Sekunder.....	51
E. Teknik Pengumpulan Data.....	52
1. Studi Pustaka.....	52
2. Wawancara.....	52
F. Teknik Analisis Data.....	53

BAB IV : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman.....	55
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kanbupaten Sleman.....	58
1. Gambaran Umum Pelaksanaan Pengarsipan Buku Tanah dan Surat Ukur Digital.....	58
2. Gambaran Umum Kasus Pertanahan Pada Seksi Sengketa Konflik dan Perkara (SKP).....	59

BAB V : PEMBAHASAN

A. Analisis Kepastian hukum surat ukur dan buku tanah digital dalam pembuktian penguasaan hak atas tanah.....	62
1. Digitalisasi Dokumen Pertanahan Berdasarkan Peraturan	

Pendaftaran Tanah.....	69
2. Kekuatan Hukum Dokumen Digital.....	70
3. Analisis Pertimbangan Hakim dan Kepolisian Dalam Pembuktian Kasus, Menggunakan Alat Bukti Digital.....	78
B. Keautentikan Alat Bukti Dokumen Elektronik.....	84
C. Deskripsi Proses pelaksanaan pembuatan digitalisasi buku tanah dan surat ukur digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	87
1. Konsep Pemikiran Digitalisasi Dokumen Warkah.....	87
2. Langkah Awal Menuju Digitalisasi.....	89
BAB VI : PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia.¹ Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena kehidupannya bersumber pada tanah, oleh karena itu hubungan antara manusia dengan tanah bersifat *magis religius*. *Magis Religius* bermakna bahwa hubungan manusia dengan tanah bersifat hakiki dalam hal penggunaan dan penguasaan, sehingga memperoleh manfaat untuk penghidupan.² Tanah secara umum dalam keseharian memiliki berbagai arti. Pengertian tanah memiliki arti dalam batasan yuridis, yaitu permukaan bumi.³ Sesuai isi dalam Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar menguasai hak dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pengaturan penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah harus dilaksanakan agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya, serta terselenggaranya

¹ Ketentuan Pasal 1 Butir 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa: Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional .

² Muchtar Wahid, Ibid, hal 2.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal 17.

perlindungan hukum bagi rakyat. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menentukan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Makna dari hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴ Kata menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat, merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

⁴ Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika, 1988, hal 120

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2011, hal

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Jaminan kepastian hukum dibuktikan dengan adanya pembukuan data fisik dan data yuridis yang diterima sebagai data yang benar.⁶ Pembukuan tersebut merupakan bukti bahwa hak atas bidang tanah yang bersangkutan secara hukum telah didaftarkan, yang kemudian dapat diterbitkan sertipikat.⁷ Sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut sertipikat, sertipikat merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur sebagai bagian yang tidak terpisahkan.⁸ Kesesuaian buku tanah dan surat ukur terhadap sertipikat merupakan ketentuan yang harus dipenuhi, untuk menjamin kepastian hukum dari sertipikat tersebut.

Hakikat dari kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan sebagai bukti kepemilikan termasuk di Pengadilan, namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif.⁹ Kepastian hukum bersifat relatif terhadap sertipikat memiliki makna bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan sah selama belum ada pembuktian lain yang mengugurkan kebenarannya.

⁶ **M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis**, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2012, hal 175.

⁷ **Muchtar Wahid**, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008 hal 125.

⁸ **Muchtar Wahid**, *Ibid*, hal 125.

⁹ **S.Chandra**, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Grasindo, 2005, hal 122.

Pendaftaran tanah yang diharapkan sebagaimana digambarkan oleh Douglas J. Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang, sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian tanah yang didaftarkan.¹⁰ Rekaman pendaftaran tanah itu secara berkesinambungan terpelihara di Kantor Pertanahan, sehingga begitu sertifikat hak atas tanah (bukti hak) diberikan kepada yang berhak atas tanah, maka segala aktivitas tanah itu bagi kepentingan pemiliknya benar-benar dijamin oleh hukum.¹¹ Tugas pendaftaran tanah memiliki arti sebagai tugas administrasi hak yang dilakukan oleh Negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia.¹² Artinya Negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini Negara memberikan bukti hak atas tanah telah dilakukannya administrasi tanah tersebut, Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya. Jaminan yang diberikan itu meliputi jaminan subjek dan objek serta jaminan hak atas tanahnya.

Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan penting untuk dilakukan, karena mengingat dokumen dan daftar umum yang dikelola merupakan dokumen Negara yang menyangkut kepastian hukum seseorang terhadap hak atas tanahnya. Pelaksanaan penyimpanan ini diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dengan melaksanakan kegiatan penyimpanan daftar umum dan dokumen, adapun daftar umum dan dokumen merupakan hasil rekaman pendaftaran tanah

¹⁰ **Adrian Sutedi**, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hal 205.

¹¹ **Adrian Sutedi**, *Ibid*, hal 206.

¹² **Adrian Sutedi**, *Ibid*, hal 208.

yang dipelihara di Kantor Pertanahan. Daftar umum meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sedangkan yang dimaksud dokumen adalah dokumen-dokumen yang menjadi dasar pendaftaran tanah sebagai alat pembuktian.

Pengelolaan buku tanah dan surat ukur sebagai salah satu arsip dokumen Negara sangat penting dilakukan. Pengelolaan kearsipan juga merupakan penunjang pembangunan Sistem Informasi dan Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanas) dan Sistem Pengamanan Dokumen Pertanahan (Spdp), adapun kegiatan yang dilakukan antara lain dokumen *scanning/imaging*, pembangunan *database* tekstual (digitalisasi dan validasi), pembangunan *database* spasial (digitalisasi dan validasi). Hal ini sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan khususnya Pasal 1 yang menyatakan bahwa pembangunan Simtanas meliputi antara lain penyusunan basis data tanah-tanah di seluruh Indonesia dan penyiapan aplikasi tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah. Perubahan sistem dari analog ke digital merupakan sesuatu yang mutlak diperlukan. Badan Pertanahan Nasional sendiri telah mulai melakukan pembangunan *database* pertanahan secara elektronik pada tahun 1999 melalui kegiatan Komputerasi Kantor Pertanahan (Loc).

Pengelolaan arsip digital sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pengelolaan arsip yang disimpan maupun disajikan menggunakan peralatan elektronik.

Arsip elektronik dapat dibuat dengan cara pemindaian (*scanning*) dari suatu dokumen dalam media kertas menjadi bentuk *imaging* menggunakan *scanner*.¹³ Penyimpanan arsip secara *imaging system* akan memudahkan orang untuk mengaksesnya, sehingga perlu adanya pengaturan dalam penggunaannya. Pengaturan akses informasi pertanahan kepada publik sudah diatur pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang sudah terdaftar maka terbuka untuk umum, tetapi dalam Pasal 34 ayat (2) dinyatakan bahwa untuk pembatasan informasi bahwa data fisik dan yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan tugasnya.

Kegiatan penyimpanan daftar umum terutama buku tanah dan surat ukur selama ini di Kantor Pertanahan di Indonesia sebagian besar masih melakukan penyimpanan secara analog dengan dimasukkan ke dalam album yang tersimpan dalam rak-rak lemari pada Kantor Pertanahan. Surat ukur dan buku tanah sebagai dokumen Negara, maka harus tersimpan dan terpelihara, sesuai dengan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

¹³ Agus Sugiarto, *Manajemen Kearsipan Elektronik*, Yogyakarta, Gava Media, 2014, hal 99.

Penyimpanan ini bertujuan untuk mencegah hilangnya dokumen Negara yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat. Buku tanah dan surat ukur selain disimpan di dalam album, dapat juga disimpan secara digital. Penyimpanan secara digital yang akan diuraikan pada tulisan ini yaitu penyimpanan digital yang dibuat dengan cara *imaging system* terhadap buku tanah dan surat ukur. Ketentuan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi:

- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.

Keunggulan apabila dilaksanakan penyimpanan secara *imaging system* maka memungkinkan untuk menghemat ruang penyimpanan, mempercepat akses dan meminimalisir dampak potensi bencana. Pasal 184 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

- (1) Dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, imaging sistem atau mikro film.
- (2) Data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.
- (3) Dokumen-dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau imaging sistem, misalnya girik, kikitir dan lainnya.

Kebijakan penyimpanan buku tanah dan surat ukur yang masih analog, ada beberapa hal yang menurut peneliti masih kurang dengan penyimpanan seperti ini, yaitu: resiko kehilangan dan kerusakan dokumen besar, proses pencarian dokumen relatif membutuhkan waktu dan membutuhkan banyak ruang dan tempat. Untuk mengurangi hal-hal diatas

maka perlu adanya pembuatan dokumen buku tanah dan surat ukur secara digital, sehingga diharapkan nantinya akan meminimalisir resiko kerusakan dan kehilangan dokumen, mempercepat proses pencarian data, dan mengurangi ruang untuk tempat penyimpanan. Pelaksanaan digitalisasi telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bahwa setiap buku tanah dan surat ukur baik pendaftaran pertama maupun pemeliharaan data selalu dibuatkan bentuk digitalisasi dari buku tanah dan surat ukurnya. Selain bertujuan sebagaimana uraian di atas, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilakukan digitalisasi buku tanah dan surat ukur adalah bertujuan untuk mendukung Program Inovasi Laris.¹⁴

Pembuatan buku tanah dan surat ukur dengan cara *imaging system* sangat dimungkinkan dengan adanya Peraturan-peraturan pertanahan. Penyimpanan secara *imaging system* dilakukan sebagai upaya perlindungan terhadap dokumen Negara, karena buku tanah dan surat ukur merupakan dokumen asli dari sertifikat tanah yang dimiliki oleh masyarakat sebagai penjamin kepastian hukum hak atas tanah seseorang apabila terjadi sengketa.

Sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan

¹⁴<http://www.bpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/kantor-pertanahan-kabupaten-sleman-luncurkan-laris-58165> :Layanan Rakyat Istimewa Sertipikat Tanah (LARIS), yang merupakan sistem layanan dengan sistem tata kelola dokumen pertanahan (Buku Tanah, Surat Ukur, Arsip/Warkah, Gambar Ukur) yang disajikan dalam bentuk imaging serta didukung aplikasi berbasis web sehingga dokumen pertanahan tersebut bersifat online dan dapat diakses dimanapun. Dengan sistem tata kelola dokumen pertanahan dalam bentuk imaging serta aplikasi berbasis web, LARIS dapat diakses dimanapun secara mudah, murah dan cepat.

hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat.¹⁵ Kesesuaian antara buku tanah dan surat ukur terhadap sertifikat yang ada pada masyarakat dibutuhkan sebagai pembuktian hak atas tanah. Tetapi perlu adanya kajian yuridis tentang keabsahan dari buku tanah dan surat ukur dalam bentuk *imaging system* sebagai alat bukti autentik dimuka Pengadilan. Latar belakang di atas menguraikan berbagai hal tentang kepastian hukum buku tanah dan surat ukur digital sehingga mengarahkan peneliti untuk mengumpulkan bahan penelitian dan membuat judul “Pengembangan Bentuk Kepastian Hukum Buku Tanah Dan Surat Ukur Digital Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”

B. Rumusan Masalah

1. Kegiatan penyimpanan daftar umum terutama buku tanah dan surat ukur harus tetap berada pada Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyimpanan buku tanah dan surat ukur perlu diperhatikan karena buku tanah dan surat ukur merupakan dokumen Negara yang perlu dijaga karena kesesuaiannya dengan sertifikat menunjukkan kepastian hukum atas pemilikan hak atas tanah. Pemerintah berdasarkan peraturan yang ada

¹⁵ **Elza Syarief**, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Gramedia, 2012, hal 196.

memungkinkan untuk melakukan Penyimpanan buku tanah dan surat ukur dalam bentuk *imaging system*.

2. Kesesuaian data buku tanah dan surat ukur yang disimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang telah ditetapkan oleh Menteri merupakan jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat yang dipegang oleh masyarakat. Sertipikat merupakan alat bukti autentik terhadap hak atas tanah. Hakikat kekuatan sertipikat terkandung di dalam proses pembuatannya dan pembuktian keabsahannya di Pengadilan.
3. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 35 ayat (5) dinyatakan bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm, dengan demikian berdasarkan dasar peraturan itu maka dimungkinkan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan penyimpanan buku tanah dan surat ukur secara *imaging system*. Kebijakan pembuatan buku tanah dan surat ukur digital ini dibutuhkan sebagai upaya pengamanan dokumen data pertanahan.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Kepastian hukum dari surat ukur dan buku tanah digital dalam pembuktian pemilikan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan;
2. Buku tanah dan surat ukur digital sebagai alat bukti yang autentik di Pengadilan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan;
3. Proses pelaksanaan pembuatan digitalisasi buku tanah dan surat ukur digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat praktis penelitian ini adalah sebagai bahan masukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam menentukan kebijakan untuk melaksanakan penyimpanan khususnya buku tanah dan surat ukur dengan secara digital.
2. Manfaat teoretis dari penelitian ini adalah untuk menambah khasanah pengetahuan tentang kepastian hukum buku tanah dan surat ukur digital dalam menjamin kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

E. Batasan Penelitian

Penelitian ini difokuskan pada proses digitalisasi buku tanah dan surat ukur, pembuktian perdata pada peradilan tingkat pertama, dan pengajuan alat bukti digital dalam penyelidikan kasus pertanahan di Kepolisian. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Pengadilan Negeri Sleman dan Kepolisian Resort Sleman.

F. Keaslian Penelitian

Peneliti telah melakukan penelusuran terhadap karya ilmiah, skripsi, tesis maupun tesis yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian ini mengkaji kepastian hukum dari rekaman gambar (*imaging system*) buku tanah dan surat ukur dalam pembuktian hak atas tanah. Perbandingan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya disajikan dalam Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Hasil Penelitian
1	2	3
1	a. Haryanto Yunus b. 2004 (skripsi) c. Pembangunan sistem kearsipan buku tanah secara Digital Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta d. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	a. Pengelolaan buku tanah mencakup : - Menampilkan data - Perubahan data - Peminjaman - Pengembalian
2	a. Aulia Rachman b. 2012 (skripsi) c. Pembuatan Aplikasi Pengarsipan Surat Ukur dan Buku Tanah secara Digital Menggunakan PHP Framework dan MySQL d. Kantor Pertanahan kota Palangka Raya	a. Pengelolaan BT dan SU : - Input data - Menampilkan data - Pembedaan view pada admin - Peminjaman arsip SU dan BT - Cetak hasil input SU dan BT
3	a. Supriyanto b. 2010 (Tesis) c. Analisis Terhadap Jaminan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah d. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus	a. - Bahwa jaminan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten kudus adalah jaminan kepastian hukum terhadap sahnya peralihan.

Bersambung

Tabel 1 (sambungan)

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Hasil Penelitian
1	2	3
		- Akibat hukum yang timbul terhadap pemegang hak atas tanah jika Pengadilan mengabulkan gugatan pihak lain dan memenangkan gugatan tersebut setelah lampau waktu dari pemilikan dan penguasaan tanah tersebut yaitu pemegang hak harus menyerahkan bidang tanah tersebut beserta sertifikat hak atas tanahnya kepada pihak yang menang.
4	a. Lusiana b. 2013 (Tesis) c. Kajian Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan	a. - Kekuatan pembuktian sertifikat berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mewujudkan kepastian hukum dengan terpenuhi syarat-syarat : tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertifikat tanah tidak ada keberatan ataupun gugatan dari pihak ketiga. - Kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum mewujudkan keadilan bagi pemegang hak yang sebenarnya tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya tersebut.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor penjamin kepastian hukum salah satunya adalah tidak adanya suatu peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih, pada hakikatnya digitalisasi dokumen pertanahan tidak bertentangan dengan peraturan yang lainnya. Pasal 35 Ayat (5) PP 24 Tahun 1997 yang ditegaskan dalam Pasal 184 Ayat (1) dan (2) PMNA 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa dokumen pertanahan dimungkinkan untuk disimpan secara digital. Hubungannya dengan kepastian hukum dari dokumen digital, berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik menyatakan bahwa dokumen elektronik merupakan dokumen yang sah sebagai alat pembuktian. Dokumen yang dialihkan dalam bentuk elektronik wajib dilakukan legalisasi oleh pimpinan, ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 13 Undang-Undang Dokumen Perusahaan. Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut menyatakan bahwa apabila buku tanah dan surat ukur dibuat dalam bentuk digital maka dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah setelah adanya legalisasi dari pimpinan sebagai penanggung jawab, tetapi hasil wawancara dengan Hakim menyatakan bahwa alat bukti berupa *image system* belum pernah diajukan dalam persidangan dan masih menjadi pertimbangan hakim dalam pembuktian di muka Pengadilan.

2. Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA menjelaskan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, dan dapat memenuhi 3 syarat untuk menjadi akta autentik sebagaimana isi Pasal 1868 KUHPerdara, artinya sertipikat merupakan akta autentik dalam pembuktian perdata. Pasal 6 Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik hubungannya dengan buku tanah dan surat ukur digital menjelaskan bahwa informasi dari dokumen bentuk tertulis dan atau elektronik dianggap sah sepanjang ada legalitas dari pimpinan sebagai penanggung jawab, lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik bahwa informasi elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah. Artinya merujuk pada peraturan tersebut bahwa surat ukur dan buku tanah apabila dibuat dalam bentuk *imaging system* maka dapat menjadi pertimbangan hakim sebagai akta autentik.
3. Pelaksanaan digitalisasi buku tanah dan surat ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilakukan dengan berbasiskan *imaging system*, melalui digitalisasi ini mampu mempercepat memperoleh informasi dari buku tanah dan surat ukur tanpa harus melihat fisik dan dapat diakses secara online, yang merupakan dasar pelayanan berbasiskan teknologi, sehingga dengan digitalisasi dokumen pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dapat membuat program Inovasi.

B. Saran

Berdasarkan uraian mengenai kepastian hukum buku tanah dan surat ukur digital sebagai alat bukti hak atas tanah, Peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Perlu segera ditetapkan Peraturan Menteri Agraria tentang prosedur dan ketetapan dalam proses pelaksanaan digitalisasi terhadap dokumen pertanahan sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 35 Ayat (5) PP 24 Tahun 1997.
2. Perlu dimasukkan dalam rancangan peraturan perundang-undangan pertanahan untuk memperkuat bahwa alat bukti elektronik merupakan alat bukti autentik, mengingat dokumen pertanahan merupakan dokumen yang terus dipergunakan, namun secara fisik memiliki batasan waktu. Perubahan bentuk dokumen pendaftaran tanah dari tertulis menjadi bentuk elektronik agar tidak merubah kekuatan hukum dokumen pendaftaran tanah sebagai alat bukti yang sah di Pengadilan.
3. Sebagai bahan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan yang belum melaksanakan digitalisasi dokumen pertanahan untuk menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai contoh dalam melaksanakan digitalisasi dokumen pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Abdurrahman. 1995. *Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Perundang-undangan*. Bandung: Citra Adi Bakti.
- Alfitra. 2011. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, Pidana, dan Korupsi di Indonesia*. Bogor: Swadaya.
- Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Jilid 5. 2015. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat.
- Chandra, S. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Grasindo.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. .
- Fakhriah, Efa Laela. 2011. *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: P.T Alumni.
- Fauzan, Ahmad. 2005. *Perundang-Undangan Lengkap Tentang Peradilan Umum, Peradilan Khusus dan Mahkamah Konstitusi cet 1*. Jakarta: Kencana.
- Harahap, Yahya. 2009. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hiarriej, Eddy O.S. 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*. Jakarta: Erlangga.
- Kamelo, Tan. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung: Alumni.
- Lubis, Yamin dan Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika.
- . 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberti.
- . 1980. *Beberapa Asas Pembuktian Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.

- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Raditio, Resa. 2014. *Aspek Hukum Transaksi elektronik Perikatan, Pembuktian dan Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Subekti, R. 2001. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradya Paramita.
- Sugiarto, Agus. 2014. *Manajemen Kearsipan Elektronik*. Yogyakarta: Gava Media.
- Sutedi, Adrian. 2014. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

Karya Ilmiah:

- Arianto, Tjahjo. 2010. Disertasi. *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*. Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945.
- Bukhori, A. 2015. Disertasi. *Kedudukan Hukum Tanah Bekas Hak Milik Adat Dari Masyarakat Hukum Adat Yang Telah Diterbitkan Hak Guna Usahanya Atas Tanah Tersebut Berdasarkan UUPA Dalam Rangka Pembaharuan Hukum Pertanahan*. Bandung: Universitas Islam.
- Rahman, Aulia. 2012. Skripsi. *Pembuatan Aplikasi Pengarsipan Surat Ukur dan Buku Tanah Secara Digital Menggunakan PHP Framework dan MySQL*. Yogyakarta: STPN.

Peraturan Perundang-undangan:

- HIR (Het Herzeine Indonesische Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) dalam Stb. 1848 Nomor 16, Stb. 1941 No. 44.
- BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Staatsblad. 1847 No. 23.

- Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- , *Undang-Undang Tentang Dokumen Perusahaan*. UU Nomor 8 Tahun 1997 LN No. 18 Tahun 1997, TLN No. 3674.
- , *Undang-Undang tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia*. UU Nomor 2 Tahun 2002 LN No. 2 Tahun 2002.
- , *Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 4 Tahun 2004 LN No. 8 Tahun 2004.
- , *Undang-Undang Tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 8 Tahun 2004 TLN No. 34 Tahun 2004.
- , *Undang-undang Tentang Informasi Transaksi Elektronik*. UU Nomor 11 Tahun 2008 LN No. 58 Tahun 2008.
- , *Undang-Undang Tentang Kearsipan*. UU Nomor 43 Tahun 2009 LN No. 152 Tahun 2009.
- , *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- , *Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Cara Pengalihan Dokumen Perusahaan Ke Dalam Mikrofilm Atau Media Lainnya Dan Legalisasi*.
- , *Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan*.
- Badan Pertanahan Nasional, *PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Website:

- <http://www.bpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/kantor-pertanahan-kabupaten-sleman-luncurkan-laris-58165>, Diakses Tanggal 10 Maret 2016 Pukul 08.57 Wib.
- <http://www.Slemankab.go.id>, Diakses Tanggal 5 Mei 2016 Pukul 10.05 Wib.
- <http://www.Slemankab.bps.go.id>, Diakses Tanggal 5 Mei 2016 Pukul 10.20 Wib.
- <http://myjnn.blogspot.co.id/2012/03/pengertian-sistem-digital-dan-sistem.html>, Diakses Tanggal 29 Juli 2016, Pukul 10.53 Wib.
- <http://nikalakeboys.blogspot.co.id/2014/01/v-behaviorurldefaultvmlo.html>, Diakses Tanggal 29 Juli 2016, Pukul 10.48 Wib.

<http://dedyfitriandy.blogspot.co.id/2015/06/tugas-makalah-image-processing.html>, Diakses Tanggal 29 Juli 2016, Pukul 10.48 Wib.

<http://erestajaya.blogspot.co.id/2008/12/kadaster-2014-6-pernyataan-visi.html>, Diakses Pukul 29 Juli 2016, Pukul 10.31 Wib.