

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa untuk setiap manusia di bumi ini.<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa “Bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal ini menjadi tonggak penting bagi negara dalam mewujudkan prinsip keadilan sosial dan ekonomi bagi seluruh rakyat Indonesia. Legitimasi peran negara sebagai regulator yang bertanggung jawab menciptakan sistem pengelolaan sumber daya alam yang berkeadilan.

Tanah dalam hal ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Salah satunya mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikan. Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA mengatur hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang dan yang sifatnya sementara.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas berbagai hak tersebut, diperlukan suatu sistem administrasi pertanahan yang tertib dan menyeluruh yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian

---

<sup>1</sup> Agustina dan Enny. *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkal Pinang, Vol. 19 No. 03 (2021), hal 50.

diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan Pasal 1 angka 1 menjelaskan:

“Pendaftaran tanah dimaknai sebagai serangkaian 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-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-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.”

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian Hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah, perlindungan Hukum kepemilikan tanah, selanjutnya untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan lalu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian Hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut dengan Sertifikat. Sertifikat tanah oleh Undang Undang Pokok Agraria nilai pembuktian yang kokoh (Pasal 19 ayat (2)(c)), yang menunjukkan bahwa bukti dari sertifikat ini tidak bersifat absolut, tetapi memiliki kekuatan. Selama informasi fisik dan hukum sesuai dengan apa yang tercatat dalam pendaftaran tanah dan dokumen survei, informasi tersebut dianggap sah, kecuali jika ada pembuktian yang bertentangan di pengadilan. Akibatnya di Indonesia adalah sertifikat tanah itu masih dapat diubah apabila ada cacat Hukum dan/atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan Hukum terhadap orang yang

memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Digitalisasi menjadi kebutuhan yang mendesak di berbagai sektor, termasuk sektor pertanahan, yang berperan penting dalam pembangunan nasional. Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus mendorong penggunaan teknologi dalam pelayanan publik, salah satunya adalah penerapan sertifikat elektronik (*e-certificate*) dalam proses pengelolaan dan administrasi pertanahan. Langkah ini diambil guna meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi dalam transaksi pertanahan, serta untuk menekan potensi pemalsuan dokumen dan sengketa agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Peraturan ini bersifat lebih luas dan komprehensif dibandingkan sebelumnya, mencakup semua jenis

dokumen elektronik dalam layanan pertanahan. Perubahan ini menunjukkan perkembangan regulasi untuk mendukung digitalisasi penuh sektor agraria dan petanahan di Indonesia. Sertipikat tanah yang dimiliki oleh Masyarakat ialah sertipikat tanah berbentuk kertas atau konvensional. Sertipikat tanah konvensional merupakan dokumen yang bentuk kertas atau konvensional merupakan dokumen yang bentuknya berupa blangko atau kertas, yang terdiri dari lembaran-lembaran berisikan data/dokumen yuridis dan data/dokumen fisik berkorelasi dengan bidang tanah yang didaftarkan<sup>2</sup>. Namun dengan kehidupan manusia yang sudah memasuki era digital, hampir semua hal-hal terkait aktivitas manusia dipengaruhi oleh teknologi digitalisasi, yang tentunya mempermudah karena dengan adanya teknologi lebih simple dan praktis. Maka dari itu, dalam bidang pertanahan, dengan tujuan untuk menyeimbangkan perkembangan zaman serta modernisasi, pelayanan kantor pertanahan memulai untuk mengimplementasikan pelayanan pertanahan berbasis komputerisasi.<sup>3</sup>

Sertipikat tanah elektronik maupun sertipikat tanah konvensional keduanya merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah.<sup>4</sup> Namun dalam Implementasi ataupun penerapannya masih banyak masyarakat yang bingung memilih menggunakan sertipikat elektronik atau tetap menggunakan sertipikat konvensional, dikarenakan menurut sebagian masyarakat menilai untuk merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>2</sup> R. A, Lumbaraja. (2020). *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Notaius, 644.

<sup>3</sup> E. M. Hirwansyaah. (2023). *Kebijakan Penerbitan Sertifikat elektronik pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia untuk mewujudkan kepastian hukum*. Krtha Bhayangkara, 165.

<sup>4</sup> Nurmawati, K. H. (2023). *Sertifikat-El Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah*. *INNOVATIVE: Journal of social science research*, 9

Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah ini masih adanya keraguan dari masyarakat untuk menerima dikarenakan sebagian dari masyarakat merasa kurang aman untuk mengalihkan Sertipikat Konvensional menjadi Sertipikat Elektronik serta menyimpan dokumen penting dalam bentuk digital karena maraknya kasus-kasus *cyber*, akan tetapi sebagian dari Masyarakat juga menilai sebaliknya, karena bebas dari risiko sertipikat rusak atau hilang.<sup>5</sup>

Berbagai kekurangan dari sertipikat konvensional mendorong Kementerian ATR/BPN untuk melakukan digitalisasi dengan merampingkan berkas menjadi dokumen digital pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 35 ayat (5) dan (6) pun sudah diberikan pandangan bahwa pada akhirnya kegiatan pendaftaran tanah akan menggunakan sistem elektronik yang pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm. Yang dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Petanahan.

Penggunaan dokumen elektronik merupakan tanda bukti hak, sertipikat, SK Menteri termasuk juga akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Materi atau substansi disesuaikan untuk menerapkan Sistem Elektronik dengan output Dokumen Elektronik. Jadi seluruh pelayanan pertanahan secara bertahap dilaksanakan secara elektronik. Layanan elektronik didasari juga oleh Pasal 1 angka 6 Undang-undang No.11 Tahun 2008 tentang

---

<sup>5</sup> S. Syamsuar. 2023. *Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertipikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaian Di Kota Makassar*. Vol.6 No.1: Indonesia Journal Of Legality Of Law, Desember 2023.

ITE, yaitu: “Penyelenggaraan sistem elektronik adalah pemanfaatan system elektronik oleh penyelenggaraan negara, orang, badan usaha dan / atau Masyarakat”. Penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik ditegaskan dalam Pasal 84 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kantor pertanahan sebagai institusi yang mengelola dan menyimpan data kepemilikan tanah perlu mengadopsi teknologi untuk memperkuat system pengarsipan dan mempermudah akses informasi.<sup>6</sup> Kota Padang sebagai salah satu kota besar di Sumatera Barat memerlukan sistem yang andal untuk mendukung percepatan proses administrasi pertanahan. Oleh karena itu, penerapan sertipikat elektronik menjadi Langkah strategis yang dapat membantu Kantor Pertanahan Kota Padang dalam menjalankan tugasnya dengan lebih baik.

Pendaftaran tanah sebagai kegiatan sosial saat ini merupakan tanggung jawab pemerintah. Negara melaksanakan pendaftaran tanah demi kepentingan masyarakat luas dan untuk memastikan kejelasan hukum dalam bidang properti. Proses pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugas ini, Kantor Pertanahan mendapatkan bantuan dalam beberapa tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 6

---

<sup>6</sup> Assidiqih, Gandhi. Tinjauan Yuridis Sertipikat Tanah elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia, Jurnal Hukum, Universitas Negeri Surabaya, 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>7</sup>

Sebagaimana dijelaskan

“Ayat (1) yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar Teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya. Ayat (2) yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh pejabat, ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh panitia ajudikasi dan lain sebagainya.”

Agar dapat merealisasikan visi dan misi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta menjadi lembaga yang diakui secara internasional, memperbaiki standar pelayanan publik, dan menjamin perlindungan serta keamanan data, pemerintah Indonesia harus mengintegrasikan teknologi informasi dan komunikasi dalam proses pendaftaran tanah. Peraturan ini dihadirkan untuk memperbaharui sistem yang sudah usang dan mungkin tidak relevan di zaman digital, serta untuk meningkatkan kualitas layanan publik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi elektronik. Tujuan dari penerapan sistem sertifikat elektronik ini adalah untuk mendorong pemilik hak atas tanah berpindah dari penggunaan dokumen kertas menuju dokumen berbasis elektronik.<sup>8</sup> Untuk itu pengaturan mengenai pendaftaran sertipikat elektronik diatur dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan

---

<sup>7</sup> Kusmaryanto, Gunarto, *Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang*, Jurnal Akta, Unissila, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal 476

<sup>8</sup> Aa Muhammad Insany Rachman, Evi Dwi Hastr, 2021, *Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik*, Vol 6, No 2, hal 92-93

Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah “Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el”.

Berdasarkan *Road map* Transformasi digitalisasi dari Kementerian ATR/BPN telah mengimplikasikan layanan pertanahan elektronik dari tahun 2022, layanan elektronik meliputi pendaftaran, peralihan, dan penghapusan Hak Tanggungan. Informasi elektronik seperti pengecekan tanah, SKPT, dan Zona Nilai Tanah (ZNT). Buku Tanah Elektronik (sertipikat) dalam status “*volunteer*”. Validasi data pertanahan melalui kegiatan digitalisasi data dan pengecekan ulang. Yang mana pada 2023 implementasi pelayanan Elektronik mulai mendigitalisasi akta jual beli dan dokumen penting lainnya dan peralihan hak elektronik melalui proses jual beli tanah dilakukan secara digital. Pada tahun (2024) pencapaian target 70% layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah berbasis elektronik, dan pada tahun (2025) akhir transformasi yaitu 100% layanan pemeliharaan data pertanahan sudah digital. Road Map ini bertujuan untuk mencapai layanan pertanahan yang sepenuhnya digital, efisien, dan transparan pada 2025. Transformasi ini diharapkan dapat meningkatkan investasi, meminimalkan konflik agraria, serta memberikan kemudahan akses data bagi Masyarakat dan instansi pemerintah.<sup>9</sup>

Keberadaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah ini menjadi

---

<sup>9</sup> *Roadmap Transformasi Digital* Kementerian ATR/BPN

polemik atau menjadi masalah yang berkaitan dengan ketentuan hukum yang relevan dan fakta yang dihadapi (Isu Hukum), penerapan peraturan ini telah memicu pro dan kontra di kalangan masyarakat. Di satu sisi, ada yang memandang kebijakan ini sebagai bentuk modernisasi layanan pertanahan yang diharapkan dapat memperkuat keamanan, menjamin kepastian hukum, dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Di sisi lain, sebagian masyarakat berpendapat bahwa kebijakan ini diterapkan secara terburu-buru tanpa infrastruktur yang memadai dan peraturan pendukung, yang berpotensi menimbulkan kerentanan dalam keamanan data pendaftaran tanah, yang pada gilirannya dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai status hak atas tanah.<sup>10</sup>

Rencana penghapusan sertipikat tanah konvensional untuk digantikan dengan sertipikat elektronik sebagaimana diatur dalam kebijakan digitalisasi pertanahan menimbulkan respon kritis di kalangan masyarakat. Bagi sebagian besar pihak, keberadaan salinan sertipikat tanah dalam bentuk fisik dipandang memiliki nilai strategis, terutama sebagai alat bukti otentik yang lebih meyakinkan dalam penyelesaian sengketa pertanahan di forum hukum. Masyarakat beranggapan bahwa mereka memiliki hak untuk tetap memegang salinan fisik sertipikat asli yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai jaminan kepastian hukum.

Sebaliknya, pemerintah memandang digitalisasi sertipikat tanah sebagai langkah modernisasi yang ditujukan untuk meningkatkan

---

<sup>10</sup> Dian Aries Mujiborohman, 2021, *Trasformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telah Yuridis Dan Teknis Ssertipikat Tanah Elektronik*, Vol 7, No 1, hal 58-59

kemanfaatan, efisiensi, dan aksesibilitas layanan pertanahan bagi pemegang Hak Atas Tanah. Melalui sertipikat elektronik, diharapkan proses administrasi menjadi lebih cepat, transparan, dan minim risiko kerusakan fisik dokumen. Namun, kekhawatiran sebagian masyarakat tetap mengemuka, terlebih mengingat jutaan sertipikat tanah analog baru saja diterbitkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan tiba-tiba masyarakat diminta untuk menukar dengan sertipikat elektronik, seolah olah kebijakan pemerintah kontradiktif, tidak direncanakan secara baik dan sistematis.<sup>11</sup>

Pelaksanaan kebijakan di lapangan masih menghadapi sejumlah tantangan. Salah satunya permasalahan utama adalah rendahnya kepedulian Masyarakat terkait perubahan sertipikat konvensional ke sertipikat elektronik yang disebabkan karena Masyarakat berpendapat bahwa salinan sertipikat tanah dalam wujud fisik memiliki nilai strategis dan memberikan rasa aman yang lebih kuat. Disisi lain kesiapan sistem yang menjadi tulang punggung layanan digital pertanahan juga masih terkendala eror dan butuh *maintensnce* terus menerus. Dalam penerapan perubahan sertifikat konvensional ke sertifikat elektronik masih ditemukannya permasalahan antara data fisik dan data yuridis yang belum berjalan sempurna, sehingga berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian data yang berimplikasi pada munculnya persoalan hak atas tanah, seperti adanya permasalahan yang terjadi pada Masyarakat Kota Padang yaitu saat sertifikat elektronik terbit adanya perbedaan antara luas bidang tanah disertifikat konvensional dan sertifikat elektronik, maka hal ini menjadi permasalahan pada sistem Pertanahan Kota Padang.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

Salah satu faktor kesuksesan penerapan sertipikat elektronik adalah kesiapan sumber daya manusia, yakni petugas di Kantor Pertanahan. Pelatihan dan pendampingan mengenai penggunaan sertipikat elektronik menjadi penting untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dapat menjalankan tugasnya dengan baik dengan menciptakan SDM yang kompeten, sehingga proses digitalisasi ini akan berjalan lebih optimal.

Kantor Pertanahan Kota Padang dipilih sebagai Lokasi studi kasus karena merupakan salah satu wilayah yang aktif mengembangkan sistem pertanahan berbasis digital. Hal ini Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik. Namun, pelaksanaannya masih banyak masyarakat Kota Padang yang belum mengurus sertipikat konvensional menjadi sertipikat elektronik.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik mencoba untuk mengkaji melalui penulisan tesis ini dengan judul **“Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Padang”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang?
2. Bagaimana upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah diatas adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang
2. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang

#### **D. Manfaat Penelitian**

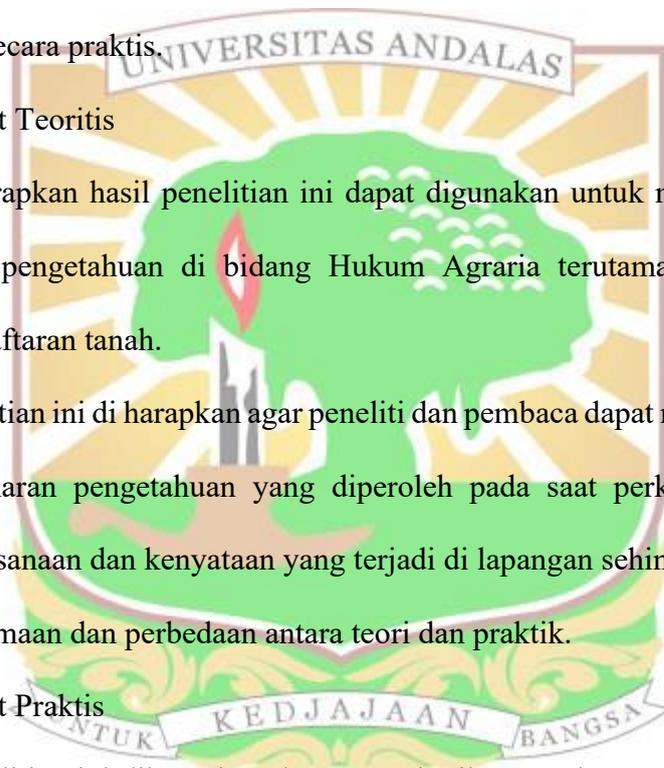
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis.

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Agraria terutama untuk praktisi pendaftaran tanah.
- b. Penelitian ini diharapkan agar peneliti dan pembaca dapat membandingkan kebenaran pengetahuan yang diperoleh pada saat perkuliahan dengan pelaksanaan dan kenyataan yang terjadi di lapangan sehingga dapat dicari persamaan dan perbedaan antara teori dan praktik.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pengurusan hak-hak atas tanah
- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan para akademisi dalam hal pengetahuan dan pemahaman Hukum Agraria.



## E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan di Perguruan Tinggi Negeri Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya, apabila ada kesamaan pada penulisan maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang telah ada sebelumnya. Beberapa penelitian mahasiswa terlebih dahulu yang terhubung dengan masalah penelitian penulis yaitu:

1. Tesis Nabila Chyntia Dahani, Program Pascasarjana Magister Kenoatriatan Universitas Islam Agung Semarang Tahun 2022, dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Sragen” dan permasalahan yang diteliti:
  1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen?
  2. Bagaimana efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen?<sup>12</sup>
2. Tesis Wisnu Mareta, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang Tahun 2022, dengan judul “Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik Oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal” dan permasalahan yang diteliti:

---

<sup>12</sup> Nabila, “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Sragen”, Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2024, hlm 9

1. Bagaimana tahapan dan pelaksanaan pendaftaran tanah Sertifikat Elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kendal?
2. Bagaimana Efektivitas dari sertifikat Elektronik tersebut serta contoh produk sertifikat elektronik yang jadi?
3. Bagaimana kendala serta solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat elektronik tersebut? <sup>13</sup>

Terdapat perbedaan diantara tesis yang tersebut diatas dengan tesis yang diteliti:

- a. Bahwa tesis diatas membahas mengenai efektivitas pendaftaran tanah elektronik dan implementasi serta kendala pendaftaran pertama kali secara elektronik oleh notaris
- b. Sedangkan perbedaannya dengan proposal ini nantinya adalah proposal ini membahas mengenai pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang yang menjadi salah satu wilayah strategis dalam penerapan sistem sertipikat elektronik di Sumatera Barat. Penelitian ini memberikan konteks lokal yang spesifik untuk memahami kendala dan tantangan di daerah tersebut. Berbeda dengan Sragen dan Kendal yang menjadi Lokasi penelitian sebelumnya.
- c. Penelitian ini secara spesifik mengkaji Upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor

---

<sup>13</sup> Wisnu, "Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik Oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal", Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2022, hlm 5

Pertanahan yang belum menjadi fokus utama pada penelitian sebelumnya

## F. Kerangka Teoritis

Setiap penelitian memerlukan landasan teoritis sebagai kerangka konseptual untuk menganalisis masalah. Seperti yang dinyatakan oleh M. Solly Lubis, landasan teoretis adalah kerangka pemikiran yang mencakup teori, prinsip, konsep, dan pendapat yang relevan untuk mengkaji suatu kasus atau masalah. Dalam konteks penelitian hukum, teori, prinsip, dan konsep hukum merupakan alat penting untuk mengkaji, menganalisis, dan menjelaskan konsep-konsep hukum serta konsep-konsep hukum terkait, sehingga memberikan jawaban yang dapat diukur terhadap masalah hukum yang sedang diteliti.<sup>14</sup>

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Hukum berfungsi sebagai pelindung kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum menjadi kenyataan. Dalam mengakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) dan keadilan (*Grechtheit*).<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> M. Sollylubis dalam Salim, HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 54

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, CV Maha Karya Pustaka, 2019, hal.160

Philipus M Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai Kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>16</sup>

Philipus M. Hadjon membagi Perlindungan Hukum menjadi dua yaitu sebagai perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif. Pada perlindungan hukum preventif, perlindungan yang diberikan sebelum terjadi sengketa dengan tujuan mencegah tindakan yang merugikan. Dengan demikian perlindungan preventif bertujuan untuk mengurangi risiko hukum bagi pemilik tanah, Masyarakat, dan pihak terkait sebelum terjadi permasalahan. Ini mencakup regulasi yang jelas, keamanan sistem yang tinggi, transparansi layanan, serta pengawasan yang ketat.

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa hukum sebagai bentuk penyelesaian masalah dan pemulihan hak.<sup>17</sup> perlindungan hukum represif bertujuan untuk menangani sengketa atau permasalahan hukum yang muncul akibat pelaksanaan sistem digital ini. Kesalahan administrasi dalam pendaftaran tanah elektronik, masyarakat dapat mengajukan keberatan melalui mekanisme di Badan Pertanahan Nasional misalnya terjadi kesalahan input data sertifikat elektronik, klaim

---

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Edisi Khusus, Cetakan Pertama, Penerbit Peradaban, Surabaya, 2007, hal 2-5

<sup>17</sup> Ibid.

kepemilikan ganda akibat kelalaian sistem, atau pemalsuan data atau dokumen elektronik.

Fitzgerald, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, menjelaskan bahwa akar dari teori perlindungan hukum berasal dari aliran hukum alam (*natural law school*). Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles murid Plato serta Zeno, pendiri aliran Stoic. Paham hukum alam berpandangan bahwa hukum bersumber dari Tuhan sebagai kebenaran yang bersifat absolut, sehingga menjadi tolok ukur dalam menilai keadilan dan ketidakadilan. Prinsip ini kemudian mempengaruhi perkembangan teori perlindungan hukum, di mana keberadaan hukum diposisikan untuk menjamin hak-hak dasar manusia serta melindungi kepentingan yang melekat pada setiap individu bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral

Fitzgerald, menguraikan pandangan Salmond mengenai teori perlindungan hukum, menyatakan bahwa tujuan hukum adalah mengintegrasikan serta mengoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Dalam interaksi antar kepentingan, perlindungan terhadap suatu kepentingan tertentu hanya dapat diwujudkan dengan membatasi kepentingan pihak lain. Kepentingan hukum pada hakikatnya berkaitan dengan pengaturan hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan mana yang

perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum berawal dari adanya ketentuan hukum dan peraturan yang ditetapkan oleh masyarakat, yang pada prinsipnya merupakan hasil kesepakatan bersama untuk mengatur perilaku dan hubungan antaranggota masyarakat.

Setiono mendefinisikan perlindungan hukum sebagai serangkaian tindakan atau upaya yang bertujuan untuk melindungi masyarakat dari kemungkinan tindakan sewenang-wenang oleh pihak berwenang yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari perlindungan ini adalah untuk memastikan ketertiban dan kedamaian dalam masyarakat, sehingga setiap individu dapat mempertahankan dan menikmati martabatnya sebagai warga negara yang dilindungi oleh hukum.<sup>18</sup> Jadi dalam menjalankan perlindungan hukum harus menciptakan keadilan dalam akses dan kepemilikan tanah.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar dalam hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Ia menyatakan bahwa hukum yang baik harus mencerminkan keseimbangan antara ketiga nilai tersebut. Namun, dalam praktiknya, kepastian hukum memegang peranan penting sebagai jaminan bahwa hukum dapat diprediksi, stabil, dan konsisten, serta memberikan rasa aman kepada masyarakat dalam bertindak sesuai dengan norma hukum yang berlaku.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Setiono. 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjaan Universitas Sebelas Maret. Hal.3

<sup>19</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, trans. Kurt Wilk, Oxford: Oxford University Press, 1950, hlm. 30–32.

Kepastian hukum dalam pandangan Radbruch tidak hanya berarti keberadaan peraturan tertulis, tetapi juga mencakup kejelasan norma, penerapan yang konsisten, serta perlakuan yang setara bagi semua subjek hukum. Hukum tidak boleh berubah-ubah, multitafsir, atau diberlakukan secara diskriminatif. Oleh karena itu, dalam setiap sistem hukum, kepastian hukum harus menjadi fondasi utama yang menjamin agar warga negara tahu dengan pasti hak dan kewajibannya, serta prosedur yang harus ditempuh dalam memperoleh atau mempertahankan hak-haknya.<sup>20</sup>

Dalam konteks pelayanan publik, termasuk pendaftaran tanah secara elektronik, nilai kepastian hukum menurut Radbruch menjadi penting karena masyarakat harus memiliki keyakinan hukum yang kuat terhadap keabsahan dan keutuhan hak miliknya. Ketika terjadi perubahan sistem dari analog ke elektronik tanpa disertai kejelasan prosedur, edukasi yang memadai, atau mekanisme koreksi yang terbuka, maka kepastian hukum akan terganggu, dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dapat menurun.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum berfungsi sebagai jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan tepat. Kepastian hukum mensyaratkan peraturan hukum ditetapkan dalam undang-undang yang disusun oleh pihak berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-

---

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 33–35.

aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>21</sup>

Teori kepastian hukum mengandung dua makna utama. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum memungkinkan setiap individu mengetahui tindakan apa yang diperbolehkan dan dilarang. Kedua, adanya jaminan perlindungan hukum bagi individu dari potensi kesewenang-wenangan pemerintah, karena melalui aturan umum tersebut, individu dapat memahami batas-batas kewenangan negara terhadap dirinya.<sup>22</sup> Kepastian hukum tidak hanya dimaknai sebagai keberadaan norma-norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencakup konsistensi putusan hakim, sehingga terdapat keseragaman dalam memutus perkara yang serupa.<sup>23</sup> Bagi subjek hukum, kepastian hukum terwujud dalam penetapan yang jelas terhadap suatu perbuatan atau peristiwa hukum. Pada prinsipnya, hukum yang berlaku wajib dipatuhi dan tidak boleh disimpangi ataupun dimanipulasi oleh pihak mana pun.

Lawrence M. Friedman melihat bahwa keberhasilan penegakan hukum selalu Masyarakat berfungsinya semua komponen sistem hukum. Sistem hukum dalam pandangan Friedman terdiri dari tiga komponen, yakni komponen struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). Bilamana ketiga komponen

---

<sup>21</sup> Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2009, Hlm. 158

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, (a), *Op.Cit*, Hlm.58

hukum tersebut bersinergi secara positif, maka akan mewujudkan tatanan sistem yang ideal seperti yang diinginkan.

Dari apa yang dikemukakan diatas jelaslah bahwa kepastian hak atas tanah dalam pendaftaran tanah salah satu tujuannya adalah memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Sertipikat elektronik diharapkan memberikan kepastian hukum yang lebih melalui digitalisasi, tetapi menimbulkan kekhawatiran seperti keamanannya. Analisis kebijakan dalam teori ini digunakan untuk mengkaji apakah kebijakan penerapan sertipikat elektronik berhasil menciptakan kepastian hukum bagi Masyarakat atau justru menimbulkan ketidak pastian karena kurangnya kesiapan sistem infrastruktur. Maka teori kepastian hukum membantu menilai apakah sistem elektronik yang diimplementasikan di Kota Padang telah berjalan sesuai dengan prinsip hukum, sehingga mampu memberikan kejelasan serta jaminan perlindungan bagi masyarakat atas hak-hak mereka terhadap tanah.

## **G. Kerangka Konseptual**

### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari istilah *cadastre*, yakni istilah teknis yang merujuk pada suatu catatan atau rekaman yang memuat informasi mengenai luas, nilai, serta kepemilikan suatu bidang tanah. Secara etimologis, kata ini berasal dari bahasa Latin *capistratum*, yang berarti daftar atau register, yang pada masa Romawi digunakan untuk mencatat unit-unit tanah sebagai dasar penarikan pajak. Dengan demikian, *cadastre* dapat dimaknai sebagai

sistem pencatatan yang memuat data mengenai lahan, nilai tanah, serta identitas pemegang haknya dan Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan deskripsi dan identitas suatu bidang tanah serta berfungsi sebagai catatan berkelanjutan mengenai hak-hak yang melekat pada tanah tersebut..<sup>24</sup> Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara berkelanjutan dan teratur, termasuk pengumpulan informasi atau data spesifik mengenai bidang-bidang tanah di suatu wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya untuk kepentingan umum. Kegiatan-kegiatan ini juga mencakup penerbitan dan pemeliharaan bukti hak, dengan tujuan utama memberikan kepastian hukum di bidang pengelolaan tanah.<sup>25</sup>

## 2. Sertipikat Elektronik

Sertifikat adalah dokumen yang berfungsi sebagai bukti hak kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dokumen ini mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak kepemilikan atas unit apartemen, dan hak tanggungan, yang semuanya telah tercatat dalam peta tanah yang bersangkutan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah “elektronik” merujuk pada perangkat yang didasarkan pada prinsip-prinsip elektronik atau segala sesuatu yang

---

<sup>24</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No.24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelasan, (Jakarta : Djambatan, 2007), hal 72

menggunakan perangkat elektronik. Dalam konteks ini, elektronik didefinisikan sebagai aktivitas yang dilakukan melalui sistem elektronik di internet.

Dalam pasal 9 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. “Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.”

### 3. **Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden serta dipimpin oleh seorang Kepala, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013. BPN memiliki mandat untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan pada tingkat nasional, regional, dan sektoral, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak tahun 2015 hingga saat ini, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah bertransformasi menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Perubahan ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 mengenai Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan

Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.<sup>26</sup>

## H. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu aktivitas ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu. Tujuannya adalah untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum yang ada, dengan harapan dapat menemukan solusi untuk permasalahan-permasalahan yang muncul dalam gejala tersebut.<sup>27</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam proposal tesis ini secara keseluruhan dapat diuraikan sebagai berikut:

### 1. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan tesis ini metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian tesis ini adalah metode yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>28</sup> Dengan pendekatan Yuridis Empiris, peneliti akan mengkaji, membahas atau meneliti pendaftaran tanah secara Elektronik di Kota Padang, peneliti secara langsung mengamati keadaan dilapangan secara survei.

---

<sup>26</sup>WebsiteUSMScience;

<https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/G11A/2017/G.111.17.0040/G.111.17.0040-05-BAB-II-20220910093731.pdf> (terakhir kali dikunjungi pada 3 Juli 2025 jam 05.28)

<sup>27</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 37

<sup>28</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yakni penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang menjadi objek kajian sekaligus menarik kesimpulan yang bersifat khusus, bukan umum.<sup>29</sup> Metode ini digunakan untuk mendeskripsikan peraturan hukum yang berlaku dengan mengaitkannya pada teori-teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Fokus penelitian ini ditujukan pada permasalahan hukum dan fakta yang berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Padang. Penelitian ini akan mengeksplorasi berbagai aspek yang mempengaruhi keberhasilan sistem pendaftaran tanah elektronik, termasuk regulasi yang mendasarinya, tantangan yang dihadapi dalam implementasi, serta dampaknya terhadap masyarakat dan pengelolaan data pertanahan di daerah tersebut. Data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk menghasilkan gambaran yang utuh dan komprehensif mengenai isu hukum yang menjadi pokok penelitian.

## 3. Jenis Data

Jenis data di dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder dan data primer, data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu :

1. Data primer

---

<sup>29</sup> Rifan, Umar Ma'ruf, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Selatan Sulawesi Tenggara*, *Jurnal akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal 429

Data primer adalah yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu sumber data melalui Wawancara pihak Pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang, PPAT Kota Padang dan Masyarakat Kota Padang.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh penulis dengan mengumpulkan dokumen-dokumen melalui penelitian kepustakaan terutama bersumber dari bahan hukum. Data sekunder terbagi menjadi 3 macam yaitu:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan-bahan yang mengikat yang terdiri dari norma-norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundangundangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi,<sup>30</sup> seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia
- 3) Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang ITE
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki , 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141.

5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

6) Permen ATR/ BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada sumber-sumber hukum yang mencakup jurnal-jurnal hukum, makalah-makalah yang relevan dengan objek penelitian, literatur atau buku-buku yang berkaitan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan materi penelitian, serta artikel-artikel yang diperoleh dari media massa maupun sumber daring (internet). Bahan ini berfungsi untuk memberikan konteks, analisis, dan perspektif tambahan yang mendukung pemahaman terhadap isu-isu hukum yang sedang diteliti.<sup>31</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder<sup>32</sup> yang dalam hal ini dapat berupa kamus hukum dan KBBI.

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,

#### 4. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya yang terdiri dari:

##### 1. Penelitian Lapangan

Data lapangan yang dibutuhkan sebagai data pendukung diperoleh melalui berbagai informasi serta pendapat yang memiliki keterkaitan dengan fokus penelitian ini

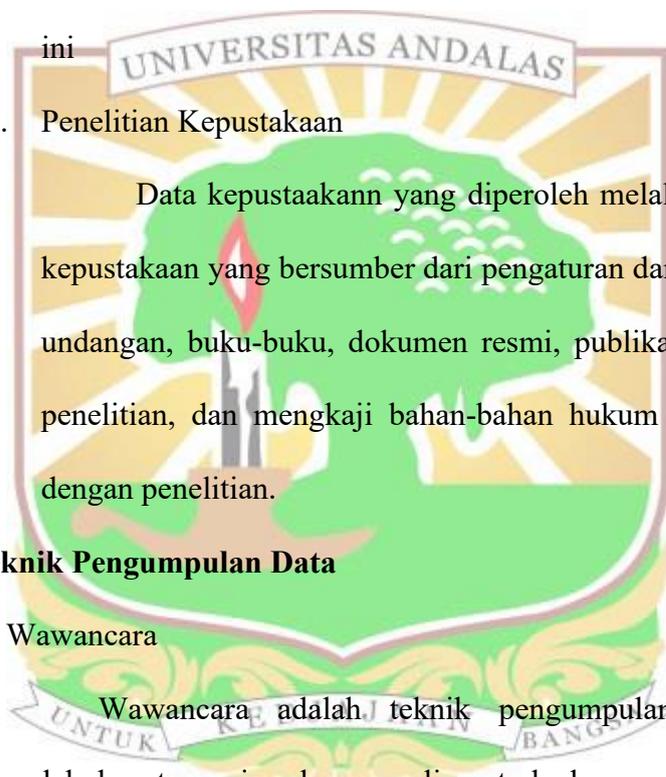
##### 2. Penelitian Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan dan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian, dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan terhadap responden. Adapun responden yang di ambil dalam penelitian ini yaitu, petugas Kantor Pertanahan, Masyarakat dan PPAT. Wawancara ini dilakukan secara semi terstruktur yaitu penulis telah mempersiapkan pedoman wawancara (daftar pertanyaan) dan kemudian jawaban dari



pertanyaan tersebut dapat dikembangkan dengan pertanyaan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>33</sup>

b. Penelitian Kepustakaan

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kepubstakaan ini adalah dengan literatur buku, katalog, media internet yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dilaksanakan oleh pemerintah

**6. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data**

a. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan kegiatan menata dan menyusun data yang diperoleh dari hasil pengumpulan di lapangan agar siap digunakan dalam proses analisis. Dalam penelitian ini, setelah data yang dibutuhkan berhasil dikumpulkan, peneliti melakukan proses pengolahan melalui tahap *editing*, yaitu menelaah kembali catatan, berkas, dan informasi yang telah terkumpul. Langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas dan reliabilitas data sebelum dilakukan analisis lebih lanjut.

b. Analisi Data

Analisa data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka

---

<sup>33</sup> Bambang Sunggono, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 23

diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Setelah mendapatkan data-data yang diperlukan, maka peneliti melakukan analisis kualitatif. yakni dengan melakukan penilaian terhadap data-data yang didapatkan di lapangan dengan bantuan literatur-literatur atau bahan-bahan terkait dengan penelitian, kemudian ditarik kesimpulan yang dijabarkan dalam bentuk penulisan deskriptif.

