

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertanahan merupakan salah satu aspek fundamental dalam pembangunan nasional yang mencakup penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah sebagai sumber daya alam yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa tanah dapat digunakan dan dimiliki oleh orang-perorangan maupun badan hukum. Hal ini menjelaskan bahwa negara serta pemerintahan memiliki kewenangan untuk mengelola setiap tanah yang ada di negara ini serta untuk memberikan kemakmuran kepada setiap Masyarakat Indonesia.¹

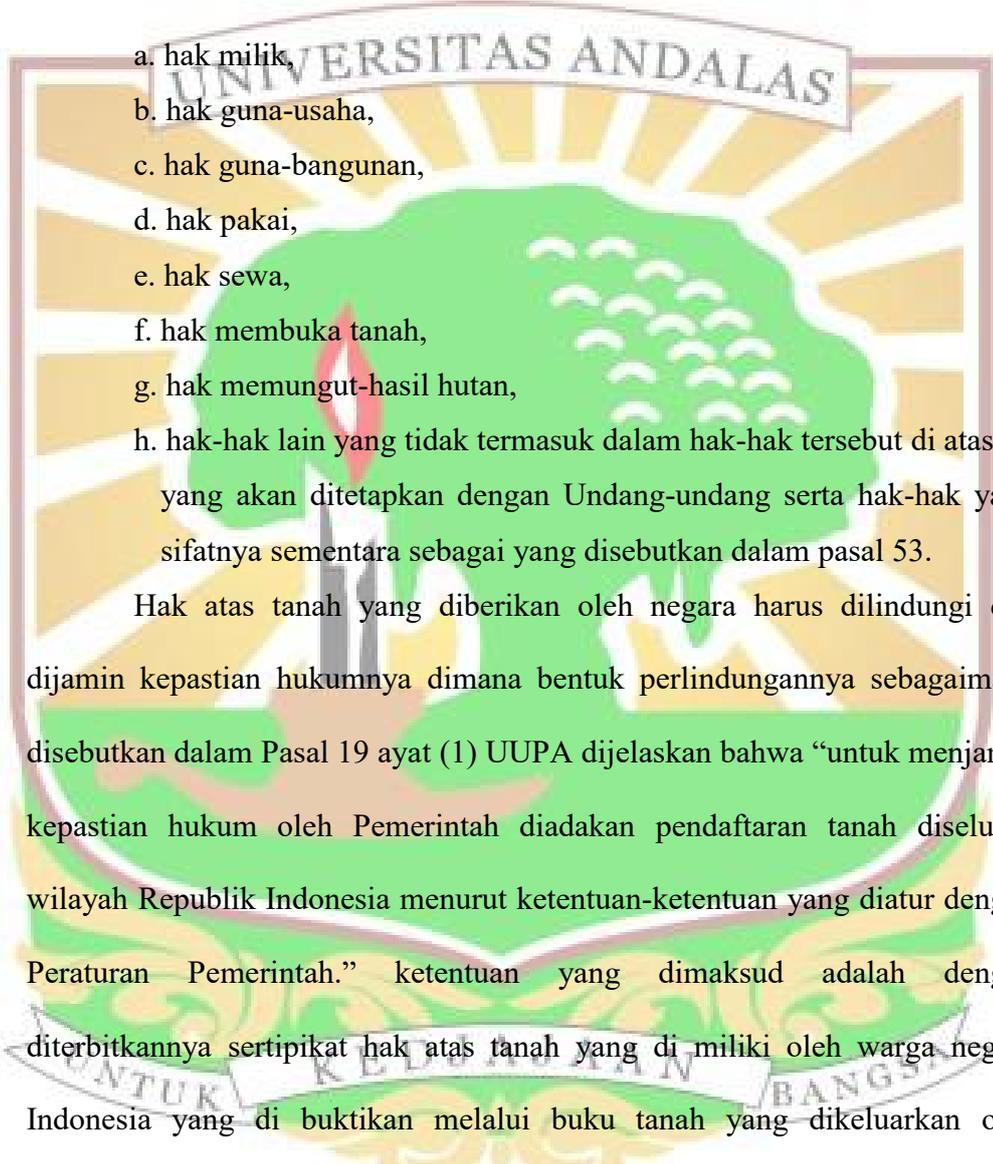
Menurut Pasal 2 UUPA, seluruh tanah di Indonesia dikuasai oleh negara sebagai pelaksana kedaulatan rakyat, yang bertugas mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Negara memiliki kewenangan untuk memberikan kebijakan dilandasi nilai-nilai filosofi Pancasila seperti: Ke-Tuhanan, kemanusiaan, keadilan, kesejahteraan.²

Tanah merupakan unsur alam yang sangat penting dalam kehidupan setiap Masyarakat, pengaturan mengenai kepemilikan atas tanah dalam

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm.558

² Baihaqi. "Landasan Yuridis terhadap Aturan Hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum". *Peuradeum International Multidisciplinary Journal*. Vol. II. No. 02, 2014, Hlm. 131

pemanfaatan tanah yang dikuasai oleh negara ini warga negara Indonesia berhak untuk mendapatkan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak atas tanah yang diberikan oleh negara harus dilindungi dan dijamin kepastian hukumnya dimana bentuk perlindungannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” ketentuan yang dimaksud adalah dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang di miliki oleh warga negara Indonesia yang di buktikan melalui buku tanah yang dikeluarkan oleh kementrian agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN).³

³ Harris Yonata Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Vol.2 No 2, 201, Hlm. 289

Hal ini juga sejalan dengan penjelasan yang ada pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen hukum untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak lainnya yang terdaftar. Tujuan utama Pendaftaran Tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertipikat hak atas tanah.⁴ Selain itu, Pendaftaran Tanah juga mendukung pengelolaan tanah yang lebih teratur, transparan, dan akuntabel, sesuai dengan prinsip dasar keadilan dan keberlanjutan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sehubungan dengan pentingnya kepastian hukum dalam penguasaan tanah, khususnya dalam kehidupan bernegara, peraturan perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama dari pengaturan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam upaya tersebut, undang-undang menetapkan bahwa sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum

⁴ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 9

yang kuat, sehingga pemiliknya memperoleh jaminan kepastian serta perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya.⁵

Dalam era digitalisasi yang saat ini sedang berkembang pesat, berbagai sektor pemerintahan dan pelayanan publik terus melakukan inovasi dalam sistem administrasi, termasuk dalam bidang pertanahan. Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melakukan program transformasi digital dalam sistem administrasi pertanahan dengan menerapkan sertipikat tanah elektronik yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pengelolaan data pertanahan, serta mengurangi permasalahan yang selama ini terjadi dalam sistem sertipikat tanah fisik, seperti pemalsuan, sengketa kepemilikan, dan kehilangan dokumen.

Pada Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai pengertian sertipikat elektronik, yang berbunyi :

“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.”

Perubahan dari sertipikat tanah fisik ke elektronik memunculkan pertanyaan mengenai keabsahan hukum dokumen digital sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Dalam sistem pertanahan konvensional, sertipikat tanah fisik merupakan alat bukti kuat atas hak kepemilikan tanah,

⁵ Ade Kurniady Noor, “Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat”. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2016, Hlm 3

sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“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.”

Dengan adanya perubahan ke sistem elektronik, diperlukan kepastian hukum yang jelas mengenai validitas sertipikat elektronik dibandingkan dengan sertipikat fisik yang telah lama diakui sebagai alat bukti hukum yang kuat. Dalam proses pengalihan sertipikat tanah fisik ke elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas dijelaskan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pememrintah Nomor 37 Tahun 1998, diantaranya :

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. Hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. pembagian hak bersama
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. pemberian Hak Tanggungan
- h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Dalam proses peralihan hak dari sertipikat tersebut dibutuhkannya akta otentik yang dibuat oleh PPAT dimana hal ini sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan ini menegaskan pentingnya peran PPAT dalam proses jual beli, karena akta yang dibuat oleh PPAT dalam hal ini adalah Akta Jual Beli. Akta Jual Beli adalah dokumen resmi yang mencatat proses jual beli antara penjual dan pembeli properti. Dokumen ini disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjadi bukti sah bahwa tanah atau rumah telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli.⁶ Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah tersebut, dan

⁶ Website Admin Aesia : Apa Itu Surat Tanah AJB? Berikut Ini Penjelasan Lengkap!, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini-penjelasanlengkap158.html#:~:text=Surat%20tanah%20AJB%20atau%20Akta,tangan%20dari20pe njual%20kepada%20pembeli.> (terakhir kali dikunjungi pada 12 April 2025 Jam 00.32Wib)

mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.⁷

Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak yang berkepentingan. Setelah semua persyaratan dipenuhi termasuk pembayaran pajak-pajak serta pemeriksaan kebenaran sertifikat tanah tersebut oleh PPAT maka penandatanganan akta jual beli tanah (AJB) harus dilakukan dihadapan PPAT setempat yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli.⁸

Kabupaten Pelalawan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Riau yang memiliki potensi sumber daya alam cukup besar, terutama di sektor perkebunan, kehutanan, dan industri. Pesatnya pembangunan di berbagai sektor tersebut menyebabkan tingginya kebutuhan akan lahan, yang pada akhirnya mendorong peningkatan transaksi jual beli tanah. Dalam konteks ini, keberadaan sertipikat hak atas tanah menjadi sangat penting sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, sekaligus menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Sejalan dengan perkembangan teknologi informasi, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menginisiasi transformasi sistem administrasi pertanahan melalui kebijakan digitalisasi sertipikat tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri

⁷ Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Hukum, Lex Privatum* Vol. V/No. 4/Jun/2017, hlm.19

⁸ Website Nafiatul Munawaroh, S.H., M.H. : *Syarat dan Biaya Balik Nama Sertipikat Karena Jual Beli*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-dan-biaya-balik-nama-sertifikat-tanah-karena-jual-beli-lt4c66b0f0dd1dd/> (terakhir kali dikunjungi pada 21 maret 2025 pukul 04.04 wib)

ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang telah dicabut dan diperbarui dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Tujuan utama dari kebijakan ini adalah menciptakan pelayanan pertanahan yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal kepada masyarakat dalam era digital.

Kabupaten Pelalawan sebagai salah satu daerah yang turut menerapkan kebijakan tersebut menjadi objek penting untuk dikaji. Hal ini menjadi relevan mengingat jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak yang paling umum terjadi dalam masyarakat. Pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan mencakup berbagai tahapan administrasi yang harus dilalui oleh pemilik tanah dan pihak terkait.

Perubahan ini diawali dengan pengumpulan dan verifikasi dokumen kepemilikan tanah, digitalisasi data, serta penerbitan sertipikat elektronik melalui sistem yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Proses ini diharapkan dapat mempercepat pelayanan pertanahan dan memberikan kemudahan dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, sertipikat elektronik diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum karena berbasis sistem digital yang lebih aman dan transparan dibandingkan dengan sertipikat fisik yang rentan terhadap kehilangan atau pemalsuan. Oleh karena itu, pelaksanaan digitalisasi sertipikat dalam konteks jual beli tanah perlu dikaji secara komprehensif untuk menilai kesesuaian pelaksanaan di lapangan

dengan regulasi yang berlaku, serta untuk mengetahui sejauh mana peran pejabat yang terlibat seperti PPAT dan Kantor Pertanahan dalam proses tersebut. Dalam implementasinya, perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik masih menghadapi berbagai permasalahan dan tantangan. Salah satu tantangan utama adalah kesiapan infrastruktur digital di Kabupaten Pelalawan yang belum sepenuhnya merata. Sistem digital yang digunakan dalam proses sertipikat elektronik membutuhkan konektivitas internet yang stabil serta perlindungan keamanan data yang kuat untuk mencegah risiko peretasan atau penyalahgunaan informasi. Jika infrastruktur belum optimal, maka proses digitalisasi dapat mengalami hambatan, sehingga justru memperlambat pelayanan yang seharusnya menjadi lebih efisien.

Selain faktor teknis, tingkat pemahaman masyarakat terhadap perubahan ini juga menjadi kendala dalam pelaksanaannya. Banyak pemilik tanah masih merasa lebih nyaman dengan sertipikat fisik karena dianggap lebih nyata dan dapat disimpan secara langsung. Minimnya sosialisasi mengenai manfaat dan cara penggunaan sertipikat elektronik dapat menimbulkan kebingungan dan ketidakpercayaan terhadap sistem baru ini. Oleh karena itu, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pelalawan perlu memberikan edukasi yang cukup kepada masyarakat agar mereka dapat memahami prosedur dan manfaat dari sertipikat elektronik dalam transaksi jual beli tanah.

Dari sisi hukum, kepastian dan keabsahan sertipikat elektronik juga menjadi perhatian. Meskipun secara regulasi sertipikat elektronik telah diakui

dalam peraturan perundang-undangan, masih ada kekhawatiran terkait validitasnya dalam kasus sengketa tanah. Selain itu, perubahan ini juga berdampak pada peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah. Mereka harus menyesuaikan prosedur administrasi agar tetap sesuai dengan regulasi yang berlaku dalam sistem elektronik. Oleh karena itu, perlu ada kebijakan yang lebih jelas dan sistem yang lebih matang agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah dan pembeli.

Proses transisi dari sertipikat fisik ke elektronik juga menimbulkan pertanyaan terkait biaya, mekanisme pengajuan, serta bagaimana hak kepemilikan tanah tetap terlindungi setelah sertipikat terdigitalisasi. Masyarakat perlu mendapatkan kejelasan mengenai prosedur perubahan ini, apakah ada biaya tambahan yang harus ditanggung, serta bagaimana cara mengakses dan menggunakan sertipikat elektronik dalam transaksi jual beli tanah. Kejelasan prosedur ini sangat penting untuk menghindari kebingungan serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem baru yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan serta mengidentifikasi berbagai kendala dan tantangan dalam implementasinya. Selain itu, penelitian ini juga akan menilai apakah pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam proses jual beli sudah dijalankan secara online dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan

yang berlaku, sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam transaksi jual beli tanah. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai efektivitas kebijakan digitalisasi sertipikat tanah serta memberikan rekomendasi bagi pemerintah dalam mengoptimalkan penerapan sertipikat elektronik di Indonesia. Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas, maka sangat menarik untuk penulis melakukan penelitian ini dengan judul tesis **“PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT TANAH FISIK MENJADI SERTIPIKAT ELEKTRONIK PADA TRANSAKSI JUAL BELI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PELALAWAN”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan?
2. Bagaimana pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik dalam hal terjadinya transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan?
3. Bagaimana hambatan-hambatan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengungkap permasalahan mengenai pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis proses perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan
2. Untuk mengkaji dan menganalisis proses perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik dalam hal terjadinya transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan
3. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala serta hambatan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan

D. Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian diharapkan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pembaca dengan memperluas pemahaman tentang implikasi hukum digitalisasi sertipikat tanah. Penelitian ini juga mendukung upaya menciptakan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah mengenai

pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di kantor badan pertanahan nasional Kabupaten Pelalawan.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Notaris/PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik terkait implementasi sertipikat elektronik, yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam praktik PPAT serta diharapkan dapat mempermudah PPAT dalam memahami aspek hukum dan teknis sertipikat elektronik guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat

2) Bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memberikan informasi yang lebih jelas dan ilmiah mengenai manfaat, prosedur, serta tantangan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik serta untuk menjadi bahan edukasi bagi masyarakat dalam memahami kebijakan pemerintah terkait digitalisasi pertanahan.

3) Bagi Peneliti

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur hukum pertanahan terkait digitalisasi sertipikat tanah, serta dapat menambah pemahaman mengenai tantangan dalam transisi dari sistem manual ke elektronik di bidang pertanahan.

E. Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian lain yang membahas mengenai Sertipikat elektronik, antara lain :

1. Tesis dari Muhammad Jepry Lius dengan judul Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Berbasis Elektronik (E-Certificate) Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang 2024, dengan hasil penelitian :

- a) Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik tidak menimbulkan masalah, karena sertipikat tersebut diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang diatur dalam Pasal 6. Validasinya juga sudah tidak diragukan lagi terutama setelah diperkuat dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

- b) Kendala yang dihadapi dalam meyongsong program sertipikat elektronik adalah belum adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh indonesia sehingga akan sulit untuk dapat mewujudkan sertifikat elektronik data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak Data yang tidak update sehingga tidak menjamin validitas data Pertanahan belum tercipta sinkronisasi dan

harmonisasi perundangan dan peraturan untuk mendukung sertifikat tanah elektronik belum optimalnya upaya sosialisasi elektronik kepada berbagai pihak dan masih belum merata dan memadainya sarana dan prasarana digital di seluruh pelosok Indonesia sehingga menjadi sulit untuk diaplikasikan.

Tesis ini mengkaji mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di indonesia, apa kendala yang dihadapi dalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di indonesia serta bagaimana solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di indonesia.

Perbedaan tesis ini dengan penelitian dari peneliti adalah peneliti mengkaji mengenai bagaimana pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan serta mengkaji bagaimana tantangan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan.

2. Tesis dari M Ilham Dwi Putranto dengan judul Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang 2022, dengan hasil penelitian :

- a) Penerapan sertifikat tanah elektronik dapat menghemat biaya waktu dan dapat mengurangi korupsi yang dilakukan oleh oknum Badan Pertanahan Nasional serta untuk beradaptasi dengan digitalisasi di era globalisasi ini hambatan yang ada dalam implementasi sertifikat tanah secara elektronik ialah kurangnya sarana yang ada ketidakhadiran petunjuk teknis bagi petugas BPN dan tidak terpenuhinya kualitas sumber daya petugas BPN agar penerapan sertifikat tanah secara elektronik dapat berjalan dengan baik diperlukan peningkatan keamanan dan sistem elektronik milik pemerintah sosialisasi lebih lanjut terhadap masyarakat dan praktisi hukum serta diperlukan wujud teknis bagi petugas BPN agar dapat melaksanakan tugasnya lebih terstruktur dan terarah.

Tesis ini mengkaji mengenai apa Urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada badan pertanahan nasional, bagaimana kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah pada badan pertanahan nasional serta bagaimana seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional.

Perbedaan tesis ini dengan penelitian dari peneliti adalah peneliti mengkaji mengenai bagaimana pelaksanaan perubahan

sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik pada transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan serta mengkaji bagaimana tantangan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik dalam transaksi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

1) Teori Kepastian hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi.⁹ Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.¹⁰

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta,

⁹ Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta, Gramedia Pustaka, 2009, hlm.385

¹⁰ Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Jakarta, sinagrafika, 2019, hlm 46.

artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya dan untuk mencapai kepastian hukum diperlukan peraturan perundang-undangan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara adil oleh aparat penegak hukum dengan memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai pedoman yang jelas dan dapat diandalkan bagi masyarakat.¹²

Kepastian hukum diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.¹³ Teori kepastian hukum sangat penting digunakan dalam kajian perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik karena menyangkut jaminan atas hak kepemilikan tanah yang harus dilindungi oleh negara melalui sistem hukum yang jelas, tertib, dan dapat diandalkan. Perubahan bentuk sertipikat fisik

¹¹ Zulfahmi Nur, “Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)”, *Jurnal UMJ*, Volume 06, No 2, 2023, hlm. 255

¹² E. Fernando M, Manullang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Prenadamedia Group, 2019, hlm 57.

¹³ Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum, Pengantar, Teoretis, dan Filosofis*, Jakarta, Sinar Grafika, 2023, hlm 78

menjadi elektronik membawa konsekuensi hukum yang cukup besar. Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sah dan otentik atas kepemilikan hak atas tanah. Maka dari itu, perubahan bentuk atau sistem administrasinya tidak boleh mengurangi, mengaburkan, atau menghilangkan nilai pembuktiannya. Di sinilah teori kepastian hukum berperan penting: untuk memastikan bahwa seluruh proses dan akibat hukum dari digitalisasi sertipikat tetap memberikan kepastian hukum yang jelas, adil, dan pasti bagi pemegang hak atas tanah.

Tanpa adanya kepastian hukum, masyarakat akan ragu terhadap validitas sertipikat elektronik, terutama ketika digunakan untuk peralihan hak, pembebanan hak, atau sebagai jaminan di perbankan. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan sengketa, penyalahgunaan data, atau bahkan menghilangkan kepercayaan publik terhadap layanan pertanahan. Melalui teori kepastian hukum, penelitian ini bisa melihat apakah kebijakan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik sudah benar-benar memberi kejelasan aturan, mudah dijalankan, dan mampu melindungi hak-hak masyarakat. Teori ini membantu peneliti untuk menilai pelaksanaan di lapangan, apakah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku atau justru masih ada kendala. Dengan begitu, penelitian ini bisa menunjukkan apakah sistem pertanahan yang baru ini sudah berjalan tertib, terbuka, dan adil bagi semua pihak.

2) Teori efektifitas hukum

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas hukum dapat diartikan bahwa indikator efektivitas dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan. Efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya.¹⁴ Efektivitas hukum biasanya dinilai dari kemampuannya mencapai beberapa tujuan seperti keadilan, kepastian hukum, penegakan hukum yang adil serta perlindungan hak asasi manusia.

Menurut Black, masalah pokok dari efektifitas hukum ialah menelaah apakah hukum itu berlaku. Dan untuk mengetahui berlakunya hukum, Black menganjurkan antara ideal hukum (kaidah yang dirumuskan dalam undang-undang atau keputusan hakim)

¹⁴ Galih Orlando, "Efektivitas Hukum dan Fungsi Hukum di Indonesia", *Jurnal Pendidikan, Agama dan Sains*, Vol. VI Edisi 1 Januari-Juni 2022, hlm. 50

dengan realitas hukum.¹⁵ Sedangkan Ahmad Ali menjelaskan pengertian efektivitas hukum secara spesifik, yakni ketikahendak ingin mengetahui derajat efektivitas suatu undang-undang, maka sebaiknya terlebih dahulu mempunyai pilihan untuk mengukur sejauh mana prinsip-prinsip hukum tersebut telah dipatuhi atau tidak.

Soerjono Soekanto mengartikan efektivitas hukum sebagai upaya penanaman hukum pada masyarakat, khususnya pemanfaatan kekuasaan daerah dan anggota aparatur hukum.¹⁶ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, apabila seseorang mengatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuan, maka hal itu biasanya diukur apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu, sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak.¹⁷

Faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut :¹⁸

a) Faktor hukum

Faktor ini berkaitan dengan isi dari hukum itu sendiri, yakni aturan, norma, dan ketentuan perundang-undangan yang mengatur suatu hal. Suatu hukum hanya akan efektif jika isinya jelas, mudah dipahami, adil, dan sesuai dengan kondisi sosial masyarakat. Jika peraturan mengenai perubahan sertipikat

¹⁵ Djaenab, "Efektifitas dan Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat", *Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Volume 4, Nomor 2, Juli 2018, hlm. 149

¹⁶ Marfuah, "Efektifitas dan Fungsi Hukum Dalam Masyarakat Perspektif Filsafat Hukum", *Jurnal Hukum*, Volume 1 Nomor 2 (Juni 2024) E-ISSN: 3063-7821, hlm. 38

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok sosiologi hukum*, Jakarta, PT. Raja grafindo persada, 2007, hlm. 110

elektronik, misalnya, masih tumpang tindih, belum operasional, atau kurang menjawab kebutuhan di lapangan, maka hal tersebut dapat menghambat efektivitas pelaksanaannya.

b) Faktor penegak hukum

Faktor ini meliputi semua pihak yang bertanggung jawab dalam menegakkan hukum, seperti BPN, PPAT, notaris serta kepolisian. Hukum akan berjalan efektif jika penegaknya kompeten, profesional, jujur, dan bertindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebaliknya, jika aparat tidak menjalankan perannya secara maksimal, baik karena kurangnya pemahaman, keterbatasan kemampuan, atau bahkan adanya praktik maladministrasi, maka hukum akan kehilangan daya pengaturnya

c) Faktor sarana dan fasilitas hukum

Efektivitas hukum juga sangat bergantung pada tersedianya sarana dan prasarana yang memadai. Ini mencakup teknologi, sistem informasi, gedung, dokumen, infrastruktur jaringan, serta sumber daya manusia yang mendukung pelaksanaan hukum. Dalam konteks digitalisasi sertipikat, keterbatasan fasilitas seperti koneksi internet yang buruk, sistem yang belum stabil, atau kurangnya SDM yang paham teknologi, bisa menjadi hambatan besar dalam pelaksanaannya.

d) Faktor masyarakat

Masyarakat sebagai subjek hukum juga memegang peranan penting. Efektivitas hukum akan tercapai apabila masyarakat memiliki kesadaran hukum yang tinggi, bersedia mematuhi aturan, serta memiliki pemahaman yang cukup mengenai hukum yang berlaku. Jika masyarakat tidak tahu-menahu tentang kebijakan perubahan sertipikat elektronik, atau bahkan menolaknya karena ketidakpercayaan terhadap sistem digital, maka pelaksanaan hukum tersebut akan sulit dilakukan secara menyeluruh.

e) Faktor kebudayaan

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa suatu tindakan dapat dikatakan efektif apabila perilaku yang muncul mengarah pada tujuan yang diinginkan. Hukum dan undang-undang akan menjadi efektif apabila pihak-pihak yang terkait, khususnya aparat penegak hukum, menjalankan peranannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang. Sebaliknya, jika tindakan para penegak hukum menyimpang dari apa yang diharapkan oleh peraturan tersebut, maka efektivitas hukum pun akan menurun.

Dengan demikian, kelima faktor dalam teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan unsur penting yang saling berkaitan dan mempengaruhi berhasil tidaknya penerapan suatu peraturan. Jika salah satu faktor mengalami hambatan, maka efektivitas hukum secara keseluruhan akan terganggu. Oleh karena itu, dalam konteks perubahan sertipikat tanah fisik menjadi elektronik,

upaya peningkatan efektivitas hukum harus dilakukan secara menyeluruh dan terpadu dengan memperhatikan kelima aspek tersebut.

Dengan teori ini, kita bisa melihat hambatan yang terjadi secara lebih lengkap. Bukan hanya karena teknis atau kurangnya fasilitas, tetapi bisa juga karena petugas yang belum maksimal, atau masyarakat yang belum terbiasa dengan sistem baru.

Oleh karena itu, Teori Efektivitas Hukum sangat penting untuk menjawab Bagaimana kendala serta hambatan dalam perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan, karena dapat membantu menjelaskan mengapa proses perubahan sertipikat tanah elektronik belum berjalan dengan lancar, dan faktor apa saja yang perlu dibenahi agar hukum bisa terlaksana dengan baik.

2. Kerangka Konseptual

1) Perubahan

Perubahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hal (keadaan) yang berubah atau suatu peralihan. Sedangkan Perubahan, merupakan suatu keharusan karena perubahan adalah esensi dari kemajuan¹⁹. Perubahan dalam hal ini merujuk pada pembaruan bentuk sertipikat, yang mencerminkan modernisasi

¹⁹ Muhammad Rifa Fitrah Muarif, Astuti Darmiyanti, "Resistensi dalam Kajian Manajemen Perubahan pada Pendidikan", *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Volume 4 Nomor 4 Tahun 2022, hlm. 5843

administrasi pertanahan melalui penggunaan teknologi informasi guna meningkatkan keamanan data, transparansi, serta kemudahan akses bagi masyarakat.

2) Sertipikat Fisik

Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai pengertian dari Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰ Sertipikat adalah bukti hukum yang sah atas kepemilikan suatu bidang tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menjadi dokumen yang mengonfirmasi hak seseorang atas tanah tersebut.

Proses penerbitan sertifikat melibatkan pengukuran, pendaftaran, dan pemeriksaan status hukum tanah, seperti apakah tanah tersebut bebas sengketa atau bermasalah. Sertifikat tanah juga mencantumkan data lengkap seperti lokasi, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan, dimana proses ini telah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3) Sertipikat Elektronik

²⁰ Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sertifikat berbasis elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan dalam format digital dan disimpan dalam sistem elektronik yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dijelaskan pada Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah bahwa pengertian dari Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Sertifikat elektronik memiliki informasi yang hampir sama dengan sertifikat tanah fisik, namun dalam format digital dan pada sertipikat elektronik berisi nomor sertipikat lalu ada data pemegang sertipikat beserta informasi dan tata letak tanah lalu terdapat tanda tangan elektronik dari kepala Badan Pertanahan Nasional tempat sertipikat elektronik dikeluarkan.

4) Jual Beli

Secara yuridis, transaksi jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), khususnya dalam Pasal 1457, yang menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam konteks hukum, transaksi jual beli bukan hanya sebatas kesepakatan lisan atau tertulis, melainkan mengandung konsekuensi hukum yang mengikat para pihak. Artinya,

apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya dapat menuntut melalui jalur hukum.

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu Akta Jual Beli (AJB), dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh pembaruan sertifikat atas nama pemilik baru.

5) Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Lembaga ini dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan memiliki tugas untuk menyelenggarakan pemerintahan di bidang pertanahan pada tingkat nasional, regional, dan sektoral.²¹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan suatu cara pencarian, bukan sekedar mengamati dengan teliti suatu obyek. Metode penelitian merupakan logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah.²² Untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, sehingga tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan judul yang telah

²¹ Meita Djohan Oe, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015, ISSN 1907-560 X, hlm. 64

²² J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2009, hlm. 2.

ditetapkan, maka penulis mengumpulkan dan memperoleh data dengan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

a. Jenis dan Sifat Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis (empiris), yaitu penelitian yang menganalisis norma hukum yang berlaku dan mengaitkannya dengan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti kondisi nyata yang terjadi di masyarakat untuk mengumpulkan fakta dan data yang diperlukan. Setelah data terkumpul, penelitian berlanjut dengan mengidentifikasi permasalahan hingga mencapai tahap penyelesaian masalah.²³

2) Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan suatu kondisi atau hubungan yang ada, proses yang berlangsung, akibat atau efek yang terjadi atau kecenderungan yang tengah berlangsung.²⁴ Penelitian bersifat deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis fakta dan karakteristik objek dan subjek yang diteliti secara tepat.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 134

²⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Pencil Komunika, 2007, hlm.25

b. Sumber Data

1) Sumber data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber primer atau sumber utama yang berupa fakta ataupun keterangan yang diperoleh langsung di lapangan. Menurut Sugiyono yang dimaksud data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.²⁵ Artinya sumber data penelitian diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu objek.

2) Sumber data sekunder

Data sekunder menurut Sugiyono adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.²⁶ Artinya sejumlah data yang diperoleh melalui penelitian pustaka yang meliputi buku, artikel, dokumen serta informasi-informasi yang didapatkan dari jurnal yang ada di internet yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder dibedakan menjadi 3, yaitu:

- a) Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang bersifat mengikat,²⁷ berupa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung, Alfabeta, CV, 2017, hlm. 193

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Dyah ochtorina susanti, A'an efendi, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2022, hlm. 52

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

b) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi jurnal, buku, hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan penelitian dan artikel ilmiah tentang hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.²⁸

c) Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang didapat dari kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

c. Populasi dan Sampel

1) Populasi

Populasi merupakan keseluruhan objek/subjek penelitian, populasi dapat diartikan sebagai keseluruhan elemen dalam penelitian meliputi objek dan subjek dengan ciri-ciri dan karakteristik tertentu.²⁹

Pengertian populasi yang lebih kompleks adalah bahwa populasi juga

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Nur Fadilah Amin, Sabaruddin Garancang, Kamaluddin Abunawas, "Konsep umum populasi dan sampel dalam penelitian", *Jurnal Pilar*, Volume 14 , No. 1, Juni 2023, hlm. 16

bukan sekedar jumlah yang ada pada subjek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik atau sifat yang dimiliki oleh subjek.

Populasi dalam hal ini adalah seluruh pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perubahan sertipikat tanah fisik menjadi sertipikat elektronik di Kabupaten Pelalawan, mencakup pegawai BPN Kabupaten Pelalawan, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), serta masyarakat/pemilik tanah yang mengajukan perubahan sertipikat dalam rangka transaksi jual beli.

2) Sampel

Sampel secara sederhana diartikan sebagai bagian dari populasi yang menjadi sumber data yang sebenarnya dalam suatu penelitian, sedangkan menurut Sudjana sampel adalah sebagian yang diambil dari populasi dengan menggunakan cara-cara tertentu.³⁰ Teknik Sampling yang dipakai dalam penelitian menggunakan purposif sampling (*purposive sampling*), yakni responden dipilih dengan kriteria yang telah ditentukan terlebih dahulu dan dianggap mengetahui serta mampu memberikan keterangan tentang masalah yang akan diteliti.

Sampel dalam hal ini adalah beberapa pegawai BPN Kabupaten Pelalawan yang menangani layanan konversi sertipikat elektronik, PPAT yang aktif melakukan pembuatan akta jual beli di wilayah Kabupaten Pelalawan, serta beberapa masyarakat/pemohon

³⁰ *Ibid.*

yang sudah melakukan perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik dalam rangka transaksi jual beli.

d. Teknik Pengumpulan Data

1) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data dengan menelaah berbagai sumber tertulis yang berkaitan dengan topik penelitian. Dalam konteks penelitian ini, studi kepustakaan dilakukan dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pada Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah bahwa pengertian dari 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. Selain itu, peneliti juga mengacu pada literatur akademik, jurnal hukum, serta penelitian sebelumnya yang relevan dengan kebijakan sertipikat elektronik. Melalui studi kepustakaan, peneliti dapat memahami landasan hukum dan teori yang mendukung implementasi kebijakan ini.

2) Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini. Teknik Wawancara tidak terstruktur akan digunakan untuk menggali informasi mendalam dari pihak terkait yang akan dilakukan dengan beberapa pihak, seperti Pejabat di Kantor BPN Kabupaten Pelalawan untuk memahami bagaimana kebijakan sertipikat elektronik diimplementasikan, kendala yang dihadapi, serta solusi yang telah diterapkan, wawancara dapat dilakukan kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan perspektif hukum terkait perubahan sertipikat fisik menjadi elektronik, serta dampaknya terhadap proses peralihan hak atas tanah, serta wawancara masyarakat pemilik sertipikat elektronik untuk mengetahui kendala dan hambatan yang dihadapi masyarakat terhadap perubahan sertipikat fisik menjadi kesertipikat elektronik.

e. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Metode analisis data secara kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian dari data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis dengan cara mengelompokkan, membandingkan, dan menarik kesimpulan berdasarkan teori hukum serta regulasi yang berlaku yang menghasilkan data deskriptif yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan. Sedangkan sifat

analisis deskriptif adalah bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.³¹

Dalam hal ini dilakukan penganalisisan terhadap data dengan menggambarkan, dan meringkas berbagai kondisi, situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan data sekunder lalu data tersebut dikaitkan dengan data hasil dari wawancara untuk dapat mengetahui dan menjawab permasalahan dengan jelas agar mendapatkan suatu kesimpulan dari penelitian ini.



³¹ *Ibid.* hlm. 130-131