

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹ Pemegang hak atas tanah bisa perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan atau badan hukum. Tanah begitu penting bagi kehidupan manusia, maka Negara mengatur di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Untuk menerapkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tanah sebagai tempat tinggal juga mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia sejak dilahirkan bahkan ketika sudah meninggal juga masih diperlukan, oleh karenanya tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan

¹ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing, Solo, 2017, hlm. 57.

kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.² Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.³

Tanah merupakan salah satu aset penting dalam pembangunan baik untuk infrastruktur, pemukiman, maupun kegiatan ekonomi, sehingga diperlukan upaya penertiban hak atas tanah melalui pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa dan mendukung perencanaan pembangunan yang berkelanjutan.

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan. Sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, pada Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang menyatakan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

² M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 36.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 22.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang penting dan sangat mengikat satu sama lain. Bidang tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan dengan benar, diurus dan didaftarkan menjadi sertipikat, maka pemilik tanah dapat dengan tenang dan bebas memanfaatkan serta melakukan apapun di atas bidang tanah miliknya.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak

atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia.⁴ Dengan perlindungan dan kepastian hukum dari hak atas tanah ini wajib didaftarkan sebagai alat bukti yang kuat.⁵

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁶

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (1) adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (12)

⁴ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 75.

⁵ M. Ilham Dwi Putranto, Amin Mansyur, "Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik", *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 12 Nomor 1, 2023, hlm. 16.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2015, hlm. 72.

disebutkan bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum untuk orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh Pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain di bidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁷ Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya. Bukti dari tanah tersebut telah terdaftar yaitu adanya sertifikat tanah yang sekaligus berfungsi sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.⁸ Sertifikat adalah surat tanda bukti hak

⁷ Muhammad Fachri Herawza, Muhammad Surial, Zaki Elyunusi, Iqra Chandra, Ainun Ayu Pratiwi, "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 6 Nomor 1, 2023, hlm. 2332.

⁸ F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 18.

yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁹ Jika tanah yang diklaim oleh pemliknya telah dimasukkan ke dalam daftar buku tanah, maka tanah tersebut dianggap telah terdaftar. Informasi hukum dan fisik terkandung dalam pendaftaran tanah tersebut.¹⁰

Modernisasi layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipacu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertifikasi hingga tahun 2025 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan derivative pascasertifikasi dan pengelolaan arsip pertanahannya. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah kebutuhan. Kondisi serupa juga dialami Kementerian lain dalam proses modernisasi layanan publik menuju online.¹¹

⁹ Moh. Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2014, hlm. 38.

¹⁰ Waskito, dkk, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 3.

¹¹ Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, "Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online", *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomor 1, 2021, hlm. 64.

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara online dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran secara elektronik.¹²

Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, definisi dari pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 11 menyebutkan ada 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah yaitu :

¹² Kaczorowska, "MBlockchain-based land registration: Possibilities and challenges," *Masaryk University Journal of Law and Technology*, 13 no. 2 (2019): 339-360.

a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sebagai berikut ;

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas inisiatif pemerintah atau pemegang hak atas tanah yang dilaksanakan secara serentak yang dilaksanakan oleh Panitia adjudikasi.

2) Pendaftaran tanah secara sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran

tanah untuk pertama kali atas inisiatif dari pihak yang berkepentingan individual (perseorangan) atau massal yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik ditegaskan dalam Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Sebelumnya hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Tahun 2021 Badan Pertanahan Nasional merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 yang sekarang telah berubah menjadi Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023.

Badan Pertanahan Nasional telah mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik.¹³ Pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini dipaparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertifikat dalam bentuk dokumen elektronik.¹⁴

Penggunaan sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023. Pendaftaran secara elektronik dilakukan untuk efisiensi pendaftaran tanah memudahkan dalam berurusan terkait pertanahan, mengurangi jumlah perkara pertanahan, dan untuk kepastian hukum.

Sistem elektronik terdapat buku tanah elektronik yang disahkan dengan tanda tangan elektronik menjadi blok data. Blok data merupakan hasil dari kegiatan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran. Setiap perubahan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran tanah dibuat dalam bentuk blok data baru yang tersimpan berurutan sesuai riwayat pemetaan bidang tanah.

¹³ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021): 51–68.

¹⁴ Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *Sasi* 27, no. 3 (2021): 335

Sertipikat elektronik memiliki kelebihan masyarakat tidak perlu khawatir kehilangan sertipikat karena sertipikat tanah tersebut tersimpan secara elektronik, yang dapat diakses dan diunduh melalui Aplikasi Sentuh Tanahku. Sertipikat elektronik dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di BPN Kabupaten Kota se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi kekhawatiran dari masyarakat akan sistem yang mudah dibobol atau dihack yang menjadi kelemahan dari sertipikat elektronik tersebut. Penerbitan sertipikat elektronik ini juga menjadi pemborosan dalam kertas, karena semakin banyak dilakukan perbuatan hukum maka akan dicetak sertipikat baru.

Pengecekan sertipikat yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik, untuk mendapatkan informasi elektronik terkait tanah dapat dilakukan pengecekan sertipikat melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Layanan yang dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan dan menyesuaikan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada sertipikat hak atas tanah pada data elektronik yang tersimpan melalui pangkalan data Badan Pertanahan Nasional.

Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah, ataupun perbuatan hukum lainnya. Peralihan hak dapat dilakukan oleh pemegang hak melalui pembuatan akta otentik tertentu oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang memiliki

wewenang dalam pembuatan akta otentik terkait perbuatan hukum terhadap hak tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun.¹⁵

Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum dilaksanakannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. Dalam hal ini selain Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris juga wajib untuk melakukan pengecekan sertipikat. Dalam menjalankan tugasnya kewajiban Notaris harus memeriksa data penghadap terlebih dahulu dan melakukan pengecekan sertipikat supaya memastikan aman dan tidak dalam sengketa atas objek tanah.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selalu berupaya untuk memberikan kemudahan dalam mengikuti perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat sesuai dengan kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan kegiatan Pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah perlu diadakan pengecekan sertipikat elektronik. Tetapi kenyataannya setelah dilakukan pengecekan sertipikat tidak sesuai data fisik dan data yuridis

¹⁵ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah.

yang dilakukan melalui Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik di Kota Pekanbaru.

Secara sosiologis, perubahan ini menciptakan proses adaptasi sosial baik dari pihak masyarakat maupun dari pemerintah. Masyarakat yang terbiasa dengan sistem konvensional menghadapi tantangan dalam memahami dan menerima sistem digital yang dapat menimbulkan ketimpangan akses informasi. Pemerintah juga harus mampu menyesuaikan pola komunikasi dan pendekatan pelayanan agar tetap responsif terhadap kebutuhan warga.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat memiliki dampak positif bagi masyarakat terhadap peningkatan kepastian dan keamanan hukum, sertifikat elektronik ini sulit dipalsukan karena dilengkapi sistem keamanan digital seperti tanda tangan elektronik dan QR kode dan data tersimpan dalam digitalisasi. Efisiensi dan kemudahan akses dalam melakukan proses permohonan, pengecekan, dan pembaruan data pertanahan menjadi lebih cepat karena bisa dilakukan secara online dan masyarakat tidak perlu untuk langsung datang ke Kantor Pertanahan. Masyarakat juga turut mendukung modernisasi kota, sebagai ibu kota Provinsi, modernisasi layanan publik seperti pertanahan memberi citra positif bahwa Kota Pekanbaru siap menjadi kota berbasis digital (*smart city*).

Adanya ketidaksesuaian antara pengecekan sertifikat secara elektronik dengan lokasi sebenarnya. Terjadinya kemajuan teknologi

menyebabkan terjadinya permasalahan hukum dalam pendaftaran tanah. Dulu pemetaan, sekarang menggunakan satelit. Sehingga terjadi ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis tersebut menyebabkan tidak bisa dilakukan perbuatan hukum atas objek tanah tersebut. Terhadap keseluruhan mengenai urgensi dari pelaksanaan pengecekan sertipikat sebelum peralihan hak atau pembebanan jaminan atas tanah, pada intinya pengecekan memiliki tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai data fisik dan yuridis atas data-data sertipikat yang menjadi landasan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, dimana setelah pengecekan tersebut tidak terdapat catatan misalnya berupa blokir atau sita jaminan dari Pengadilan. Sertipikat yang sudah melalui pemeriksaan dan pencocokan data dengan buku tanah, maka dianggap bersih dan aman untuk dilakukan peralihan hak.

Ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 yang menentukan sistem elektronik diterapkan untuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, dan alih media. Dari ketentuan tersebut kita lihat pada kehidupan sehari-hari banyaknya problematika di masyarakat yang menyatakan tidak cocoknya sertipikat dengan sistem pengecekan sertipikat secara elektronik bisa terjadi pada luas tanah di sertipikat yang tidak sesuai, pada luas tanah yang tidak sesuai dengan luas tanah sebenarnya. Berarti belum sesuai dengan ketentuan pasal tersebut terutama dalam hal pencatatan perubahan data dan informasi. Sehingga timbul

kekhawatiran masyarakat terhadap sertifikat yang dimilikinya oleh karena itulah sangat perlu peran Notaris/PPAT dalam hal ini untuk melakukan pengecekan sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat. Kebanyakan masyarakat mengetahui sertifikatnya memiliki problem di saat sertifikat tersebut akan dilakukannya perbuatan hukum.

Masyarakat yang tidak melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik bisa menyebabkan adanya potensi sengketa dan konflik pertanahan dalam hal ketidaksesuaian data fisik (seperti batas tanah di lapangan) dengan data yuridis (seperti nama pemilik, jenis hak, luas tanah) bisa memicu konflik antara pemilik tanah, tetangga, bahkan pihak ketiga. Hal ini sering terjadi saat pemilik tanah ingin menjual atau memindahkan hak, tetapi data di sertifikat tidak mencerminkan kondisi riil di lapangan. Hambatan lainnya adanya ketidakpastian hukum, sertifikat tanah adalah bukti hukum hak atas tanah. Jika data didalamnya tidak akurat, maka kekuatan hukum sertifikat jadi lemah dan bisa dipertanyakan keabsahannya dihadapan hukum yang menyebabkan masyarakat menjadi ragu untuk melakukan transaksi atau pemanfaatan atas tanah tersebut. Adanya kerugian ekonomi masyarakat bisa gagal menjual tanah, tidak bisa dijadikan jaminan kredit di bank atau harus menanggung biaya tambahan untuk proses koreksi data.

Kegiatan pendaftaran tanah yang terdapat pada Badan Pertanahan Nasional yaitu pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pertanahan, pencatatan perubahan data dan informasi, dan alih media.

Pada penelitian ini, yang dikaji berfokus kepada pemeliharaan data pertanahan, khususnya pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Mengenai pelaksanaan dari pengecekan sertifikat seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pengecekan telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan peralihan hak sertifikat maupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris/PPAT maupun proses pencatatannya di Kantor Pertanahan. Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengecekan sertifikat tersebut. Ketidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat secara elektronik menimbulkan kerugian, yang dalam hal ini terdapat kerugian materiil dan kerugian immaterial. Adapun kerugian materiil adalah kerugian yang dapat dihitung dan dinominalkan, sedangkan kerugian immaterial adalah kerugian yang timbul atas hilangnya suatu kesempatan yang memungkinkan terjadi dikemudian hari.¹⁶

Kota Pekanbaru merupakan satu dari 104 Kantor Pertanahan yang menjadi pilot project implementasi sertifikat elektronik. Dengan peluncuran program ini Pemerintah ingin memudahkan masyarakat dalam mengecek data tanah miliknya, baik luas, batas, maupun nama pemiliknya, sertifikat tanah elektronik diklaim lebih aman dari manipulasi, tumpang-tindih, atau pencaplokan oleh mafia tanah.

Dalam penelitian ini, yang dikaji berfokus pada proses pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik yang tidak sesuai data fisik dan

¹⁶ Heriyana, I. M., Dewi, A.A.S., & Ujianti, N.M.P. (2020). "Gugatan Ganti Kerugian dalam Kasus Pencemaran Nama Baik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Preferensi Hukum*, 1(1), hlm.87

data yuridis secara elektronik dengan buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Sejatinya pengecekan sertipikat merupakan salah satu kegiatan inti yang harus dilaksanakan dalam setiap proses pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis di layanan informasi pertanahan secara elektronik akibatnya data fisik dan data yuridis itu mengakibatkan cacat secara administrasi terhadap pengecekan sertipikat melalui layanan informasi elektronik sehingga tidak bisa dilakukan pendaftaran tanah atau perbuatan hukum atas objek tanah. Harusnya data fisik dan yuridis sesuai di aplikasi dan buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional dan diharapkan lebih efektif untuk menjamin kepastian hukum.

Kenyataannya di Kota Pekanbaru terjadi masalah sertipikat tanah milik Bapak Rusli Effendi di Kecamatan Tampan Hak Milik Nomor 866 dengan luas tercatat 134 m² pada sertipikat analog yang akan dijadikan agunan saat mengajukan pinjaman ke bank. Bank melalui PPAT/Notaris melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan secara elektronik. Dari hasil pengecekan tersebut ditemukan perbedaan peta yang tidak sesuai dengan sertipikat analog. Bank menolak sementara agunan tersebut sampai data konsisten.

Ketidaksesuaian pada hasil pengecekan sertipikat juga akan menimbulkan kerugian pada masyarakat yang menanyakan mengenai kekuatan hukum dari pengecekan sertipikat secara elektronik yang berbeda dengan sertipikat aslinya. Padahal masyarakat melakukan pengecekan sertipikat dengan tujuan mendapatkan kepastian hukum. Kerugian yang

timbul pada ketidaksesuaian hasil pengecekan sertipikat juga terdapat pada terhambatnya proses jual-beli antara penjual yang membutuhkan dana cepat, terkendala pada hasil pengecekan sertipikat yang tidak sesuai akibat dari kesalahan Badan Pertanahan Nasional yang tidak memperbaharui sistem pangkalan datanya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada bagian latar belakang masalah, maka penulis merumuskan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pendaftaran pemeliharaan data dengan penerbitan sertipikat elektronik?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak sertipikat elektronik?
3. Bagaimana peranan PPAT dalam layanan pertanahan secara elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami proses pendaftaran pemeliharaan data dengan penerbitan sertipikat elektronik.

2. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pemegang hak sertipikat elektronik tersebut.
3. Untuk mengetahui dan memahami peran PPAT dalam layanan pertanahan secara elektronik ini.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang pertanahan serta dapat menambah referensi-referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini dan menambah pengetahuan penulis khususnya dalam bidang Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis dapat memberikan acuan, masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kajian Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran pada beberapa tinjauan kepustakaan, untuk melanjutkan penelitian ini maka penelitian dengan judul Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kantor

Pertanahan Kota Pekanbaru, orisinil belum pernah dilakukan atau dipublikasikan dengan topik, judul, dan permasalahan yang sama, jika ada topik dan judul yang sama, namun perumusan masalah yang diangkat berbeda.

Berikut adalah beberapa judul dan perumusan masalah yang diambil berdasarkan pemeriksaan dan hasil penelitian yang ada pada perpustakaan di beberapa Perguruan Tinggi di Indonesia:

1. Nova Susanti, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017, Tesisnya dengan Judul “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Di Kabupaten Pariaman”. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut :
 - a. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
 - b. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
 - c. Bagaimana kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman ?

Penelitian oleh Nova Susanti membahas tentang pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli dibawah tangan di Kabupaten Pariaman, sedangkan dalam penelitian ini yang dikaji pendaftaran tanah secara elektronik di Kota Pekanbaru. Perkembangan teknologi yang menjadikan pendaftaran tanah sekarang dilakukan secara elektronik.

2. Merdian Lisa, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2022, Tesisnya dengan Judul “Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bukittinggi”. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut :

a. Bagaimana proses pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Bukittinggi ?

b. Bagaimana penyelesaian sengketa pendaftaran tanah dalam pelaksanaan PTSL di Kota Bukittinggi ?

Penelitian oleh Merdian Lisa membahas tentang pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Bukittinggi adanya sengketa batas tanah yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL dan sengketa kepemilikan, sedangkan dalam penelitian ini yang dikaji pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kota Pekanbaru.

3. Nabila Chyntia Dahani, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, Tesisnya dengan Judul “Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik Oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal”. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut :

a. Bagaimana tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Sertipikat Elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kendal ?

b. Bagaimana Efektivitas dari Sertipikat Elektronik tersebut serta contoh produk sertipikat Elektronik yang jadi ?

- c. Bagaimana kendala serta solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat elektrontik tersebut ?

Penelitian oleh Nabila Chintya Dahani membahas tentang implementasi pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal tentang perlu tidaknya perubahan dokumen pembuktian tanah ke arah digitalisasi, dan fungsi serta manfaat dari tanah elektronik, sedangkan dalam penelitian ini yang dikaji proses pendaftaran tanah secara elektronik di Kota Pekanbaru dan apa saja hambatannya dalam alih media sertipikat dari analog menjadi sertipikat elektronik.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1) Kerangka Teoritis

Dalam melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis. Landasan teoritis menurut M. Solly Lubis merupakan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan.¹⁷ Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan

¹⁷ Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54.

pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.

Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.¹⁸ Kerangka teori juga dipahami sebagai kerangka pemikiran yang digunakan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian.¹⁹ Adapun teori hukum yang digunakan penulis untuk menganalisis dan menjawab permasalahan tesis ini, antara lain.

a. Teori Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²⁰

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R &D*, Cet ke 14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 54.

¹⁹ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2023, hlm. 330.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, Edisi 2018, hlm. 72.

UUPA sebagai aturan dasar sistem hukum tanah nasional diimplementasikan melalui peraturan pelaksanaan, yaitu peraturan tentang pendaftaran tanah. Peraturan pendaftaran tanah yang merupakan nilai-nilai implementasi agar dapat memenuhi asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah dalam menciptakan kepastian hukum atas tanah. Dalam penjelasan UUPA menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *recht-kadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Dalam hubungan dengan tujuan hukum, menurut Ahmad Ali ada tiga sudut pandang yaitu:

- a) Sudut pandang ilmu hukum positif-normatif atau yuridis-dogmatis, dimana tujuan hukum dititikberatkan pada segi kepastian hukumnya;
- b) Sudut pandang filsafat hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi keadilan;
- c) Sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi manfaatnya.²¹

Ketiga sudut pandang tersebut diupayakan saling bekerjasama dan saling mendukung sehingga dapat mewujudkan tujuan hukum yang optimal. Oleh karena itu kondisi optimal akan tercapai dalam hal terdapat ketentuan positif-normatif, menghasilkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Menurut Muchtar Wahid bahwa :

²¹ Ahmad Ali, *Mengulik Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2013, hlm. 72

“Jika kita menginterpretasikan janji hukum dalam tujuan pendaftaran tanah bahwa kepastian hukum seharusnya diwujudkan, maka Indonesia seyogyanya menganut sistem pendaftaran tanah positif. Sistem negatif, menghasilkan produk pendaftaran tanah berupa sertifikat hak tanah yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat, namun tetap terbuka kemungkinan pemegang hak terdaftar kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya”.²²

Dari uraian di atas, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif, negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam pendaftaran tanah, ini merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa, dalam pendaftaran tanah masih dimungkinkan adanya complain, gugatan maupun bantahan oleh pihak ketiga terhadap hak atas tanah yang didaftarkan oleh pihak pemohon/pendaftar hak atas tanah. Sedangkan positif artinya adalah meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat.

Terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat. Selama belum ada pembuktian lain atas complain atau gugatan yang diajukan, maka nama yang tercantum didalam daftar tersebut dianggap sebagai satu-satunya pihak pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah di Indonesia menganut teori sistem pendaftaran hak (*registration of title*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Hal ini dapat dilihat dari

²² Muchtar Wahid, *Memaknai Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu secara Normatif dan Sosiologis)*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 86.

adanya suatu daftar isian/register yang disebut “buku tanah”. Dalam buku tanah memuat data mengenai data yuridis dan data fisik yang telah dihimpun yang kemudian disajikan dengan diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan. Philipus M. Hadjon membagikan perlindungan hukum berdasarkan sarananya dalam dua bentuk yaitu, perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Pada dasarnya perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan negara kepada masyarakat sebagai subjek hukum untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya. Tujuan dari hukum itu sendiri yakni kepastian hukum, mendapatkan keadilan, menegakkan ketertiban, demi terciptanya keselamatan serta kebahagiaan dan tata tertib dalam masyarakat. Hukum diciptakan bukan untuk mempersulit keadaan melainkan demi terwujudnya tiga hal di atas.

Pentingnya perlindungan dan penegakan hukum pada dasarnya agar terjaminnya kepastian hukum bagi masyarakat selaku subjek hukum untuk memperoleh setiap haknya, dan jika suatu saat bila mana terjadi pelanggaran akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum yang penuh diberikan oleh pemerintah akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum yang penuh diberikan oleh pemerintah kepada subjek hukum yang menjadi korban. Dalam hukum administrasi negara dikenal pula asas *principle of legality* merupakan asas kepastian hukum yang menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan keputusan badan atau pejabat administrasi negara. Kemudian dalam hukum perjanjian dikenal juga *asas pacta sunt servanda* dimana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa secara normatif, bukan sosiologis.²³ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis,

²³ Dominicus Rato, *Filsafat Hukum mencari : Memahami dan memahami hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Menurut Hans Kelsen hukum adalah sebuah sistem atau norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma merupakan produk dan aksi manusia yang deliberatif, sebagaimana Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu betingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu, dengan adanya aturan dan pelaksanaan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁵

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan semata-mata untuk kepastian hukum. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁶

- 1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten
- 2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya
- 3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut
- 4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum
- 5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan

²⁵ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012),

²⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 27.

2) Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya agar dapat memberikan gambaran atau asumsi terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep yaitu :

a. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka (12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

b. Sertipikat Elektronik

Pasal 1 angka (9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, sertifikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el

Pengertian layanan informasi pertanahan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun

2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*Empiris*), yaitu jenis penelitian ini melihat bagaimana kenyataan hukum di dalam masyarakat.²⁷ Bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, dalam hal ini direalisasikan pada penelitian terhadap efektivitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum yang pada akhirnya menuju ke penyelesaian masalah. Di samping itu juga akan dilakukan penelitian menggunakan data sekunder dan dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, yaitu penelitian terhadap Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kota Pekanbaru.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *deskriptif analisis* yaitu menggambarkan atau memaparkan menjelaskan objek penelitian

²⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 105.

secara lengkap, jelas dan secara objektif yang ada kaitannya dengan permasalahan dimana dalam penelitian ini penulis menggambarkan Pendaftaran Pemeliharaan Data Dengan Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah total seluruh objek yang ingin diteliti dan memiliki karakteristik yang serupa. Sampel adalah sebagian dari populasi yang diambil untuk dijadikan objek penelitian. Sejalan terhadap definisi itu berarti yang dijadikan populasi dan sampel untuk penelitian ini, yaitu Kota Pekanbaru dengan sampel Kecamatan Rumbai dan Kecamatan Tuah Madani.

4. Jenis dan Sumber Data

Untuk dapat menjawab setiap permasalahan diperlukan data-data yang berhubungan dengan penelitian ini dengan tujuan mempermudah mendapat jawaban permasalahan yang diteliti. Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapatkan secara langsung dari sumber data lapangan dengan melakukan wawancara secara langsung dengan responden di lokasi penelitian yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Data Sekunder

Bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti halnya, peraturan perundang-undangan, buku-buku, disamping itu juga diperoleh dari tesis, jurnal, makalah seminar dan lain-lainnya.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum, seperti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer ini terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
 - g) Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 Tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik.

- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
 - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
 - j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan terdiri dari :
- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan

bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya di bidang Kenotariatan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka mengumpulkan data dan informasi teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

a. Studi dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Langkah yang dilakukan untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari dokumen terhadap bahan primer, kemudian bahan hukum sekunder, baru bahan hukum tersier.

b. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data secara langsung untuk memperoleh data langsung dari responden. Wawancara yang dilakukan berupa tanya jawab dengan narasumber yang berkaitan dan berkompeten untuk mendapatkan jawaban-jawaban yang relevan pada setiap pertanyaan yang diajukan. Adapun responden yang diwawancarai adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian yang dilakukan adalah di Kota Pekanbaru didasarkan pada responden yang akan diwawancarai yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

7. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah data diperoleh dilakukan pengolahan data dengan cara pengeditan atau pemilahan terhadap data yang dibutuhkan. Tidak semua dimasukkan ke dalam hasil penelitian, akan terlebih dahulu dipilih data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian dituangkan dalam bentuk logis dan sistematis sehingga diperoleh data-data yang terstruktur. Data yang diperoleh juga diperiksa kembali apakah sesuai dengan kenyataan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Kebenaran data sangat dibutuhkan karena penulis mengulas tentang keadaan sebenarnya di lapangan, oleh karenanya dibutuhkan suatu data yang benar-benar erat kaitannya dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian.

b. Analisis Data

Setelah data didapat serta telah terkumpul utuh baik data primer maupun data sekunder, maka dapat dianalisis secara kualitatif. Data penelitian kualitatif tidak berbentuk angka, tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar/foto) ataupun bentuk-bentuk non angka lainnya.²⁸ Analisis secara kualitatif adalah analisis dengan cara menggambarkan dan/ atau mendeskripsikan, selanjutnya membandingkan antara data dengan aturan perundang-undangan

²⁸ Poerwandari, Kristi, *Pendekatan Kualitatif untuk Penelitian Perilaku Manusia*, Fakultas Psikologi UI, Jakarta, 2009, hlm. 63.

dan juga pendapat para pakar hukum. Serta untuk melihat taraf aplikasi hukum di masyarakat. Tahapan analisis dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan terakhir penyajian data.

