

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia pada hakekatnya memerlukan tanah dalam hidupnya. Tanah erat kaitannya dengan manusia. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia menggunakan tanah untuk tempat tinggal, tempat bermatapencarian, untuk digunakan sebagai jalan yang dilalui setiap harinya, bahkan hingga meninggalnya manusia tetap memerlukan tanah untuk tempat penguburannya. Tidak hanya itu, tanah yang subur juga memberikan banyak manfaat lain, seperti menghasilkan flora yang baik bagi manusia untuk diolah menjadi bahan pangan atau untuk dijual, juga bisa dijadikan untuk tempat tinggal beberapa satwa. Tanah yang digunakan manusia untuk kehidupan sehari-harinya, tentu terdapat suatu hak yang melekat atasnya yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Hak atas tanah dimaksudkan untuk memberi wewenang pada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Adapun hak atas tanah meliputi Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), hak sewa, dan lain-lain. Semua hak atas tanah berfungsi sosial. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada

pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, apabila tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹ Setiap orang yang memiliki hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya. Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah.² Oleh karena itu di Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah, yang mana dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Yang mana pendaftaran tanah tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan memberi perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah. 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang rumah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas

¹ Ahmad Muliadi, 2015, *Hak-Hak Atas Tanah (Kajian Peruntukan, Pemeliharaan Dan Penatagunaan Tanah Dalam Sistem Pembangunan Hukum Pertanahan Nasional)*, Cetakan I, Erzatama Karya Abadi, Bogor, hlm. 77.

² Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan I, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 6.

sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.³ Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jika sudah didaftarkan, akan diterbitkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut yaitu sertifikat tanah. Mengacu pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di zaman yang *modern* dan serba canggih seperti sekarang ini semakin banyak digitalisasi. Mulai dari sektor kepariwisataan, kesehatan, hingga sektor pertanahan juga telah mengalami digitalisasi. Sejak tahun 2023, di Indonesia sudah mulai diberlakukan sertifikat tanah elektronik, sertifikat tanah yang semula analog berubah menjadi sertifikat elektronik. Akan tetapi pemberlakuan sertifikat elektronik tersebut masih berupa himbauan, sehingga belum semua sertifikat tanah berubah menjadi sertifikat elektronik, dengan kata lain pemberlakuan sertifikat elektronik belum merata di Indonesia. Himbauan tersebut berdasarkan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) yang didasari dengan Peraturan Presiden No. 95 Tahun 2018 dan Peraturan Presiden No. 132 Tahun 2022. Mengenai sertifikat elektronik sendiri juga sudah ada peraturan yang mengaturnya, yakni dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Sertipikat elektronik yang

³ Sigit Sapto Nugroho, et all, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan I, Pustaka Itizam, Solo, hlm. 122.

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. Keabsahannya dijamin dengan tanda tangan digital dari pihak yang berwenang, menggunakan sistem otentikasi multi faktor untuk mencegah pemalsuan tanda tangan.⁴ Sertifikat tanah berbasis elektronik diciptakan juga sebagai bentuk tuntutan perkembangan zaman. Dengan adanya sertifikat elektronik ini, masyarakat akan semakin dimudahkan dalam melihat dan mengakses data mengenai tanahnya dimanapun dan kapanpun, sehingga tidak harus mendatangi kantor pertanahan. Untuk perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik harus didaftarkan sertifikatnya ke aplikasi Sentuh Tanahku dan kemudian wajib untuk mendatangi Kantor Pertanahan setempat dan membayar biayanya. Hal itu disebut juga dengan alih media. Alih media sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik sekarang ini lebih dikhususkan untuk pemilik sertifikat yang sertifikatnya terbit antara tahun 1961-1997, karena pada masa tersebut banyak sertifikat yang tidak disertai dengan peta kadaster yang memberi batas kepemilikan yang akurat. Sedangkan bagi masyarakat yang sekarang hendak membuat sertifikat tanah akan diarahkan untuk membuat sertifikat secara elektronik agar program digitalisasi pertanahan terlaksana menyeluruh.

⁴ Dewi Padusi Daeng Muri, et al, 2025, "Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah", *Jurnal USM Law Review*, Vol8/No-2/2025, Magister Hukum USM, hlm. 1127.

Di Kota Semarang, belum semua pemegang hak atas tanah melakukan alih media sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Hal itu dikarenakan masyarakat luas masih bertanya-tanya mengenai keamanan sertifikat elektronik dan mengenai perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Himbauan Pemerintah untuk mengubah sertifikat tersebut memantik reaksi publik. Di Kota Semarang masih banyak warga yang mempunyai alas hak seperti Letter C dan Letter D, yang mana Letter C dan Letter D tersebut sudah digunakan sejak sebelum ada UUPA. Sedangkan Letter C dan Letter D pembuktiannya hanya dibuktikan dengan pembayaran pajak, yang mana hal itu tidak bisa dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah. Perubahan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat elektronik tidak semudah yang dibayangkan, banyak hambatan yang terjadi, terutama warga Kota Semarang yang mempertanyakan mengenai keamanan data pribadi mereka sebagai pemegang hak atas tanah dan bagaimanakah perlindungan hukumnya bagi mereka selaku pemegang hak atas tanah. Selain itu juga bagi pemegang hak atas tanah yang sudah berusia lanjut, yang sudah berusia 60 tahun ke atas banyak yang masih awam dengan teknologi digital, sehingga perlindungan hukum bagi mereka juga dipertanyakan. Warga Kota Semarang juga sudah terbiasa dengan sertifikat analog dari sejak dahulu. Menurut Pemerintah, sertifikat elektronik diberlakukan juga demi keamanan data bagi pemegang hak atas tanah. Pemerintah berpendapat bahwa sertifikat analog atau yang lebih dikenal dengan sertifikat fisik lebih mudah dipalsukan. Pemerintah melihat banyaknya kasus pemalsuan tanda

tangan hingga pemalsuan sertifikat itu sendiri. Sedangkan warga beranggapan bahwa jika sertifikat tanah berubah menjadi sertifikat elektronik akan lebih rentan terjadi kebocoran data bahkan pemalsuan dokumen digital serta perlindungan hukumnya juga kurang jelas. Selain karena masyarakat yang masih meragukan, juga sistem keamanan digital negara Indonesia masih terbatas jika dibandingkan dengan negara lain. Kepercayaan masyarakat terhadap program sertifikat elektronik ini sangatlah penting untuk mendukung pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik. Di Kota Semarang sudah ada beberapa yang membuat sertifikat tanah elektronik. Banyak yang melakukan perubahan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat elektronik atas sertifikat hak milik. Perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik mereka lakukan karena mengikuti arahan dan program Pemerintah, juga ada yang karena melakukan jual beli tanah, dan waris. Segala sesuatu yang berhubungan dengan perubahan sertifikat apapun, otomatis akan berubah menjadi sertifikat tanah elektronik. Akan tetapi mengenai keamanan data dan perlindungan hukumnya masih mereka pertanyakan. Karena peraturan perundang-undangan yang ada mengenai sertifikat elektronik, yakni Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 juga masih belum jelas terkait perlindungan hukumnya bagi pemegang hak atas tanah. Peraturan Kementerian ATR/BPN ini memiliki permasalahan yaitu belum adanya aturan yang secara tegas mengatur keamanan data pada sertipikat

elektronik. Akibatnya mereka yang memiliki sertipikat elektronik untuk hak atas tanahnya memerlukan perlindungan hukum yang kuat.⁵

Berdasarkan permasalahan yang terjadi di Kota Semarang tersebut, maka diperlukan kajian mendalam tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atas sertifikat elektronik. Hal tersebut yang melatarbelakangi peneliti melakukan penelitian hukum dan penulisan hukum ini.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah di Kota Semarang Atas Terjadinya Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah di Kota Semarang Atas Terjadinya Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

⁵ Devi Elora, 2024, "Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik", *Jurnal Cendekia*, Vol2/Issue 3/2024, hlm. 764.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan manfaat praktis di bidang Hukum khususnya Hukum Pertanahan, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat membantu perkembangan hukum di bidang Hukum Pertanahan mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah di Kota Semarang Atas Terjadinya Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari Penelitian ini dapat memberikan informasi kepada warga Kota Semarang mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Terjadinya Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang.
- b. Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi Pemerintah untuk mengkaji lebih dalam dan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atas perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Terjadinya Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang merupakan karya asli dari

Penulis sendiri yang dibuat dengan melakukan penelusuran dan penelitian terkait, serta bukan merupakan plagiasi dari penelitian terdahulu. Berdasarkan topik penelitian yang diangkat Penulis, terdapat topik yang selaras dari peneliti lain, adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang dibuat oleh Indra Jupikal, NIM I0119320, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sulawesi Barat, 2024, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Adapun rumusan masalah dan hasil penelitiannya sebagai berikut:

- a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dikaitkan dengan keamanan data pribadi?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik?

- b. Hasil Penelitian

Ada beberapa faktor yang menyebabkan Indonesia terlambat dalam menerapkan sistem sertifikat elektronik, seperti tahap uji coba sertifikat elektronik yang tidak terekspos dengan baik, aspek keamanan sertifikat elektronik yang belum terjamin, dan lainnya. Hadirnya sertifikat elektronik adalah sebagai bentuk rangkaian

pelayanan pemeliharaan data. Pemerintah memudahkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah atau mengubah sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik dengan memelihara data. Mengenai sertifikat elektronik terdapat kebijakan Pemerintah yang dituangkan dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 yang diterbitkan pada tahun 2021, yang mengatur bahwa sertifikat elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti hukum, dengan kata lain sertifikat elektronik punya kedudukan yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, sehingga sertifikat tanah elektronik dapat memberikan perlindungan hukum dalam hal pembuktian kepemilikan tanah dan perlindungan hukum atas data pribadi pemegang sertifikat tanah.

Perbedaan rencana penelitian Penulis dengan keaslian penelitian ini yaitu:

Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis adalah pada penelitian ini pokok bahasannya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah elektronik yang lebih ditekankan dalam hal data pribadi, sedangkan Penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis pokok bahasannya lebih menekankan pada perlindungan hukum secara menyeluruh bagi pemegang hak atas tanah atas perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Perbedaan kedua adalah pada penelitian ini yang menjadi dasar hukumnya adalah Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, sedangkan penelitian yang hendak dilakukan oleh

Penulis menggunakan dasar hukum Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, yang mana Permen tersebut mencabut dan menggantikan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021.

2. Skripsi yang dibuat oleh Dwi Yuni Kurniati, NIM 147420121030, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong, 2025, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Pribadi Pemilik Sertifikat Tanah Dalam Penerapan Sistem Online (*E-Certificate*). Adapun rumusan masalah dan hasil penelitiannya sebagai berikut:

- a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat elektronik dikaitkan dengan keamanan data pribadi di Kabupaten Sorong?
- 2) Bagaimana implementasi sertifikat tanah online (*E-Certificate*) di Kabupaten Sorong?

- b. Hasil Penelitian

Sertifikat tanah konvensional yang dirubah menjadi sertifikat tanah elektronik (*e-certificate*) di Indonesia dimulai pada tahun 2021. Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah elektronik merupakan jaminan bahwa data pribadi pemilik tidak dapat diakses orang lain tanpa sepengetahuan pemilik. Dalam wawancara kepada Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa Pertanahan Kabupaten Sorong, dikatakan bahwa e-

certificate adalah upaya ATR/BPN untuk mengurangi sengketa tanah di Kabupaten Sorong. Beliau juga menerangkan bahwa sistem keamanan datanya lebih aman dibandingkan uang, kalau sertifikat tanah elektronik dicetak dengan barcode dan jika disinari dengan *infra red* akan terlihat pihak-pihak yang menandatangani sertifikat tanah tersebut, sehingga data pemilik sertifikat tersebut tidak bisa diakses orang lain. *E-certificate* yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Sorong adalah berkekuatan hukum yang sah sebagai bukti kepemilikan tanah. Mengenai perlindungan keamanan data bagi pemegang hak atas tanah belum diatur secara spesifik dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Akan tetapi perlindungan hukum data pribadi pemilik hak atas tanah sudah diatur di peraturan lain seperti UU No. 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi dan UU No. 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi Transaksi Elektronik.

Perbedaan rencana penelitian Penulis dengan keaslian penelitian ini yaitu:

Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis adalah pada penelitian ini pokok bahasannya lebih berfokus pada perlindungan hukum keamanan data pribadi pemilik e-certificate. Sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis pokok bahasannya adalah mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak

atas tanahnya atas perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik.

3. Skripsi yang dibuat oleh Agil Sirojudin, NIM 11170480000096, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024, dengan judul Pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik dalam Perspektif Utilitarianisme. Adapun rumusan masalah dan hasil penelitiannya sebagai berikut:

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana penerapan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah di Indonesia?
- 2) Bagaimana implementasi sertifikat tanah elektronik di Indonesia dalam perspektif utilitarianisme?

b. Hasil Penelitian

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Setelah melakukan pendaftaran maka pemegang hak atas tanah akan mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Pelayanan publik di era sekarang ini memakai sistem elektronik, di bidang Pertanahan juga sudah menerapkan sistem elektronik yang sesuai dengan aturan transaksi elektronik yakni UU No. 11 Tahun 2008 yang mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh UU No. 19 Tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik yang sudah mengakui adanya sertifikat elektronik. Dengan adanya sertifikat tanah

elektronik diharapkan meminimalkan penggandaan sertifikat tanah dan mengurangi resiko sertifikat terbakar. Dengan adanya digitalisasi dirasa dapat meningkatkan efisiensi pertanahan dan memberi akses yang lebih mudah bagi masyarakat untuk mendapatkan layanan pertanahan. Pemberlakuan sertifikat elektronik di Indonesia dapat terwujud sejalan dengan perspektif utilitarianisme, implementasi sertifikat tanah elektronik diharapkan bisa menjadi dorongan reformasi administrasi publik di bidang lain. Perbedaan rencana penelitian Penulis dengan keaslian penelitian ini yaitu:

Perbedaannya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis adalah pada penelitian ini, pokok bahasannya mengenai efektifitas pemberlakuan sertifikat tanah elektronik. Sedangkan penelitian yang hendak dilakukan oleh Penulis lebih berfokus pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam sertifikat elektronik. Perbedaan yang kedua adalah pada penelitian ini pemberlakuan sertifikat elektronik dihubungkan dengan perspektif utilitarianisme guna mendorong reformasi administrasi publik di sektor lain. Sedangkan pada penelitian yang hendak dilakukan Penulis tidak dikaitkan dengan perspektif utilitarianisme.

F. Batasan Konsep

Adapun yang menjadi batasan konsep dari beberapa variabel judul penelitian ini yaitu:

1. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan suatu hak asasi manusia (HAM) kekuasaan terhadapnya, dengan tujuan kepentingan seseorang tersebut.⁶
2. Menurut Pasal 1 angka 4 PP No. 18 Tahun 2021, Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.
3. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, Sertifikat 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.
4. Menurut Pasal 1 angka 9 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, 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.

⁶ Febrian Hilmi Firdaus, 2024, "Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Pengendali Data Pribadi Di Masa Depan", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol53/No-2/Juli/2024, hlm. 136

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan karena adanya ketidaksinkronan peraturan hukum atau regulasi (*das sollen*) dengan fakta sosial yang terjadi dalam masyarakat (*das sein*).

2. Macam Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden, yang merupakan pihak yang terkait langsung dengan permasalahan. Data primer merupakan data yang paling utama dalam penelitian hukum empiris. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dengan cara mewawancarai narasumber dan responden yang terkait mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang terdiri dari 2 hal yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang berupa regulasi, asas, ataupun putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang

digunakan dalam penelitian ini adalah bahan yang berupa peraturan regulasi (peraturan hukum), yaitu:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa keterangan dari narasumber, buku, ataupun jurnal. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang berupa keterangan dari narasumber, jurnal, pendapat ahli hukum, dan fakta hukum yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang.

3. Cara Pengumpulan Data

a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan:

1) Wawancara

Wawancara merupakan metode yang digunakan untuk mendapatkan data secara langsung dari narasumber dan responden dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan terkait yang telah disiapkan sebelumnya.

- b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah, yang terdiri dari 16 (enam belas) Kecamatan. Dari 16 Kecamatan diambil 1 (satu) Kecamatan secara *purposive sampling* dimana peneliti memilih sampel secara sengaja berdasarkan pengetahuan penelitian tentang sampel yang akan dipilih. Kecamatan yang dipilih adalah Kecamatan Tembalang, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan Tembalang terdapat target pemegang hak atas tanah hak milik terbanyak di Kota Semarang yang sudah melakukan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Berdasarkan pertimbangan tersebut, dipilihlah Kelurahan Tembalang di Kecamatan Tembalang dengan pertimbangan bahwa kelurahan tersebut terdapat target pemegang hak atas tanah hak milik yang sudah melakukan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik di Kota Semarang pada tahun 2025 yaitu sebanyak 129 pemegang hak atas tanah.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemegang hak atas tanah hak milik yang melakukan perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik di Kelurahan Tembalang, Kecamatan

Tembalang, Kota Semarang yang berjumlah 129 (serratus dua puluh Sembilan) pemegang hak atas tanah.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Penentuan sampel dalam penelitian ini diambil sejumlah 5% dari populasi secara *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan cara pengambilan sampel dimana peneliti memilih sampel secara sengaja berdasarkan pengetahuan penelitian tentang sampel yang akan dipilih. Pengambilan sampel diambil 5% dari Kelurahan Tembalang, Kecamatan Tembalang di Kota Semarang yang paling banyak terdapat pemegang hak atas tanah atas tanah hak milik yang mengalami perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Jumlah sampel yang diperlukan berdasarkan populasi berdasarkan penghitungan adalah sebanyak 6,45 yang dibulatkan menjadi 6 pemegang hak atas tanah.

7. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan dari peneliti terkait permasalahan hukum yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak atas tanah atas tanah hak milik yang mengalami perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik di Kelurahan Tembalang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Berdasarkan sampel, Responden dalam penelitian ini berjumlah 6 pemegang hak atas tanah.

8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang memiliki keahlian atau profesi di bidang yang terkait yang dapat memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti untuk melengkapi data dari responden. Narasumber dalam penelitian ini yaitu Dr. Liany Dewi Sanjoto, S.H., M.H. selaku PPAT di Kota Semarang, dan Widodo Prayogo, S.H., M.H. selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

9. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif. Analisis data secara kualitatif adalah analisis data dengan ukuran-ukuran kualitatif yang datanya tidak dapat dikuantitatifkan. Berdasarkan analisis data secara kualitatif, akan dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode penalaran deduktif. Metode penalaran deduktif adalah memulai dari hal-hal umum kemudian menyimpulkan menjadi hal yang bersifat khusus.

H. Sistematika Skripsi

Penulisan skripsi terbagi atas tiga bab yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi:

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian

E. Keaslian Penelitian

F. Batasan Konsep

G. Metode Penelitian

H. Sistematika Skripsi

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi konsep/variabel pertama, konsep/variabel kedua, dan hasil penelitian berdasar analisis data. Secara sistematis bab ini meliputi:

A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

1. Perlindungan Hukum
2. Hak Atas Tanah
3. Pendaftaran Tanah

B. Tinjauan Tentang Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik

1. Kondisi Umum Kota Semarang
2. Identitas Responden

3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas
Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi
Sertifikat Elektronik di Kota Semarang

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi:

A. Simpulan

B. Saran

