UIN SUSKA RIAU

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIFIKASI HAK MILIK TANAH MELALUI PROGRAM ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR BERDASARKAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Fakultas Syariah dan Hukum

SURYA DARMA

NIM. 12220711606

UIN SUSKA RIAU

PROGRAM STUDI S1
ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2026 M/ 1447 H

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **"Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik"** yang ditulis oleh:

Nama : Surya Darma
Nim : 12220711606
Program studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 16 Januari 2026

Pembimbing Skripsi I	Pembimbing Skripsi II
Dr. Maghfirah, M.A	Asril, SH., MH

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PEMBIMBING

Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 16 Januari 2026

Lamp :-

Hal : Pengajuan Skripsi Sdr. Surya Darma

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Setelah Membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta mempertimbangkan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Surya Darma yang berjudul **"Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik"**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara yang tersebut diatas dapat dipanggil untuk diujiankan dalam sidang munaqasah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Pembimbing Skripsi I	Pembimbing Skripsi II
Dr. Maghfirah, M.A	Asril, SH., MH

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik yang ditulis oleh:

Nama	: Surya Darma
NIM	: 12220711606
Program Studi	: Ilmu Hukum

Telah *dimunaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal	: Kamis, 23 April 2026
Waktu	: 08.00 WIB s/d Selesai
Tempat	: R. Auditorium Lt. 3 Gedung Dekanat

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji *Munaqasyah* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 27 April 2026

TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua

Firdaus, SH., MH .....

Sekretaris

Roni Kurniawan, SH., MH .....

Penguji I

Dr. H. Abu Samah, MH .....

Penguji II

Dr. Hellen Last Fitriani, SH., MH .....

Mengetahui:
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. H. Maghfirah, S.Ag., MA
NIP. 197410252003121002

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik ditulis oleh:

Nama	: Surya Darma
NIM	: 12220711606
Program Studi	: Ilmu Hukum

Telah *dimunaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal	: Kamis, 23 April 2026
Waktu	: 08.00 WIB s/d Selesai
Tempat	: R. Auditorium Lt. 3 Gedung Dekanat

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji *Munaqasyah* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 27 April 2026
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua

Firdaus, SH., MH .....

Sekretaris

Roni Kurniawan, SH., MH .....

Penguji I

Dr. H. Abu Samah, MH .....

Penguji II

Dr. Hellen Last Fitriani, SH., MH .....

Mengetahui:
Wakil Dekan I
Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Muhammad Darwis, SHI., SH., MH
NIP. 197802272008011009

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	: Surya Darma
NIM	: 12220711606
Tempat/ Tgl. Lahir	: Midai, 16 April 2004
Fakultas	: Syariah dan Hukum
Prodi	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi	: **Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 16 Januari 2026
Yang membuat pernyataan

Surya Darma
NIM. 12220711606

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

ABSTRAK

SURYA DARMA, (2025): **Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik.**

Penelitian ini mengkaji implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik. Hukum pertanahan Indonesia menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kini bertransformasi digital untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi sengketa.

Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik, sebagai upaya transformasi digital dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi telah berjalan sesuai tahapan regulasi, mencakup pengajuan daring, pengukuran digital, verifikasi, dan penerbitan Sertifikat-el dengan arsip warkah elektronik, meskipun efektivitasnya parsial akibat ketergantungan pada dokumen konvensional. Kendala utama meliputi rendahnya literasi digital masyarakat pedesaan, akses internet tidak merata, kelengkapan dokumen lama seperti girik yang bermasalah, serta sosialisasi terbatas, sehingga menghambat adopsi luas program. Disarankan penguatan sosialisasi PTSL berbasis desa, optimalisasi infrastruktur digital, dan pengembangan aplikasi yang user-friendly untuk meningkatkan kepastian hukum pertanahan.

KATA KUNCI: ***Pendaftaran Tanah, Sertifikasi Elektronik, Hak Milik Tanah, Literasi Digital.***

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan atas kehadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala atas limpahan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya serta segala, Kesehatan, kesempatan, kekuatan dan kemudahan dalam melakukan aktivitas. shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, kepada para sahabat, keluarga sampai kepada umatnya yang mengikuti jejak langkah mereka sampai hari akhir. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih teramat jauh dari kata sempurna. Namun demikian, skripsi ini merupakan hasil usaha dan upaya maksimal dari penulis. Patut disyukuri karena banyak pengalaman yang didapatkan dalam perjalanan penulisan skripsi ini.

Segala upaya dan semangat penulis sehingga dapat berusaha menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini yang berjudul: "Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik"

UIN SUSKA RIAU

Dalam kesempatan ini dan dengan penuh rasa syukur yang mendalam, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Yang tersayang Ayahanda dan Ibunda, yang telah menjadi motivasi penulis dan yang senantiasa mendoakan, membantu serta mengharapkan keberhasilan dan kebahagiaan, sekaligus dukungan yang memberikan semangat kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Serta kakak saya Desi Andriani yang telah banyak memberikan dukungan dalam bentuk formil dan materil kepada penulis, yang selalu sabar dalam membimbing penulis baik dalam keadaan suka maupun duka dalam perjalanan penulis untuk sampai menyelesaikan tugas akhir ini, dan saudara penulis yakni Satria serta Agung Sumantri yang turut memberikan semangat kepada penulis.
2. Ibuk Prof. Dr. Hj. Leny Novianti MS, SE, MSi, Ak, CA selaku Rektor UIN Suska Riau, Bapak Prof. H. Raihani, M.Ed., Ph.D., Sebagai Wakil Rektor I, Bapak Dr. Alex Wenda, S.T., M.Eng., sebagai Wakil Rektor II, dan Bapak Dr. Harris Simaremare, M.T., sebagai Wakil Rektor III dan seluruh aktisivitas akademika UIN Suska Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau.
3. Bapak Dr. Maghfirah, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, dan Dr. Muhammad Darwis S.HI., S.H., M.H sebagai Wakil Dekan I, Ibuk Dr. Nurnasrina, SE, M. Si sebagai Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. M. Alpi Syahrin, SH, MH sebagai

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Wakil Dekan III yang bersedia mempermudah penulis dalam penulisan skripsi ini.

4. Bapak Firdaus S.H., M.H., dan Bapak Rudiadi, SH., MH selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, serta Bapak dan Ibu Dosen dan karyawan maupun karyawati Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan nasehat-nasehat yang terbaik serta membantu penulis selama perkuliahan.
5. Bapak Dr. Maghfirah, M.A dan Bapak Asril, SHI., MH., selaku pembimbing yang telah banyak membantu memberikan bimbingan, memperbaiki, dan menyempurnakan materi dan sistematika penulisan dan mengorbankan waktunya kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Irfan Ridha, SH., MH selaku Pembimbing Akademik yang memberikan nasehat dan memudahkan urusan penulis dalam masa perkuliahan.
7. Pimpinan serta karyawan perpustakaan UIN SUSKA RIAU, perpustakan Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk mendapatkan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.
8. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten kampar yang telah membantu penulis dengan memberikan informasi kepada penulis demi kelancaran dan kemudahan skripsi ini.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

9. Terimakasih kepada seseorang yang telah hadir menjadi bagian dalam perjalanan hidup penulis Indah Dwi Sabrina yang selalu mendukung, memberikan semangat bagi penulis dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini semoga selalu diberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkahnya.
10. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu, serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Akhirnya tiada kata yang pantas penulis ucapkan selain terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam, Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan yang telah diberikan dan mendapatkan ridha-Nya Aamiin Yaa Rabbal Alamin.

Wasaalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Pekanbaru, Januari 2026

SURYA DARMA
12220711606

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR ISI

ABSTRAK i
KATA PENGANTAR ii
DAFTAR ISI vi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Batasan Masalah 10
C. Rumusan masalah 11
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian 10
E. Sistematika Penulisan 13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 16
A. Kerangka Teoritis 16
B. Penelitian Terdahulu 44
BAB III METODE PENELITIAN 51
A. Jenis Penelitian 51
B. Pendekatan Penelitian 52
C. Lokasi Penelitian 52
D. Subjek dan Objek Penelitian 52
E. Informan Penelitian 53
F. Sumber Data Penelitian 54
G. Teknik Pengumpulan Data Penelitian 55
H. Analisis Data Penelitian 56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 58
A. Implementasi Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik. 58
B. Kendala yang dihadapi dalam implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang dihadapi dalam implementasi sertifikasi hak milik tanah. 70
BAB V PENUTUP 74
A. Kesimpulan 74

B. Saran..... 75
DAFTAR PUSTAKA.....
DOKUMENTASI

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: "Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian, yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 UUPA tersebut adalah permukaan bumi. Namun demikian tanah yang dimaksud di sini bukan tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak-hak yang timbul di atas hak permukaan bumi yang disebut sebagai hak atas tanah termasuk bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dinutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara pemegang hak dengan tanah dan apa yang ada di atasnya (tanaman, dan/atau bangunan).[1]

[1] Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria, Di Indonesia,* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), Cet. Ke-1, h.4.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas accessie atau asas "perlekatan". Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan- bangunan dan benda-benda tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain.[2]

Hukum tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 20 UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling penuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak milik ini dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain. Dengan adanya status hak atas tanah yang jelas dan dilindungi oleh UUPA, akan terwujud kepastian hukum bagi pemilik tanah tersebut.Untuk mewujudkan kepastian hukum, pendaftaran atas hak tanah sangat diperlukan seperti yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Setiap warga negara berhak memperoleh tempat tinggal yang layak karena tanah merupakan dasar utama bagi manusia untuk bertempat

[2] Isnaini dan Anggreni. A Lubis, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif,* (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022), h.21-22.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

tinggal sejak lahir hingga akhir hayatnya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa negara memiliki hak penguasaan atas tanah dan dapat memberikan berbagai hak atas tanah kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Hak-hak tersebut memungkinkan pemegangnya untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta merawat tanah dan ruang di atas maupun di bawahnya. Fungsi Badan Pertanahan Nasional ditentukan dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menentukan bahwa: Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :[3]

a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;

UIN SUSKA RIAU

[3] Mimi. " Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertipikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus)" dalam Jurnal *Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta,* (2016)

f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

g. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

h. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;

i. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

j. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

Peran penting pemerintah, sesuai dengan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten atau kota. Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran dan pemeliharaan data hak atas tanah, menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, serta mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan hak atas tanah tersebut, Sertifikat ini menjadi bukti penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki warga negara, sehingga mereka merasa aman dari gangguan atau sengketa terkait hak atas tanah tersebut. Ini menunjukkan upaya penting pemerintah dalam memberikan

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

perlindungan dan jaminan kepada setiap warga negara terkait hak atas tanah.Kepastian hukum berarti adanya jaminan bahwa aturan hukum dilaksanakan, hak yang diakui oleh hukum dapat diperoleh oleh pihak yang berhak, serta keputusan hukum dapat dijalankan.

Tujuan utama UUPA adalah memberikan dasar bagi pengembangan hukum agraria nasional demi mencapai kemakmuran, kesejahteraan, dan keadilan nasional, serta menetapkan standar hukum pertanahan di Indonesia.[4]

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan dokumen hukum yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat ini adalah surat tanda bukti kepemilikan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Sertifikat ini mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, yang semuanya telah dicatat dalam buku tanah terkait.[5] Seiring dengan pesatnya kemajuan teknologi, upaya untuk menjamin keamanan kepemilikan atas tanah juga mengalami perubahan dengan memanfaatkan digitalisasi. Transformasi digital di sektor publik meliputi pengembangan dan penerapan teknologi informasi dan komunikasi guna meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik

[4] Raden Ayu Rani Mutiara Dewi, Catherine, "Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efesiensi Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah" dalam *syntax Admiration* Volume 5., No. 9., (2024), h.3383

[5] Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnan, " Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat" dalam *Jurnal IUS,* Volume 5., No. 2., (2017), h.312.

serta memperkuat partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Modernisasi layanan untuk meningkatkan keamanan kepemilikan tanah didukung oleh regulasi, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang kemudian digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 mengenai penerbitan dokumen elektronik dalam proses pendaftaran tanah.

Penggunaan teknologi digital dalam layanan kepemilikan tanah membantu mengurangi kesalahan manusia, seperti sengketa atau duplikasi data. Implementasi transformasi digital oleh Kementerian meliputi peningkatan layanan berbasis digital dan pengalihan input data dari sistem manual ke digital, yang bertujuan untuk menekan terjadinya sengketa tanah.[6]

Kemajuan teknologi memungkinkan transformasi pendaftaran laporan yang sebelumnya dilakukan secara konvensional menjadi arsip elektronik yang terstruktur. Pengarsipan elektronik ini dirancang sebagai metode pembuktian yang kuat dan menjadi bagian dari integrasi data di Kementerian ATR/BPN. Melalui penggunaan sertifikat elektronik, integrasi data dan informasi ini berpotensi memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat. Dengan adanya sertifikat tanah dalam bentuk elektronik, pelacakan dokumen-dokumen terkait hak atas tanah, seperti akta dan pekerjaan, menjadi lebih mudah.

[6] *Ibid.*, h. 3384-3385

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Meskipun sertifikat elektronik sudah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, masih ditemukan berbagai kendala baik di kalangan masyarakat maupun petugas pelaksana. Mengingat bahwa saat ini banyak aktivitas dilakukan secara digital, penerapan sertifikat elektronik merupakan sebuah kemajuan positif yang penting untuk dijalankan. Namun, perlu dilakukan evaluasi ulang terhadap urgensi dan pelaksanaan penerapan sertifikat elektronik ini.

Dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, sertifikat elektronik didefinisikan sebagai "sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik." Artinya, hasil pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Sedangkan pengertian dokumen elektronik sendiri dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan bahwa dokumen elektronik adalah segala bentuk informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirim, diterima, atau disimpan secara manual, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, atau didengarkan melalui komputer atau sistem elektronik. Dokumen ini mencakup tulisan, suara, gambar, peta, foto, huruf, angka, kode akses, simbol, atau tanda lain yang memiliki makna dan dapat dipahami oleh orang yang memahami isinya.[7]

Namun, dalam praktiknya, penerbitan dan pengelolaan sertifikat konvensional memiliki banyak kelemahan, seperti proses panjang, rawan sengketa, rentan pemalsuan, serta sering menjadi sasaran mafia tanah.

[7] Reza Andryansyah Putra, Atik Winanti, ”Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Mentri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023” dalam *USM Law Review* Volume 7., No. 2., (2024), h. 841-842

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Digitalisasi sertifikat tanah diharapkan dapat menjawab tantangan ini dengan mewujudkan sistem pelayanan pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel.9 Urgensi penelitian ini muncul seiring diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2023 yang mengatur penerbitan dan pengelolaan sertifikat elektronik, serta target nasional Program Strategis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada 2025. Namun, masih terdapat kesenjangan infrastruktur digital dan kesiapan masyarakat yang berpotensi menghambat implementasi kebijakan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengidentifikasi kendala serta respons masyarakat sebagai dasar penguatan kebijakan pertanahan digital nasional.[8]

Meskipun Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengenai sertifikat elektronik telah diterbitkan, masih terdapat berbagai kendala yang dihadapi masyarakat Kabupaten Kampar. Karena jumlah penduduk yang besar dan distribusi pejabat pertanahan yang tidak merata di daerah, pemerintah kurang responsif dalam menangani masalah sengketa tanah. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia serta sarana dan prasarana di daerah, seperti ketidakmerataan akses teknologi dan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap teknologi, menjadi tantangan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menerapkan peraturan ini. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia terutama memerlukan sosialisasi yang lebih

[8] Mochammad Abyan Jagadhita, " Transformasi Digital Sertifikat Tanah dan Respons Masyarakat Terhadap Penerapannya" dalam *Jurnal USM Law Review,* Volume 8.,No.3.,(2018), h.1602

intensif, khususnya bagi masyarakat yang tinggal di daerah pedesaan atau kabupaten. phhelaksanaan di daerah ini jauh lebih sulit dibandingkan di perkotaan karena kendala geografis, seperti pegunungan dan wilayah yang sulit dijangkau kendaraan. Kesulitan akses menyebabkan sosialisasi sertifikat elektronik menjadi terbatas, sementara kesenjangan teknologi di daerah pedesaan juga menjadi hambatan karena belum semua masyarakat di sana menggunakan perangkat seperti ponsel atau memahami teknologi digital. Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar terdapat kendala terhadap kesiapan infrastruktur teknologi, terutama di daerah terpencil, belum merata. Ini menjadi hambatan dalam mengadopsi sertifikat elektronik secara luas. Tingkat literasi digital dan pemahaman masyarakat yang masih kurang tentang penting nya sertipikat elektronik, kemudian Proses validasi data fisik dan yuridis sertifikat lama bisa menjadi rumit dan memakan waktu, terutama jika data yang dimiliki belum lengkap atau bermasalah. Meskipun sertifikat elektronik dirancang lebih aman, BPN harus terus memperkuat sistem keamanan siber mereka untuk melindungi data kepemilikan tanah dari ancaman kejahatan digital, dan masih banyaknya sengketa lahan yang belum tuntas di Kabupaten Kampar dapat menghambat proses digitalisasi. Kurangnya kesiapan masyarakat dalam menerima dan menggunakan teknologi baru membuat mereka enggan untuk mengurus sertifikat tanah milik mereka sendiri, karena itu masih banyak masyarakat yang belum mengalihkan serifikat tanah mereka dari konvensional ke elektronik. Dan masih banyak

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

masyarakat, terutama di pedesaan, belum sepenuhnya menikmati atau terbiasa dengan teknologi informasi, sehingga sulit untuk menerima dan memahami konsep sertifikat elektronik. Sebagian besar masyarakat mungkin hanya menggunakan teknologi untuk bermedia sosial.

Selain itu, ketersediaan sarana dan prasarana pendukung seperti komputer, sistem yang sesuai, dan server penyimpanan data sertifikat elektronik juga masih menjadi masalah, Walaupun pemerintah sudah mengeluarkan regulasi terkait sertifikat elektronik, secara umum masyarakat masih kurang memahami peraturan terbaru mengenai digitalisasi sertifikat tanah tersebut.[9]

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **" Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik."**

B. Batasan Masalah

Agar terhindar dari kesalahpahaman dan kekeliruan serta agar penelitian ini lebih terfokus, penulis merasa perlu menetapkan batasan masalah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan

[9] *Ibid*., h. 845-846

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik. Fokus penelitian ini adalah pada Implementasi pendaftaran Sertifikat hak milik (SHM) tanah dan proses tahapan pelaksanaan serta berbagai kendala yang ditemui selama penerapannya, dengan harapan pelaksanaannya dapat dilakukan secara lebih cepat dan optimal**.**

C. Rumusan masalah

Dengan latar belakang yang telah dituliskan, penelitian ini akan berfokus pada rumusan masalah utamanya yakni :

1. Bagaimana implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dan manfaat penilitian ini sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut tentang implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, serta upaya pemerintah dalam mengatasi kendala tersebut.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

a. untuk mengembangkan pengetahuan yang telah diperoleh selama perkuliahan sekaligus membandingkannya dengan praktik nyata terkait implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional..
b. Untuk untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai proses pengimplementasian sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional..

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

b. Manfaat Praktis

a. untuk memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang hukum secara umum, khususnya terkait pelaksanaan sertifikasi hak tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

b. Untuk memberikan masukan dan informasi kepada masyarakat luas mengenai pelaksanaan sertifikasi hak milik tanah dan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

c. Mamfaat Akademis

Untuk sebagai media referensi bagi peneliti selanjutnya yang nantinya menggunakan konsep dan dasar penelitian yang sama.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan penjelasan terhadap isi tulisan ini maka penulis mengambarkanya dalam sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian tentang Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian,

Selanjutnya Akan Diakhiri Dengan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Bab ini memuat uraian tentang Kerangka Teoritis, Konsep Umum Implementasi, Konsep Umum Tanah Dalam Hukum, Konsep Umum Pendaftaran Tanah, Konsep Umum Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Konsep Umum Tentang Hak Milik(HM), Konsep Umum Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, Konsep Umum Badan Pertanahan Nasional, Peneletian Terdahulu.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Subjek Dan Objek Penelitian, Informan Penelitian, Sumber Data Penelitian, Teknik Pengumpulan Data Penelitian dan Analisis Data Penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan pada bab ini penulis akan memaparkan dan membahas hasil sesuai dengan rumusan masalah yang berkaitan dengan implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik dan kendala yang dihadapi dalam implementasi sertifikasi hak milik tanah melalui program pendaftaran tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Kampar dan bagaimana upaya pemerintah dalam mengatasi kendala tersebut.

BAB V : PENUTUP

Bab ini memuat uraian tentang Kesimpulan dan Saran

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teoritis

1. Konsep Umum Implementasi

Implementasi kebijakan adalah sebuah konsep yang didalamnya ada sejumlah rangkaian tindakan dan juga faktor pengaruh yang menjadi acuan dan ukuran keberhasilan program atau kegiatan yang dilaksanakan. Misalnya ketepatan sasaran, atau efisiensi dan efektivitas dari pelaksanaan kegiatan atau program adalah sesuatu yang penting dicermati dan manjadi ukuran dalam menilai keberhasilan atau sebaliknya kegagalan dari implementasi. Sebagai sebuah proses implementasi kebijakantidak hanya melihat bagaimana program atau kebijakam itu dilaksanakan, tetapi juga berusaha mencermati bagaimana isi kebijakan dan juga hasil atau muara dari pelaksanaan kebijakan.

Keberadaan implementasi sebagai sebuah konsep adalah hampir sama dengan istilah governance sebagai sebuah konsep teoritik. Jika secara harfiah istilah governance sering diterjemahkan dengan istilah tata kelola, maka penerjemahan tersebut adalah dari sebuah konsep yang di dalamnya mengandung sejumlah landasan teoritik dan sejumlah acuan berupa prinsip prinsip atau tata nilai dapat diartikan sebagai suatu konsep yang mencakup berbagai dasar teori dan referensi dalam bentuk prinsip-prinsip atau nilai-nilai. Istilah Munculnya istilah good governance adalah sebuah perluasan dari konsep governance yang berarti tata kelola

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

pemerintahan yang baik di mana ada sejumla tata nilai atau prinsip yang menjadi acuan dan ukuran untuk disebut sebagai tata kelola pemerintahan yang baik menggambarkan pengembangan dari konsep tata kelola yang menekankan pentingnya prinsip dan nilai sebagai pedoman untuk menilai keberhasilan pengelolaan pemerintahan secara baik.[10]

Menurut Nurdin Usman dalam bukunya yang berjudul Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum mengemukakan pendapatnya mengenai implementasi atau pelaksanaan sebagai berikut : Implementasi adalah bermuarapada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan hanya sekedar aktivitas, melainkan suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.[11]

Berbagai teori tentang implementasi kebijakan telah dikemukakan oleh para ahli sebelum konsep governance atau tata kelola populer. Dalam studi implementasi kebijakan publik, terdapat banyak model yang digunakan untuk menganalisis proses pelaksanaannya, seperti yang dikembangkan oleh Grindle, Van Meter dan Van Horn, George C. Edwards III, Hogwood dan Gunn, Mazmanian dan Sabatier, serta ahli lain.

Secara umum, model-model tersebut menjelaskan kompleksitas berbagai masalah yang harus diperhatikan saat melaksanakan kebijakan, terutama dalam organisasi publik. Proses implementasi melibatkan banyak kondisi serta aktor dan pemangku kepentingan yang saling memengaruhi,

[10] Jumroh dan Yoga Justri Pratama, *Implementasi Pelayanan Publi: Teori dan Praktik*, (Kabupaten Solok: Insan Cendekia Mandiri, 2021), Cet. Ke-1,

[11] Ardina Prafitasari, Ferida Asih WIludjeng, "Organisasi Kepemudaan Yang Efektif dan Efisien Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Desa Darungan Kecamatan Wlingi" dalam *Translitera*, (2013), h. 36

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

sehingga menjadikan variabel yang terlibat sangat kompleks, baik dari segi individu maupun organisasi. Oleh karena itu, implementasi kebijakan publik bukan sekadar pelaksanaan secara literal, melainkan sebuah konsep yang mengandung prinsip dan faktor penting yang menentukan keberhasilan atau kegagalan suatu kebijakan dalam mencapai tujuan yang diinginkan.

2. Konsep Umum Tanah Dalam Hukum

Istilah "tanah" dalam bahasa sehari-hari dapat memiliki berbagai makna, sehingga perlu diberikan batasan agar arti yang dimaksud dapat dipahami dengan jelas. Dalam konteks hukum tanah, istilah "tanah" digunakan secara yuridis dan telah memiliki definisi resmi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.[12] Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah didefinisikan sebagai:[13]

1. Lapisan paling atas dari permukaan bumi.
2. Kondisi atau keadaan bumi di suatu lokasi.
3. Area permukaan bumi yang memiliki batas tertentu.

[12] Urif Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* (Jakarta: Kencana, 2017), Cet. Ke-6, h.9.

[13] Mudemar A. Rasyidi, "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Didalam Kehidupan Sehari-hari" dalam *Mitra Manajemen*., Volume 12., No 2., (2021), h. 55

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

4. Material penyusun bumi yang digunakan sebagai bahan, seperti pasir, batu cadas, napal, dan lain-lain.

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 pasal 1 Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.[14]

Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.[15]

Hukum tanah hanya mengatur aspek tertentu dari tanah, yaitu Hak Penguasaan atas Tanah (HPAT). Aspek lain seperti penggunaan tanah atau pewarisan tanah diatur dalam hukum lain, seperti Hukum Tata Ruang dan Hukum Waris. Dari segi politik hukum, pengaturan HPAT diupayakan dalam bentuk hukum tertulis untuk memastikan kepastian hukum. Namun, kenyataannya pengaturan tertulis belum sepenuhnya lengkap, sehingga ada pula penga turan tidak tertulis seperti Hukum Adat dan kebiasaan baru

[14] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1.
[15] Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Cet. Ke-4, h.3.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

yang berlaku. Dalam Hukum Tanah, HPAT mencakup hak yang terdiri atas wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak yang mengatur tindakan yang boleh, wajib, atau dilarang dilakukan terhadap tanah yang dimiliki. Hak ini meliputi kewenangan privat dan publik, bahkan bisa keduanya sekaligus.

Oleh karena itu, HPAT bersifat lebih luas daripada sekedar Hak Atas Tanah dan mencakup lebih banyak kewenangan daripada sekadar hak penggunaan atau jaminan hukum.Pendekatan HPAT sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret penting untuk mengorganisasi ketentuan hukum secara sistematis dan logis. Dengan pendekatan ini, aturan dalam Hukum Tanah dapat disusun dan dipelajari secara terstruktur, sehingga memudahkan pemahaman tentang apa saja yang termasuk maupun tidak termasuk dalam cakupan Hukum Tanah.[16] Maka, sampai sekarang ini hukum yang berlaku mengenai HPAT dalam Hukum Tanah Nasional terdiri atas:

a. Hukum tertulis, yang melingkupi Pasal 33 UUD 1945, UUPA, Peraturan pelaksanaan, dan peraturan lama sebelum UUPA berlaku berdasarkan peraturan peralihan UUD 1945
b. Hukum yang tidak tertulis, melingkupi Hukum Adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat.

[16] Hartana, Mas Candraswati, "Hukum Tanah Sebagai Bagian Dari Agraria Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia" dalam *Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*., Volume 7., No.3., (2019), h. 116

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hukum pertanahan adalah bagian dari hukum agraria yang mengatur mengenai permukaan bumi atau tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hukum ini mengatur hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah, termasuk hak atas tanah, pendaftaran, peralihan, penghapusan, pencabutan hak, serta hak tanggungan atas tanah.[17]

Keberlakuan hukum pertanahan meliputi beberapa aspek bidang hukum, yaitu:

1. Hukum perdata pertanahan, yang mengatur hak perseorangan dan badan hukum berkaitan dengan tanah, seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, jaminan hutang yang melibatkan hak atas tanah, dan pewarisan.
2. Hukum administrasi pertanahan, yang memberikan wewenang kepada pejabat untuk mengelola aspek hukum negara terkait tanah, seperti dalam pendaftaran tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah.
3. Hukum pidana pertanaha**n**, yang mencakup tindakan melawan hukum atau kejahatan terhadap hak atas tanah yang dapat menimbulkan sengketa, konflik, atau perkara hukum di bidang pertanahan.

[17] Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan* , (Medan: Umsu Press, 2024), Cet. Ke-1, h. 6-7

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Dengan demikian, hukum pertanahan mengatur berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan pengelolaan dan perlindungan hak atas tanah dari berbagai sudut pandang hukum.

3. Konsep Umum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan daftar fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak nya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[18]

Pendaftaaran tanah di Indonesia di atur dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960 yaitu Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10/1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechts kadaster (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

[18] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Universitas Trisakti, 2008). Cet. Ke-12, Jilid 2, h.474.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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 sertipikat sebagai 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. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.[19]

Kegiatan ini juga mencakup penerbitan surat tanda bukti untuk bidang tanah yang sudah memiliki hak dan untuk hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak tertentu yang membebani tanah tersebut.[20]

Hak Milik (HM) Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik adalah; “hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan undang-

[19] Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah,* (Bandar Lampung:Universitas Lampung, 2010), h.40-41

[20] Suherman, Ali Imran, ” Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa” dalam *Pengabdian Kepada Masyarakat,* Volume 1., No.1., (2020), h. 106-107.

undang. Oleh karena undang-undang yang diperintahkan Pasal 50 ayat (1) UUPA tersebut hingga saat ini belum terbentuk, maka diberlakukanlah Pasal 56 UUPA yang menyatakan; "Selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA".

Terdapat beberapa ciri-ciri hak milik antara lain; 1). HM adalah hak yang terkuat dan terpenuh dibanding dengan hak- hak lainnya, 2). HM dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya, 3). HM tidak mempunyai jangka waktu berlakunya, 4). Hanya HM yang dapat diwakafkan, 5). HM hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.[21]

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pengertian pendaftaran tanah yaitu: 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 tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[22]

[21] Rahmat Ramdhani, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya,* (Medan: Umsu Press, 2022), Cet. Ke -1, h.66-67.

[22] Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *op. Cit.,* h. 47-48

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Secara tegas Pasal 103 PP No. 18 Tahun 2021 mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi atas peraturan perundang- undangan, yaitu:[23]

a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nornor 36a3);
b. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2O15 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2Ol5 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793);
c. Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematik dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadik dalam Pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696). Konsekuensi

Konsekuensi yuridis terhadap pemberlakuan PP No. 18 Tahun 2021 adalah berubahnya beberapa ketentuan tentang hak-hak atas tanah baik

[23] Rahmat Ramdhani, *op.cit*., h.65-66

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

yang bersifat primer maupun skunder sebagaimana diatur dalam regulasi teknis pelaksanaan pengaturan hukum hak atas tanah yang diatur sebelumnya pada peraturan perundang-undangan yang telah dituliskan dalam penjelasan umum tersebut di atas .

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan surat-surat tanda bukti hak bidang-bidang tanah tertentu Dalam rangka pemeliharaan data itulah letak tugas para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Para PPAT ditugasi membuat akta yang merupakan salah satu sumber data yuridis yang diperlukan dalam rangka memutakhirkan tata usaha pendaftaran tanah. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan Perundang-undangan yaitu:[24]

1. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan Hak Atas Tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah;

[24] Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah,* (Yogyakarata: STPN Press, 2020), h.3-4.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut.
4. Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pendaftaran Tanah di Indonesia merupakan amanah dari Undang undang Pokok Agraria[25]. Di dalam undang-undang yaitu UUPA khusunya diatur dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa:

1) Untuk menjamin adanya kepastian hukum Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

[25] Lihat, Pasal 1 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pedaftaran Tanah.

Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah .

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

a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

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) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan definisi pendaftaran tanah yang telah disampaikan, Urip Santoso kemudian menjelaskan unsur-unsur yang membentuk pendaftaran tanah sebagai berikut:

a. Adanya serangkaian kegiatan; berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Dilakukan oleh pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah.

c. Secara terus menerus dan berkesinambungan; katakata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dimana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.

g. Hak-Hak tertentu yang membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

lain, misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik.

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

a. Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA
b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
c. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka. BPN) Nomor 3 Tahun 1997 (telah beberapa kali mengalami perubahan) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara 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 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.[26]

Pendaftaran tanah dijalankan dengan prinsip sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Prinsip sederhana bertujuan agar aturan dan prosedurnya mudah dipahami oleh semua pihak, khususnya pemilik hak atas tanah. Prinsip aman menekankan pelaksanaan yang cermat dan teliti untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran. Prinsip terjangkau mengutamakan kemudahan akses bagi semua pihak, terutama kelompok dengan kemampuan ekonomi terbatas, sehingga pelayanan pendaftaran dapat dinikmati secara adil. Prinsip mutakhir menuntut agar data yang tercatat selalu lengkap, akurat, dan terbaru, dengan kewajiban untuk mendaftarkan serta mencatat setiap perubahan yang terjadi.

[26] Rahmat Ramadhani, *op. Cit.,* h. 112-114

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Setelah dilakukannya proses pendaftaran tanah, akan dihasilkan sebuah tanda yang menjadi tanda bukti hak, yakni sertipikat. Hal ini membuat kepastian hukum yang berkaitan dengan hak, subjek, dan objeknya akan menjadi nyata.[27]

4. Konsep Umum Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah di Indonesia tercantum dalam Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 yang secara tegas menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pada penjelasan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 menguraikan asas-asas tersebut, yaitu:[28]

a. Asas Sederhana; dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
b. Asas Aman; dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
c. Asas Terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan

[27] Diana R. W. Napitupulu, Pendaftaran Tanah Persertifikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, (Jakarta: UKI Press, 2022), h.4-5.
[28] Rahmat Ramadhani, *op. Cit.,* h. 114

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
e. Asas Terbuka; dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujan pendaftaran tanah adalah:[29]

a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada

[29] Fadhil Yazhid, *Pengantar Hukum Agraria*, (Medan: Undhar Press, 2020), Cet. Ke-1, h.101-102

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.

b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

5. Konsep Umum Tentang Hak Milik (HM)

Definisi hak milik (HM) menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah; "hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA". Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Terdapat beberapa ciri-ciri hak milik, antara lain;[30]

a. Hak yang terkuat dan terpenuh dibanding dengan hak-hak lainnya.
b. Dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, dan hak lainnya.
c. Tidak mempunyai jangka waktu berlakunya.

[30] Rahmat Ramadhani, *op. Cit.,* h. 68-69

d. Hanya HM yang dapat diwakafkan,

e. HM hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

Jika dibaca ketentuan yang diatur dalam pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:[31]

(1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Hak milik atas tanah diberikan berupa sertifikat sebagai bukti kepemilikan kepada pemegang hak. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak yang bersifat turun-temurun serta merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Namun, istilah "terkuat dan terpenuh" ini bukan berarti hak milik (sebelum diterbitkannya UUPA. Makna tersebut dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha dan hak pakai, menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan lengkap dibandingkan hak lain. Pemegang hak milik atas tanah memiliki kebebasan untuk mengelola atau memperlakukan tanah miliknya secara luas, dengan ketentuan bahwa tindakan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang dan tidak merugikan hak atau kepentingan orang lain. Dengan demikian, meskipun pemilik memiliki

[31] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah,* (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), Cet. Ke-4, h.84-85

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

kebebasan luas atas tanahnya, hak milik tidak bersifat mutlak tanpa batas, melainkan tetap tunduk pada aturan hukum dan norma sosial yang berlaku.[32]

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah pasal 4 ayat (1) yang berbunyi:[33]

”Untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf, diterbitkan Sertifikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Sertifikat tanah wakaf”

Hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberikan kewenangan kepada subjek hukum, baik orang maupun badan hukum, untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dikuasainya. Untuk tanah yang telah terdaftar, diterbitkan pula Sertifikat Hak atas Tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah tersebut. Hak Milik adalah salah satu status tanah yang berasal dari tanah negara dan termasuk ke dalam hak-hak utama dalam kepemilikan tanah.

Sifat daripada Sertifikat Hak Milik atas Tanah ini pula diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah

UIN SUSKA RIAU

[32] Christiana Sri Murni, Sumirahayu Sulaiman, ”Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah” dalam *Ilmu Hukum*, Volume 8., No. 2., (2022), h.185.

[33] Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah pasal 4.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa :[34]

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

Berdasarkan dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Sertitikat Hak Milik atas Tanah merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat, namun tidak mutlak. Sejatinya, sertifikat hak milik atas tanah tersebut dapat bersifat mutlak apabila memenuhi beberapa unsur seperti :

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama pribadi kodrati atau sebuah badan hukum yang resmi;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikerjakan secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat
5. Dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya pula tidak ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

[34] Sangap Andrian Simanjuntak, Rizal Nugroho Universitas, Aan Efendi, " Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Sangap, dalam *Kajian Konstitus*, Volume 2., No. 1., (20220, h.32-33.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

6. Konsep Umum Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu ”certificat” yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sudah barang tentu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah.[35]

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 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 tersirnpan dalam BT-e1. Sistem Elektronik yang Disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilka, mengumumkan, mengirimkan, dari atau menyebarkan informasi elektronikdalam kegiatan Pendaftaran Tanah.[36]

Pengertian dokumen elektronik dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 sebagai setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan,

[35] Rahmat Ramdhani, *op.cit.,* h. 135.

[36] Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Dan Tataruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republikindonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 9-10

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya. Dokumen ini dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, mencakup tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang memiliki makna yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021 tersebut mendefinisikan Sertipikat Elektronik selanjutnya disebut Serti- pikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan melalui system elektronik dan bentuk dokumen elektronik. Sedangkan Sistem Elektronik adalah serangkaian prosedur elektronik yang ber- fungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, meng- analisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim- kan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui computer atau system elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenis- nya, huruf, tanda, angka, kode akses, symbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahami. Penyelenggaraan system elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data; pengolahan data; dan penyajian data. Hasil dari penyelenggaraan system elektronik

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

berbentuk dokumen elektronik yang berupa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui system elektronik, dan atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elek- tronik. Dokumen yang diterbitkan melalui sostem elektronik tersebut disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, sedangkan dokumen elektronik hasil alih media divalidasi oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberi- kan stempel digital melalui system elektronik.[37]

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif, yaitu kewenangan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam konsideran dan mengingat dalam Peraturan Menteri tentang Sertifikat Elektronik. Mengenai kekuatan sertifikat elektronik, hal ini juga dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) Pasal 5 ayat (2), yang menyatakan bahwa sertifikat elektronik merupakan bukti kepemilikan yang sah berdasarkan ketentuan hukum acara di Indonesia. Oleh karena itu, sertifikat elektronik termasuk dalam kategori akta autentik meskipun berbentuk elektronik dan mengandung tanda tangan elektronik. Dalam kaidah hukum di Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai dua fungsi dasar sebagai tanda identitas penandatanganan dan tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.

[37] Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, (Gresik: Unigres Press, 2023), Cet. Ke-1, h. 256.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 6 Permen ATR/Ka.BPN No. 1 Tahun 2021 menyebutkan bahwa penerbitan sertifikat-el untuk pertama kalidilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar.[38] Penerapan migrasi dari sertfikat analog kepada sertifikat-el dilakukan secara bertahap yang akan ditetapkan kemudian oleh menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Permen ATR/Ka. BPN No. 1 Tahun 2021. Selanjutnya ketentuan Pasal 16 Permen ATR/Ka. BPN No. 1 Tahun 2021 mengatur bahwa;

1. Penggantian Sertifikat menjadi sertifikat-el termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi dokumen elektronik;
2. Penggantian sertifikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
3. Kepala kantor pertanahan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada kantor pertanahan.
4. Seluruh warkah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data.

7. Konsep Umum Badan Pertanahan Nasional

[38] Rahmat Ramadhani, *op. Cit.,* h. 138

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disebut BPN RI adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[39] Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah an bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Berdasarkan defenisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun2013, serta perubahannya dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan

[39] Rizky Aulia, ”Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementrian Agrari dan Tata Ruang/BPN”, (Skripsi: Universitas Lampung, 2017)

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, BPN menyelenggarakan fungsi :

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi dibidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan : dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

UIN SUSKA RIAU

Sedangkan fungsi lembaga BPN adalah merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah; merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

dengan prinsip tanah mempunyai fungsi sosial; mekasanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah; melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah; melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta .pendidikan dan pelatihan pegawai dan hal-hal lain yang ditetapkan presiden.

B. Penelitian Terdahulu

Penyusunan laporan proposal skripsi ini tidak terlepas dari acuan penelitian-penelitian terdahulu. Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang digunakan sebagai acuan proposal ini, antara lain**:**

1. Alqaida Zairma yang berjudul ”Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Elektronik di Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatra Barat Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2003 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan sistem pendaftaran tanah elektronik di Kabupaten Lima Puluh Kota, baik dari segi proses maupun faktor-faktor yang mempengaruhinya. Hal ini dilakukan untuk mengevaluasi sejauh mana penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di daerah tersebut. Hasil penelitian menunujukkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Elektronik di Kabupaten Lima Puluh Kota telah melakukan persiapan dan implementasi pendaftaran tanah elektronik dengan

baik, termasuk pelatihan pegawai dan sosialisasi kepada masyarakat. Proses dan prosedur pendaftaran tanah elektronik telah sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023, lebih efektif dan efisien dibandingkan metode konvensional karena prosesnya lebih cepat. Respon masyarakat bervariasi, ada yang antusias namun juga masih ada kekhawatiran tentang keamanan data dan biaya. Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dengan mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang sertifikat elektronik. Sementara itu letak perbedaanya adalah pada lokasi dan Penelitian ini berfokus untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai implementasi sertifikasi tanah elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, termasuk mengidentifikasi kendala-kendala yang muncul dan solusi yang diterapkan untuk mengatasi kendala tersebut. Sedangkan penelitian terdahulu berfokus pada proses administrasi pendaftaran tanah elektronik di Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatera Barat kemudian menganalisis pelaksanaan sistem pendaftaran tanah elektronik di Kabupaten Lima Puluh Kota, baik dari segi proses maupun faktor-faktor yang mempengaruhinya.

2. Wisnu Mareta Nugraha yang berjudul "Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik oleh Notaris Selaku Pejabat

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal" tahun 2022. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah menggunakan Sertifikat Elektronik, mengkaji efektivitasnya, serta mengidentifikasi kendala dan solusi dalam pelaksanaannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik harus mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah untuk tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki bukti fisik maupun yuridis, khususnya pada pasal 11 dan 12. Untuk memperoleh Sertifikat Elektronik atau mengganti sertifikat analog menjadi elektronik, prosedurnya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, terutama pada pasal 2. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjadi aturan pelaksana yang mengatur hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, serta pendaftaran tanah, tercantum dalam pasal 31 ayat 84. Kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah juga termasuk dalam perluasan alat bukti surat sesuai pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, sertifikat ini dapat dibatalkan keasliannya jika tidak memenuhi unsur-unsur sebuah akta autentik sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUHPerdata. Selain itu, setelah lima tahun sejak

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penerbitan sertifikat, pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional atau ke pengadilan sesuai dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Sementara itu letak perbedaanya adalah lokasi dan metode penelitian normatif.

3. Sheilla Siartha Mulia yang berjudul "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional" tahun 2022, Tujuan penelitian ini yaitu, membahas tentang analisis pembuktian hak secara tertulis dalam pendaftaran tanah elektronik serta analisis tindakan yuridis yang diterapkan untuk mencegah pemalsuan bukti hak yang diajukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuktian hak dilakukan menggunakan alat bukti tertulis terkait kepemilikan tanah, baik untuk pendaftaran hak baru maupun pendaftaran hak yang sebelumnya sudah ada, sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah. Namun, secara teknis terdapat perbedaan, yaitu adanya proses alih media berupa pemindaian dokumen ke dalam bentuk elektronik. Untuk mencegah pemalsuan, secara yuridis Badan Pertanahan Nasional (BPN) bekerja sama dengan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) serta Kepolisian,

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sehingga jika terjadi pemalsuan, bukti tersebut dapat dengan mudah dilacak dan diverifikasi keasliannya. Selain itu, pemalsuan bukti hak merupakan tindak pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), sehingga dapat dikenai pertanggungjawaban pidana.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, sementara itu letak perbedaanya tujuannya dan jenis penelitian ini adalah normatif.

4. Ricky Guntara yang berjudul "Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon" tahun 2022, Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan layanan pendaftaran tanah dari manual ke elektronik di Kabupaten Cirebon serta mengidentifikasi kendala dan solusi dalam proses tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan ini memberikan banyak manfaat bagi masyarakat, seperti mengurangi penipuan, menghilangkan peran calo atau mafia tanah, mencegah korupsi, menghindari sertifikat ganda, menekan biaya, serta mengurangi sengketa dan konflik pertanahan. Pelayanan pertanahan elektronik dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku, yang menghasilkan sertifikat elektronik yang secara hukum berlaku sebagai alat bukti dan memberikan kepastian hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, pelaksanaan peralihan ini menghadapi beberapa

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kendala, antara lain kurangnya pemahaman masyarakat mengenai sertifikat elektronik, ketidaksempurnaan kelengkapan dokumen, kesiapan sumber daya manusia yang belum maksimal, jaringan internet yang belum merata, serta pemetaan tanah yang belum lengkap. Untuk mengatasi masalah tersebut, solusi yang dapat diterapkan meliputi sosialisasi kepada masyarakat, pelatihan dan workshop bagi pegawai BPN dan PPAT, kerja sama dengan penyedia layanan internet untuk pemerataan jaringan, percepatan pembaruan serta peningkatan keamanan sistem pertanahan, perbaikan dan penguatan keamanan aplikasi Sentuh Tanahku agar tahan dari serangan siber oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Persamaannya adalah sama-sama tentang pendaftaran tanah secara elektronik sementara perbedaanya adalah lokasi atau daerah penelitian.

5. Muhammad Idris yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Rokan Hulu Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus, Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)" tahun 2020. Tujuan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah pertama kali di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat tanah pertama kali masih belum optimal. Hal ini disebabkan oleh

kurangnya pemahaman masyarakat mengenai persyaratan pendaftaran tanah awal. Selain itu, tidak tersedia sistem atau brosur yang menjelaskan prosedur dan biaya pendaftaran tanah secara jelas, serta sosialisasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu kepada pemohon yang mendaftar untuk pertama kali masih kurang. Koordinasi antara pemohon dan kantor pertanahan dalam proses pengukuran serta penetapan batas tanah juga belum berjalan dengan baik. Di samping itu, pegawai kantor pertanahan kurang berperan dalam membantu pemohon melakukan pengecekan berkas melalui sistem PIN di kantor tersebut.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah, sementara itu letak perbedaannya adalah pada penelitian ini pelaksanaannya pendaftaran tanah secaca langsung berdasarkan PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan penelitian ini menggunakan dasar hukum terbaru pelaksanaan pendaftaran tanahnya secara elektronik berdasarkan Permen No.3 Tahun 2023 Tentang sertifikat elektronik.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (sosiologis). Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai priaku nyata (actual behavior), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis.[40] Dalam konteks ini, pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik. Sementara itu, pendekatan sosiologis dipakai untuk menilai sejauh mana pemahaman dan kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah elektronik.

Fokus utama penelitian ini adalah adanya perbedaan signifikan antara harapan (das sollen) dengan kenyataan di lapangan (das sein), dimana penerapan aturan belum berjalan optimal sesuai dengan ketentuan yang ada. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan kondisi nyata terkait pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di lapangan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik.

[40] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Mataram University Press, 2020), Cet. Ke-1, h. 80.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini hukum empiris menjadi fokus kajian pada bekerjanya hukum dalam masyarakat, Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan cara pendekatan efektivitas hukum yaitu segala bentuk upaya yang dapat dilakukan agar aturan hukum yang ada dalam masyarakat benar-benar hidup dalam masyarakat, artinya hukum tersebut benar-benar berlaku secara yuridis, sosiologis, dan filosofis.

C. Lokasi Penelitian

Sesuai permasalahan yang ditemukan, lokasi penelitian ini di lakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang berada di Jl. Letnan Boyak No.18, Langgini, Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar, Riau. Penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan Kantor BPN Kabupaten Kampar merupakan lembaga pemerintahan resmi yang bertanggung jawab langsung atas implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah di wilayah Kabupaten Kampar.

D. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar. Objek Penelitian yaitu implementasi sertifikasi tanah melalui program penftaran tanah elektronik pada Badan Pertanahan Nasional Bedasarkan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik.

UIN SUSKA RIAU

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

E. Informan Penelitian

Dalam penelitian kualitatif posisi sumber data yang berupa manusia (narasumber) sangat penting peranannya sebagai individu yang memiliki informasinya. Peneliti dan narasumber di sini memiliki posisi yang sama, oleh karena itu narasumber bukan sekedar memberikan tanggapan pada yang diminta peneliti, tetapi ia dapat lebih memilih arah dan selera dalam menyajikan informasi yang ia miliki. Karena posisi inilah sumber data yang berupa manusia di dalam penelitian kualitatif disebut sebagai informan. Atau yang langsung diperoleh dari masyarakat, subyek yang diteliti pada lembaga, atau kelompok masyarakat, pelaku langsung yang dapat memberikan informasi, data dan keterangan kepada peneliti yakni responden dan informan, serta narasumber tetapi juga data sekunder yaitu data kepustakaan dan dokumen yang meliputi; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dan bahan non hukum.[41] Informan dalam penelitian ini adalah.

UIN SUSKA RIAU

[41] *Ibid.,* h. 90

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Tabel i.i

Informan Penelitian Teknik Penentuan Informan

No	Informan	Jumlah
1	Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	1
	Analisis Sumber Daya Manusia	1
2	Pemohon Pendaftaran Tanah Secara Elektronik	5
Jumlah Informan		7

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan 2025

F. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini ialah segala sesuatu yang berkaitan dengan penelitian. Berdasarkan pada fokus, tujuan, serta kegunaan penelitian, maka sumber data dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data yakni data primer dan data sekunder.

1. Data primer

   Adalah data yang diperoleh langsung dari kehidupan masyarakat dengan cara wawancara, observasi, dan kuesioner.[42] Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber. Penulis memperoleh data primer dari hasil wawancara penulis dengan narasumber di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

[42] *Ibid.,* h.90.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Data sekunder

Data Sekunder yaitu dengan mengumpulkan, mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.[43]

G. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Dalam sebuah penelitian dibutuhkan teknik pengumpulan data untuk mendapatkan suatu data atau informasi, maka dari itu peneliti menggunakan beberapa pendekatan dalam pengumpulan data, yakni,

1. Observasi adalah kegiatan peninjauan awal yang dilakukan di lokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan, dan perekaman tentang situasi dan kondisi serta peristiwa hukum yang terjadi. Ada dua jenis observasi, yaitu;
    a. Observasi Partisipan adalah teknik pengamatan di mana peneliti turut berperan sebagai anggota kelompok yang sedang diteliti, terlibat langsung dalam kegiatan kelompok tersebut, baik dengan sepengetahuan anggota maupun tanpa mereka menyadarinya.
    b. Observasi non partisipan adalah metode pengamatan di mana peneliti hanya mengamati tanpa terlibat langsung dalam

[43] Muhaimin, *op.cit*., h.101

aktivitas kelompok yang sedang diteliti, baik dengan kesadaran kelompok tersebut maupun tanpa mereka mengetahuinya.

Jenis observasi yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan dimana peneliti tidak ikut serta secara langsung terhadap kegiatan narasumber.[44]

2. Wawancara, yaitu proses interaksi atau komunikasi secara langsung antara pewawancara dengan responden. Untuk memperoleh data primer, wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap komponen yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, Pegawai BPN, serta pemohon yang menggunakan sistem pendaftaran tanah secara elektronik untuk memberikan informasi yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
3. Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data melalui kajian buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.
4. Dokumentasi, yaitu terdiri dari fakta dan bahan yang tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi serta mengumpulkan data yang ada didalam masalah penelitian

H. Analisis Data Penelitian

[44] Anita Herawati, *" Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah", (* Skripsi: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2024), h. 37-38

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Setelah seluruh data berhasil terkumpul, baik itu data dari hasil wawancara (data primer) maupun data dari studi kepustakaan (data sekunder) tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data. Menurut Rusdi Pohan, tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.

Data yang telah dikumpulkan oleh penulis kemudian akan dianalisis secara deskripsi kualitatif yaitu setelah terkumpulnya data kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian dapat ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang sifatnya umum menuju hal yang sifatnya khusus.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan Mengenai Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik, melalui tahapan terintegrasi mulai dari pengajuan permohonan secara daring melalui portal loket.atrbpn.go.id, pengukuran digital, verifikasi data yuridis dan fisik, hingga penerbitan Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el) yang dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku, dengan arsip fisik sertifikat konvensional dipindahkan menjadi warkah elektronik. Meskipun demikian, tingkat konversi dari total 342.187 Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tercatat hanya mencapai 12.969 SHM atau sekitar 3,79%, yang mengindikasikan efektivitas implementasi masih bersifat parsial akibat ketergantungan pada validasi dokumen lama serta keterbatasan infrastruktur pendukung.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Kendala dari Implementasi sertifikasi hak milik tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar kendala utama yang dihadapi meliputi rendahnya literasi digital masyarakat pedesaan, ketidakmerataan akses jaringan internet, ketidaklengkapan dokumen pembuktian hak konvensional seperti girik atau letter C, serta minimnya sosialisasi intensif, sehingga menghambat optimalisasi program dan mempertahankan preferensi masyarakat terhadap sertifikat fisik.

B. Saran

Berdasarkan temuan lapangan dalam penelitian ini saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Implementasi pendaftaran sertifikasi hak milik tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik. Kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, dapat meningkat sosialisi bukan hanya melalui media sosial akan tetapi mengintensifkan program sosialisasi dan pelatihan literasi digital secara masif melalui kerjasama dengan pemerintah desa dan kecamatan, khususnya dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dengan menargetkan wilayah pedesaan yang memiliki akses teknologi terbatas, sehingga

meningkatkan partisipasi masyarakat dalam konversi Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Elektronik. Selain itu, diperlukan upaya kolaboratif dengan Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Kampar guna memperkuat infrastruktur jaringan internet di daerah terpencil, disertai penyediaan layanan bantuan verifikasi dokumen konvensional (seperti girik dan letter C) secara terpadu di tingkat balai.

2. Kendala dari Implementasi sertifikasi hak milik tanah secara elektronik yaitu diperlukan intensifikasi sosialisasi door-to-door di desa-desa terpencil bekerja sama dengan kepala desa dan tokoh masyarakat, serta pelatihan literasi digital gratis bagi pemohon berusia lanjut. Pemerintah daerah Kabupaten Kampar juga disarankan membentuk posko layanan keliling BPN bergerak dengan perangkat mobile dan koneksi satelit, bersinergi dengan Dinas Komunikasi dan Informatika untuk perluasan infrastruktur internet di wilayah pedalaman.

UIN SUSKA RIAU
© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

DAFTAR PUSTAKA

a. BUKU

Abu Samah, *Kajian-Kajian dan Praktek Dakam Penelitian Hukum*, Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2023.

Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah,* Yogyakarata: STPN Press, 2020.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta:Universitas Trisakti, 2008

Diana R. W. Napitupulu, Pendaftaran Tanah Persertifikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Jakarta: UKI Press, 2022.

Fadhil Yazhid, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, 2020.

Isnaini dan Anggreni. A Lubis, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif,* Medan: CV. Pustaka Prima, 2022.

Jumroh dan Yoga Justri Pratama, *Implementasi Pelayanan Publi: Teori dan Praktik*, Kabupaten Solok: Insan Cendekia Mandiri, 2021.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah,* Jakarta: Prenada Media Group, 2007.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram : Mataram University Press, 2020.

Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria, Di Indonesia,* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.

Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan ,* Medan: Umsu Press, 2024.

Rahmat Ramdhani, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya,* Medan: Umsu Press, 2022.

Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah,* Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2010.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, Gresik: Unigres Press, 2023.

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Urif Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* Jakarta: Kencana, 2017.

b. JURNAL

Anita Herawati, *" Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah",* Skripsi: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2024.

Ardina Prafitasari, Ferida Asih WIludjeng, "Organisasi Kepemudaan Yang Efektif dan Efisien Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Desa Darungan Kecamatan Wlingi" dalam *Translitera*, 2013.

Christiana Sri Murni, Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah" dalam *Ilmu Hukum*, Volume 8., No. 2, 2022.

Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahnan, " Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat" dalam *Jurnal IUS,* Volume 5., No. 2, 2017.

Hartana, Mas Candraswati, "Hukum Tanah Sebagai Bagian Dari Agraria Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia" *Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*., Volume 7. No. 3, 2019

Mimi. " Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sertipikat Tanah Hak Milik Ganda (Overlapping) Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus)" dalam *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta,* 2016

Mudemar A. Rasyidi, "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Didalam Kehidupan Sehari-hari" *Mitra Manajemen*., Volume 12. No 2, 2021.

Mochammad Abyan Jagadhita, " Transformasi Digital Sertifikat Tanah dan Respons Masyarakat Terhadap Penerapannya" dalam *Jurnal USM Law Review,* Volume 8.,No.3.,(2018), h.1602

Raden Ayu Rani Mutiara Dewi, Catherine, "Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efesiensi Pendaftaran Tanah

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah" *syntax Admiration* Volume 5. No. 9, 2024.

Reza Andryansyah Putra, Atik Winanti, "Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Mentri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023" *USM Law Review* Volume 7. No. 2, 2024.

Risti Dwi Ramasari, Shella Aniscasary, " Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021" *Hukum dan Etika Kesehatan*" Volume 2. No.1, 2022.

Rizky Aulia, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementrian Agrari dan Tata Ruang/BPN", Skripsi: Universitas Lampung, 2017.

Suherman, Ali Imran, " Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa" *Pengabdian Kepada Masyarakat,* Volume 1 No.1, 2020.

c. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pedaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tataruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republiki ndonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah.

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© y of Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM
كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SHARIAH AND LAW
Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 Tuah Madani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052
Web.www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Nomor : 854/Un.04/F.I.1/PP.01.9/01/2026 23 Januari 2026
Sifat : Penting
Lamp. : -
Hal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.
1. Dr. H. Maghfirah, M.A (Pemb. I Materi)
2. Asril, SHI, SH., MH (Pemb. II Metodologi)

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sultan Syarif Kasim Riau
Pekanbaru

اَلسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللهِ وَبَرَكَاتُهُ

Dengan hormat,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau menunjuk saudara sebagai Pembimbing Skripsi sebagai berikut :

Nama	Surya Darma
NIM	12220711606
Jurusan	Ilmu Hukum S1
Judul Skripsi	Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik
Lama Membimbing	Maksimal 6 bulan (23 Januari 2026 s.d. 23 Juli 2026)
Ketentuan	1. Pembimbing diharuskan menerima surat penunjukan sebelum bimbingan dimulai. 2. Bimbingan dilaksanakan minimal 5 kali sesuai jumlah kolom kartu kontrol bimbingan skripsi. 3. Evaluasi akan dilakukan bila bimbingan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkam terima kasih.

a.n. Dekan
Wakil Dekan I

Dr. Muhammad Darwis, S. HI, MH
NIP. 19780227 200801 1 009

Tembusan:
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BBSrE).
Token : MEYuee8x

UIN SUSKA RIAU

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR
PROVINSI RIAU

Jalan Letnan Boyak No. 18 Bangkinang Telepon: 08117682232 *email: kab-kampar@atrbpn.go.id*

SURAT KETERANGAN
NOMOR 16/Sket-14.01.UP.02.03/I/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
NIP	: 19700308 199603 1 003
Pangkat/Golongan	: Pembina TK.I - IV/b
Jabatan	: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Surya Darma
NIM	: 12220711606
Jurusan	: Ilmu Hukum (S1)
Semester	: VII (Tujuh)

Telah selesai melaksanakan Penelitian (riset) untuk bahan Skripsi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan judul Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Tanah melalui Program Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik.

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bangkinang, 07 Januari 2026

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Kampar,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
NIP 197003081996031003

Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM
كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SHARIAH AND LAW
Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani - Pekanbaru 28293 P.O. Box 1004 Telp / Fax. (0761) 562227
Web: www.fasih-uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Nomor : 11430/Un.04/F.1/PP.00.9/12/2025 01 Desember 2025
Sifat : Biasa
Lamp. : 1 (Satu) Proposal
Hal : **Mohon Izin Riset**

Kepada Yth.
Kepala Badan Pertanahan Nasional(BPN)
Kabupaten Kampar
di
Tempat

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama	: SURYA DARMA
NIM	: 12220711606
Jurusan	: Ilmu Hukum S1
Semester	: VII (Tujuh)

Bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul : Implementasi Pendaftaran Sertifikasi Hak Milik Tanah Melalui Program Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan memberikan izin guna terlaksananya riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.

Dekan

Dr. Hj. Maghfirah, M.A
NIP. 19741025 200312 1 002

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
   a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
   b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR
PROVINSI RIAU

Jalan Letnan Boyak No. 18 Bangkinang Telepon: 08117682232 *email: kab-kampar@atrbpn.go.id*

SURAT KETERANGAN
NOMOR 16/Sket-14.01.UP.02.03/I/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
NIP	:	19700308 199603 1 003
Pangkat/Golongan	:	Pembina TK.I - IV/b
Jabatan	:	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	:	Surya Darma
NIM	:	12220711606
Jurusan	:	Ilmu Hukum (S1)
Semester	:	VII (Tujuh)

Telah selesai melaksanakan Penelitian (riset) untuk bahan Skripsi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan judul Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Tanah melalui Program Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Sertifikat Elektronik.

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bangkinang, 07 Januari 2026

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Kampar,

Ditandatangani Secara Elektronik

Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
NIP 197003081996031003

UIN SUSKA RIAU

Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05