

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan luas yang besar dan memiliki tanah yang sangat luas. Terdapat berbagai jenis lahan pertanahan, mulai dari lahan pertanian, perkebunan, hingga hutan terbesar di seluruh nusantara. Tanah menjadi salah satu sumber daya yang dibutuhkan bagi manusia dan juga negara karena penggunaannya yang beragam dari sektor ekonomi, industri, hingga sosial. Oleh karena itu, penggunaan tanah perlu dikelola dan dimanfaatkan secara maksimal untuk kepentingan generasi saat ini maupun generasi mendatang, dengan tujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera.¹

Mengacu pada Pasal 2 ayat (2) pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA), disebutkan bahwa pada prinsipnya, bumi, air, dan ruang angkasa beserta sumber daya alam yang ada di dalamnya berada di bawah kekuasaan tertinggi negara, sebagai perwujudan kekuasaan rakyat.² Dalam hal ini, seiring dengan pertumbuhan populasi yang terus bertambah serta percepatan pembangunan, pengelolaan tanah dan status kepemilikannya menjadi semakin rumit. Oleh karena itu, diperlukan bukti kepemilikan tanah

¹ Embun Sari, Muhammad Yamin, dan Hasim Purba, “Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja” 7 (2022).

² “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (2) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Preside Republik Indonesia”

yang jelas, aman, dan terpercaya untuk melindungi hak-hak pemilik tanah serta meminimalkan potensi konflik atau sengketa lahan di masa mendatang.

Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah harus melaksanakan pendaftaran tanah dengan menerbitkan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat. Ketentuan ini diperkuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat dengan PP No. 24/1997), yang menyebutkan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Selain itu, pasal 31 PP No. 24/1997 menjelaskan bahwa kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terwujud melalui sertifikat yang memuat informasi lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah yang telah terdaftar dalam buku tanah. Dengan demikian, sertifikat tanah menjadi dokumen yang esensial dalam mendukung sistem pengelolaan dan perlindungan hak atas tanah, khususnya dalam menghadapi tantangan modernisasi dan digitalisasi di bidang pertanahan.³

Sejak pertama kali diterbitkan hingga saat ini, sertifikat tanah sebagai dokumen akhir dari proses pendaftaran tanah masih diterbitkan dalam bentuk analog (fisik). Sertifikat tanah analog ini diterbitkan dalam bentuk cetak kertas dan dilengkapi dengan hologram berlogo Badan Pertanahan Nasional (yang

³ Kartini Muljadi dan Gunawa Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, 2004.

selanjutnya disebut dengan BPN), yang berisi salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu kesatuan.

Namun, seiring perkembangan teknologi dan peraturan perundang-undangan, terdapat peluang untuk beralih ke format elektronik. Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (yang selanjutnya disingkat dengan UU ITE), dokumen elektronik diakui memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini memberikan dasar hukum bagi sertifikat tanah untuk diubah menjadi format elektronik tanpa kehilangan status legalnya. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Hasil dari proses ini dapat berupa data elektronik, informasi elektronik, atau dokumen elektronik.⁴ Dengan demikian, digitalisasi sertifikat tanah tidak hanya memungkinkan pengelolaan yang lebih efisien tetapi juga memberikan dasar hukum yang kuat untuk mendukung modernisasi sistem pertanahan di Indonesia.

Dalam hal ini sertifikat tanah berperan penting sebagai bukti kepemilikan yang sah atas suatu tanah. Sertifikat menunjukkan bahwa seseorang atau sekelompok orang memiliki hak atas tanah dan melindungi mereka dari tuntutan pihak lain, namun di era digital saat ini sertifikat tanah

⁴ “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah”

analog (kertas) yang berbentuk fisik menghadapi berbagai tantangan seperti resiko pemalsuan, kehilangan, dan kerusakan. Selain itu proses pencarian serta verifikasi data yang memerlukan dokumen fisik seringkali memakan waktu lama dan melibatkan biaya tambahan bagi masyarakat.

Perkembangan teknologi telah membawa dampak signifikan terhadap cara kerja individu dan organisasi, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan. Kolaborasi dengan teknologi informasi menjadi upaya strategis untuk memenuhi kebutuhan dalam mencapai kesejahteraan melalui layanan publik yang efisien berbasis teknologi. Peningkatan pelayanan publik dapat dimulai dengan proses modernisasi birokrasi. Sebelum lahirnya Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (yang selanjutnya disebut dengan SPBE), konsep *Electronic Government* (yang selanjutnya disingkat dengan *E-Gov*) telah dikenal sebagai transformasi penggunaan teknologi yang berkaitan dengan masyarakat, bisnis, dan pemerintahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN) telah melakukan modernisasi birokrasi melalui penerapan Komputerisasi Kantor Pertanahan (yang selanjutnya disingkat dengan KKP). Transformasi KKP dimulai dengan pengembangan KKP *Desktop*, dilanjutkan dengan penambahan fitur *geo-referensi* (Geo-KKP), dan akhirnya beralih ke platform berbasis *web* yang dikenal sebagai KKP-*Web*. Pengembangan ini menjadi dasar bagi Kementerian ATR/BPN dalam menyediakan layanan pertanahan secara elektronik. Melalui

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 sebagaimana telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020, telah ditetapkan berbagai layanan informasi pertanahan secara elektronik. Peraturan ini mencakup ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan yang disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pelayanan informasi pertanahan dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, serta mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan digitalisasi, pemerintah Indonesia menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 (yang selanjutnya disebut dengan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023) yang mengatur Penerbitan Dokumen Elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.⁵ Sertifikat elektronik merupakan inovasi dalam sistem pertanahan yang bertujuan untuk memudahkan proses administrasi dan verifikasi tanah. Dengan adanya sertifikat elektronik informasi kepemilikan tanah dapat diakses dengan lebih mudah, cepat, dan aman melalui platform digital.⁶ Sertifikat ini juga dirancang

⁵ "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023"

⁶ Adelia Puspitasari dan Eko Wahyudi, "Analisis Urgensi Kewenangan Notaris Dalam Mensertifikasi Transaksi Secara Elektronik" 2 (2023).

dengan sistem keamanan yang ketat untuk mengurangi resiko pemalsuan dan penipuan serta memberikan jaminan yang lebih kuat bagi pemilik tanah, dalam pencetakan sertifikat elektronik pencetakannya menggunakan kertas spesifikasi khusus (*secure paper*) yang disediakan oleh kementerian sebagai salinan resmi dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik yang dihasilkan, baik yang berasal dari alih media (*reborn digital*) maupun yang langsung dibuat dalam bentuk digital (*born digital*), berbentuk dokumen elektronik. Apabila seluruh proses dan infrastrukturnya memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, baik secara formil maupun materiil, dokumen elektronik ini diakui sebagai alat bukti yang sah (*digital evidence/electronic evidence*) dan dapat diterima dalam proses persidangan.

Dari aspek formil, sesuai dengan ketentuan dalam UU ITE, Sertifikat elektronik merupakan alat bukti yang sah di mata hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UU ITE yang menyatakan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Selain itu, Pasal 5 ayat (2) UU ITE menyatakan bahwa informasi dan/atau dokumen elektronik adalah perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian, Sertifikat elektronik, baik yang berasal dari *born digital* maupun *reborn digital*, dapat digunakan sebagai alat bukti. Perbedaannya terletak pada cara penyajian informasi tersebut, khususnya saat persidangan.

Sertifikat elektronik dianggap asli atau otentik jika salinannya dapat dipercaya karena isi, struktur, dan konteksnya sesuai dan tidak berbeda sedikitpun dengan aslinya. Syarat materiil berupa keutuhan atau integritas berarti bahwa informasi yang ditampilkan tidak dapat dikurangi atau ditambahkan. Jika terjadi perubahan informasi pada Sertifikat elektronik, maka harus dilakukan dengan prosedur tertentu sesuai dengan perundangan yang berlaku. Sertifikat elektronik akan diterbitkan dengan dibubuhi tanda tangan elektronik dan barcode sebagai bukti verifikasi atas keutuhan dan autentifikasinya. Syarat ketersediaan atau *availability* dianggap mampu terpenuhi jika dapat diakses oleh pihak yang berwenang mengaksesnya setiap waktu. Lebih lanjut, sistem Sertifikat elektronik harus dikelola dan diciptakan sesuai dengan UU ITE dan PP No. 71/2019. Sistem pada pembuatan Sertifikat elektronik harus melalui proses yang panjang dimulai dengan mendaftarkan ke Kementerian Komunikasi dan Informatika. Selain itu, harus dilakukan uji kehandalan dari Balai Sertifikasi Elektronik (yang selanjutnya disingkat dengan BSE) pada Badan Siber dan Sandi Negara (yang selanjutnya disebut dengan BSSN). Disimpulkan bahwa aspek materiil belum terpenuhi seutuhnya pada infrastruktur Sertifikat elektronik. Terdapat banyak kekurangan dalam aspek ketersediaan dan belum dapat dipastikan apakah sistem Sertifikat elektronik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, terutama UU ITE.

Implementasi sertifikat elektronik ini merupakan langkah maju dalam reformasi sistem pertanahan di Indonesia. Selain meningkatkan efisiensi layanan pertanahan, digitalisasi sertifikat juga diharapkan dapat mendorong

transparansi dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan di Indonesia. Transformasi menuju sertifikat elektronik tidak hanya memudahkan masyarakat dalam mengakses data kepemilikan tanah, namun juga menciptakan pondasi yang kokoh bagi pengelolaan tanah berbasis teknologi di masa depan.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, implementasi sertifikat elektronik memiliki potensi besar untuk mendukung percepatan pengelolaan pertanahan, mengingat dinamika urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi yang pesat. Namun, kesiapan infrastruktur digital dan Sumber Daya Manusia (yang selanjutnya disebut dengan SDM) pada kantor pertanahan Kabupaten Malang menjadi aspek penting yang harus diperhatikan agar program ini dapat berjalan dengan optimal. Oleh karena itu, diperlukan langkah strategis untuk memastikan bahwa transformasi digital ini dapat diterima dan diimplementasikan dengan baik oleh seluruh lapisan masyarakat di Kabupaten Malang.

Salah satu hambatan utama dalam transisi ke sertifikat elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah SDM atau tenaga pelaksananya yang masih sangat kurang dapat menghambat kelancaran proses pelayanan, yang berdampak pada lambatnya penyelesaian permohonan dan ketidakmaksimalan pelayanan kepada masyarakat. Tenaga pelaksana yang ada di Kantor Pertanahan saat ini belum cukup untuk menangani volume pekerjaan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Malang, adapun hambatan lain dalam aspek kesiapan pada Kantor Pertanahan adalah sering terjadinya *server down*

pada web pendaftaran tanah yang mengakibatkan penghambatan dalam proses penginputan.

Permasalahan yang dihadapi dalam implementasi kebijakan baru sering kali menjadi tantangan besar bagi instansi pemerintah, termasuk Kantor Pertanahan. Ketika dihadapkan pada peraturan baru seperti Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023, yang memerintahkan pelaksanaan langkah-langkah tertentu dalam pengelolaan pertanahan, Kantor Pertanahan harus segera bersiap untuk menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut. Peraturan ini, yang bertujuan untuk mendorong modernisasi, efisiensi, dan transparansi dalam layanan pertanahan, menuntut kesiapan yang matang dari setiap kantor pertanahan, baik dari segi sumber daya manusia, infrastruktur, maupun prosedur operasional.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai kesiapan Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi transisi penerbitan sertifikat elektronik dan tantangan yang muncul dalam proses tersebut. Penelitian ini juga akan mengeksplorasi bagaimana upaya yang dilakukan "Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memperkenalkan sertifikat elektronik di masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini diberi judul "**Kesiapan Kantor Pertanahan Dalam Menghadapi Transisi Sertifikat Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang)**" yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Tabel 1**Penelitian Terdahulu**

Nama Peneliti	Judul	Permasalahan	Hasil
Ezi Syafitri	Kesiapan Implementasi Layanan Penerbitan Sertifikat Elektronik di kantor wilayah BPN Provinsi Bengkulu	<ol style="list-style-type: none">1. Bagaimana mengelola proses digitalisasi ini secara efektif dan efisien2. Bagaimana proses penerbitan sertifikat elektronik berjalan dari awal hingga akhir.	Berdasarkan hasil penelitian, implementasi layanan penerbitan sertifikat elektronik di Kantor Wilayah BPN Provinsi Bengkulu sudah cukup siap, dengan adanya dukungan dari pejabat publik, alokasi SDM dan finansial yang memadai, regulasi dan kebijakan yang jelas, serta infrastruktur teknologi yang memadai. Namun, masih diperlukan peningkatan dalam hal pelatihan pegawai dan sosialisasi kepada masyarakat agar layanan ini dapat berjalan dengan optimal. Beberapa rekomendasi yang

			<p>disarankan untuk meningkatkan kesiapan dan kualitas implementasi layanan ini adalah fokus pada peningkatan pelatihan bagi pegawai dan memperluas sosialisasi kepada masyarakat.</p>
<p>Tri Tamtomo</p>	<p>Kesiapan Menuju Penerapan Sertifikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga</p>	<p>1. Bagaimana kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga menuju penerapan sertifikat elektronik?</p> <p>2. Apa kendala dalam mewujudkan penerapan sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga?</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kesiapan untuk penerapan sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga sudah cukup baik dalam beberapa aspek, seperti sumber daya manusia, sarana dan prasarana, serta kebijakan yang mendukung. Namun, masih terdapat beberapa kendala yang perlu diperhatikan, di antaranya adalah kesiapan anggaran, kualitas data pertanahan yang valid,</p>

		<p>3. Bagaimana solusi terhadap kendala yang dihadapi guna mewujudkan penerapan sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga?</p>	<p>dan kelengkapan dokumen digital. Oleh karena itu, solusi yang disarankan adalah peningkatan kualitas data, percepatan digitalisasi dokumen, validasi data elektronik, peningkatan pelatihan dan pengelolaan SDM, serta pengoptimalan anggaran dan sarana prasarana untuk mendukung kelancaran implementasi sertifikat elektronik secara efektif.</p>
Atfi Faramadina	<p>Kesiapan Menuju Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia</p>	<p>1. Bagaimana perkembangan yang terjadi dalam bidang pendaftaran tanah dari waktu ke waktu?</p> <p>2. Bagaimana kesiapan Kementerian ATR/BPN dalam</p>	<p>Perkembangan teknologi telah mengubah pendaftaran tanah di Kementerian ATR/BPN dari konvensional ke elektronik, namun implementasinya masih terkendala oleh peraturan yang belum sepenuhnya mengakomodir dan sistem KKP-Web yang</p>

		merencanakan pendaftaran tanah berbasis elektronik?	belum siap. Meskipun demikian, Kementerian ATR/BPN terus berupaya melalui
		3. Bagaimana sistem KKP-Web dapat mengakomodir kebutuhan Kementerian ATR/BPN untuk menghasilkan Setifikat-el?	kerjasama lintas sektor untuk memastikan pendaftaran tanah berbasis elektronik dapat diterapkan secara sah.
		4. Bagaimana koordinasi dan kerjasama lintas sektor untuk menuju Setifikat El?	

Penelitian terdahulu lebih fokus pada kesiapan implementasi sertifikat elektronik di beberapa kantor pertanahan, dengan menilai dukungan yang meluas seperti SDM, anggaran, infrastruktur, dan kebijakan yang ada. Penelitian ini menyoroti kesiapan yang sudah ada untuk menerapkan sertifikat elektronik, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki kualitas implementasi layanan tersebut.

Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis membahas secara mendalam tentang kesiapan Kantor Pertanahan dalam menghadapi transisi menuju sertifikat elektronik dengan menggunakan parameter pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 ayat (3), fokus utama adalah mengidentifikasi sejauh mana kesiapan Kantor Pertanahan pada Kabupaten Malang dalam mendukung perubahan ini serta mengatasi berbagai hambatan yang muncul selama proses transisi. Penelitian ini juga akan menganalisis hambatan serta langkah-langkah strategis yang dapat diambil oleh Kantor Pertanahan untuk meningkatkan efektivitas layanan di tengah era digitalisasi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas maka, dapat ditarik sebuah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menghadapi transisi penerbitan sertifikat elektronik untuk menggantikan sertifikat analog?
2. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menanggulangi hambatan yang terjadi dalam menghadapi transisi penerbitan sertifikat elektronik untuk menggantikan sertifikat analog?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan ini yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menghadapi transisi dari sertifikat analog ke sertifikat elektronik.
2. Mengeksplorasi strategi, kebijakan, atau langkah-langkah yang telah diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam mengimplementasikan sertifikat elektronik, serta mengkaji hambatan yang dihadapi selama proses transisi.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam mata kuliah Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan. Penelitian ini juga dapat memperkaya referensi dalam kajian tentang digitalisasi sertifikat tanah, khususnya terkait kesiapan Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi transisi ke sertifikat elektronik. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi bahan acuan untuk kajian lebih lanjut mengenai inovasi pelayanan publik di bidang pertanahan dalam era digital.

E. Metode Penelitian

1. Jenis/ Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis yang dimana penelitian ini didasarkan pada data primer

yang diperoleh langsung dari Kantor Pertanahan dan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi pustaka.⁷

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari 3 (tiga) jenis sumber, yaitu sebagai berikut:

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak terkait dalam proses transisi sertifikat elektronik yang akan dikaji. Data primer ini dikumpulkan melalui wawancara dengan responden yang berhubungan langsung dengan implementasi sertifikat elektronik dan pengamanan hak atas tanah, serta dokumen-dokumen yang diperoleh di lokasi penelitian. Adapun sumber Data Primer dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Hasil wawancara dengan responden yang terdiri dari pihak Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait.
- 2) Dokumen dari lokasi penelitian yang mencakup: Dokumen penunjang yaitu jumlah data pengeluaran sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

b. Data sekunder dalam penelitian ini merujuk pada data yang diambil dari peraturan perundang-undangan atau sumber hukum lain yang memiliki kekuatan mengikat. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup:

⁷ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2005). Hal. 51

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
 - 6) Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - 7) Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-Hr.02/III/2024 Tentang Tata Cara Penerbitan Sertifikat Elektronik.
- c. Data Data tersier adalah data pendukung yang berfungsi sebagai petunjuk tambahan atau pelengkap bagi bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini dapat berupa sumber tulisan atau informasi lain yang relevan dari media internet. Adapun bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Buku-buku Perpustakaan;

- 2) Buku yang membahas tentang teori hukum dan sertifikat di indonesia;
- 3) Pendapat Sarjana;
- 4) Jurnal-jurnal ilmiah terkait digitalisasi sertifikat tanah elektronik.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penulis mengumpulkan data primer melalui metode wawancara dan pengumpulan dokumen-dokumen yang relevan untuk mendalami kesiapan Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi transisi ke sertifikat elektronik. Pendekatan ini dilakukan guna memahami lebih dalam dampak penerapan sertifikat elektronik dan melihat secara langsung kesiapan serta tantangan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Pengumpulan data yang digunakan penulis antara lain.

- a. Wawancara Responden Penelitian ini dilakukan dengan bertatap muka langsung dengan para responden untuk memperoleh fakta di lapangan serta pandangan mereka terkait kesiapan dan hambatan yang dihadapi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menghadapi transisi sertifikat elektronik. Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber, wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu :

- 1) Mokh. Usman Rakhmawan, S.Tr, selaku Pj Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.

2) I Gede Astawa, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.

3) Usman Rakhmawan, S.Tr, selaku Pj Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.

Tujuan wawancara ini adalah menggali informasi yang relevan dengan penelitian.

b. Studi Dokumentasi teknik ini digunakan untuk mengumpulkan informasi terkait kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menerapkan sertifikat elektronik. Sumber data dokumentasi mencakup berita acara, peraturan, serta laporan yang mendukung penelitian ini. Pada dasarnya, teknik ini berfokus pada pengumpulan data yang tidak langsung melalui subjek penelitian, namun bertujuan untuk mendapatkan informasi yang mendalam terkait topik penelitian

4. Metode Analisa Data

Setelah semua bahan hukum terkumpul, data tersebut akan diperiksa secara teliti, kemudian diolah dan disusun secara sistematis. Metode Analisa data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Kualitatif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk menggambarkan fenomena atau situasi yang terjadi tanpa mengukur atau menguji hubungan antar variabel secara statistik. Dalam penelitian deskriptif kualitatif, fokus utamanya adalah untuk memberikan

pemahaman mendalam mengenai permasalahan yang sedang diteliti, dengan cara mengumpulkan data yang bersifat naratif, seperti wawancara, observasi, atau dokumentasi. yang dimana peneliti akan menggambarkan serta menjelaskan dengan kalimat yang benar sehingga akan mudah untuk dipahami. Prosesnya dimulai dengan mengumpulkan data yang relevan, kemudian menyusunnya secara sistematis untuk memudahkan pemahaman. Melalui analisis ini, diharapkan penelitian ini mampu menjawab permasalahan yang ada dan menghasilkan kesimpulan yang relevan, sehingga tujuan utama dari penelitian ini dapat tercapai.

F. Sistematik Penulisan

Berdasarkan sistematika, Proposal ini akan diuraikan dalam 4 (empat) bab, yaitu;

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini, menjelaskan tentang pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan diuraikan landasan teoritis dan kerangka pemikiran, yang didasari dari tinjauan penelitian Hukum yaitu tentang kesiapan Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi proses transisi ke sertifikat elektronik dan dampaknya terhadap perlindungan hukum di BPN Kabupaten Malang.

Bab III Pembahasan

Pada Bab hasil penelitian dan pembahasan ini merupakan bagian yang menganalisis dan membahas berbagai aspek kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menghadapi transisi menuju sertifikat elektronik serta jenis-jenis kendala yang muncul dalam proses digitalisasi sertifikat, respons dan adaptasi BPN terhadap perubahan teknologi.

Bab IV Penutup

Pada bab Penutup ini merupakan bagian akhir dari penelitian yang berisi kesimpulan serta saran sebagai rekomendasi atau perbaikan atas temuan yang diperoleh sepanjang proses penelitian ini.