

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era digital merupakan era yang segala aktivitas kehidupan manusia dipermudah dengan tujuan lebih modern dan efektif. Di Indonesia perkembangan menuju era digitalisasi/era digital sudah tidak dapat dihindari lagi, secara langsung segala aspek dan aktivitas manusia selalu berdampingan dengan teknologi, Dengan berkembangnya teknologi, administrasi pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tersebut berupa data, informasi elektronik bukan lagi secara konvensional.¹ Hal tersebut merupakan suatu bentuk positif bagi masyarakat tentang perubahan dokumen pembuktian tanah kearah digitalisasi yang dituangkan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Peneritan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Perubahan ini mengedepankan transformasi digital karena dinilai penggunaannya lebih aman dibandingkan dengan konvensional.²

Aspek pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan serta kemajuannya membuat kompleks permasalahan yang berkaitan tentang pendaftaran tanah untuk menerapkan pelayanan berbasis elektronik. Pada

¹ Galuh Dwi Anugrahany, Zidna Faizhatur Rohmah, Devan Nursty, Kuswan Hadji. 2024. *Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang*, Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan. Vol.2, No. 8. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Tidar. Hal. 91–100.

² Qisthi Fauziyyah Sugianto dan Widhi Handoko. 2019. *Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital*. Notarius Vol. 12. No. 2. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro. Hal 656-668.

Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan cita-cita besar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, dengan adanya peraturan tersebut bisa meminimalisir permasalahan yang berkaitan dengan duplikasi sertifikat hak milik dan penurunan peluang terjadinya konflik atau pemalsuan sertifikat. Upaya tersebut merupakan inovasi dalam bentuk kepedulian pemerintah/negara dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, karena kesejahteraan masyarakat adalah tanggung jawab negara sebagaimana dituangkan di dalam konstitusi negara.

Sertifikat elektronik ini nantinya akan diterbitkan melalui 2 alur, pertama bahwa mengurus sertifikat ini dimulai sejak awal pendaftaran untuk tanah yang sebelumnya belum pernah diterbitkan sama sekali sertifikatnya. Alur kedua bahwa proses pergantian atas sertifikat konvensional atau yang masih konvensional dengan sertifikat berbasis elektronik disebut alih media. Secara bertahap akan dilakukan pergantian sertifikat yang dulunya konvensional menjadi elektronik. Perubahan ini tidak hanya di sertifikat saja tetapi buku tanah/rumah sebagaimana dijelaskan pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Kemunculan Peraturan Menteri tersebut menimbulkan permasalahan yang dimana membuat masyarakat resah, karena masyarakat telah menerima sertifikat tanah secara konvensional yang masyarakat belum lama menerima sertifikat secara konvensional tersebut sudah diminta untuk menukar dengan sertifikat berbentuk elektronik. Masyarakat beranggapan kebijakan yang di buat oleh pemerintah

tersebut kontradiktif, tidak direncanakan secara baik. Setelah semua masyarakat sudah mendaftarkan tanah tersebut menggunakan konvensional baru diadakan modernisasi pelayanan pertanahan yaitu menggunakan sertifikat elektronik.³

Pelaksanaan sertifikat elektronik ini menimbulkan pro dan kontra, banyak masyarakat yang menilai belum dibutuhkan saat ini, karena banyak permasalahan tanah yang belum terselesaikan dan terkait dengan keamanan, integritas data dan kesiapan regulasi. Namun tidak sedikit masyarakat yang mendukung transformasi ke sertifikat elektronik, karena sertifikat elektronik memberikan keuntungan seperti efisiensi administrasi, aksesibilitas data, dan perlindungan resiko dari resiko kerugian fisik. Namun keuntungan tersebut sangat berpeluang besar pada masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas serta badan-badan usaha besar ,dimana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah maju dan memadai, sedangkan masyarakat kelas menengah kebawah dengan keterbatasan pengetahuan dan infrastruktur belum memadai masih belum bisa menggunakan sertifikat elektronik karena keterbatasan dan kemanfaatannya masih diperdebatkan. Tujuan dari sertifikat elektronik ini adalah untuk meningkatkan efisiensi dalam pelayanan publik, memudahkan proses digitalisasi, dengan tujuan meminimalisir konflik dan sengketa. Hal ini merupakan urgensi transformasi ke sertifikat elektronik.⁴

³ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, dan Anggita Doramia Lumbanraja. 2020. *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Notarius. Vol 13, No. 2. Fakultas Hukum. Program Studi Magister Kenotariatan. Hal. 642-654.

⁴ Amelia Akef Abdat and Atik Winanti. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Eigendom Verponding Yang dikuasai Pihak Lain*. Borneo Law Review. Vol. 2, No. 1 . Fakultas Hukum. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Hal. 496-508.

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pedoman-Pedoman Pokok Agraria dan disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu pedoman kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.⁵ Pada pasal 19 ayat 5 UUPA memberikan kepastian hukum kepada masyarakat terkait pendaftaran tanah yang dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Negara Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Mengenai keamanan dan keyakinan sah atas kebebasan atas tanah diperlukan pencacatan sebagai bukti yang kuat.⁶

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti telah dilakukan oleh Alimuddin pada tahun 2021 yang membahas bahwa dengan adanya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 sudah relevan di implementasikan sekarang ini sejalan terhadap berkembangnya kemajuan ilmu pengetahuan, teknologi serta informasi. Terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang dimana penelitian ini memfokuskan pada permasalahan yang timbul pasca di terbitkannya Peraturan en ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Meskipun peraturan ini sudah dituangkan lebih detail oleh pemerintah ke Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 yang demikian sudah ada perubahan atas Peraturan Menteri sebelumnya yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tetapi hingga saat ini masih belum terlaksanakan. Pada penelitian ini diharapkan dapat

⁵ Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta. Penerbit Sinar Graphika.

⁶ Yulies Tiena Masriani. 2022. *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*. Jurnal USM Law Review Vol 5. No. 2 Fakultas Hukum. Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Hal. 540.

memberikan penjelasan agar membangun kepercayaan masyarakat tentang sertifikat elektronik ini.

Peneletian yang kedua ditulis oleh Mujiburohman yang menyebutkan keamanan sertifikat elektronik dipertingkatkan secara signifikan jika dibandingkan dengan sertifikat analog. Hal ini dapat terjadi melalui penerapan tanda tangan digital yang menggunakan algoritma kriptografi, serta perlindungan tambahan melalui kode tertentu seperti Hash Code dan QR Code. Pada penelitian yang akan dilaksanakan ini membahas tentang upaya keamanan yang diberikan Kementerian ATR/BPN bagi penggunaannya, Kementerian ATR/BPN sudah menggunakan keamanan yang berlapis, informasi terkomputerisasi dilengkapi dengan model enkripsi dan didukung secara berkala di server pusat, dan DRC (disaster recovery center), seperti halnya memakai tanda tangan digital yang dikodekan dengan perhitungan kriptografi serta memakai Hash Code dan QR Code, maka keamanannya dipastikan lebih diperoleh jaminannya daripada menggunakan sertifikat konvensional.

Penelitian yang ketiga ditulis oleh Herawza yang membahas tentang permasalahan bagaimana keefektifan sertifikat tanah elektronik dan dengan adanya proses pendaftaran sertifikat tanah elektronik ini menjadi solusi bagi pemerintah untuk mengganti ke sertifikat elektronik. Terdapat perbedaan pada kedua penelitian ini yang dimana pada penelitian yang akan dilaksanakan ini membahas bahwa selain keefektifan sertifikat elektronik juga kesiapan regulasi tentang sertifikat elektronik ini masih dipertanyakan, seperti kedudukan Peraturan Menteri sebagai dasar hukum pelaksanaan sertifikat ini dirasa masih rendah, sehingga masyarakat

masih tetap memilih untuk menggunakan konvensional. Pada penelitian ini diharapkan dapat memberi solusi bagi pemerintah untuk menghadapi kesiapan regulasi tersebut.

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini guna menilai tahapan dan hambatan dalam perubahan sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat elektronik pada aturan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 terkait sertifikat elektronik. Memandang problematika yang telah diuraikan diatas menimbulkan ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian dalam bentuk Skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH (Studi di ATR/BPN Kabupaten Malang)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan atas berlakunya Sertifikat Elektronik di ATR/BPN Kabupaten Malang?
2. Bagaimana kendala dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik pasca peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan atas berlakunya sertifikat elektronik pada ATR/BPN Kabupaten Malang

2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di ATR/BPN Kabupaten Malang

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berikut dibagi menjadi 2 yaitu :

a. Bagi Penulis

Penelitian ini berguna untuk bahan acuan dan referensi bagi peneliti untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang dimiliki. Berguna dalam meningkatkan wawasan dan pengetahuan terkait dengan penelitian Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Studi di ATR/BPN Kab.Malang)

b. Bagi Akademis

Semoga penelitian ini nantinya bisa sebagai rujukan akademis untuk melakukan penelitian lanjutan tentang Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Studi di ATR/BPN Kabupaten Malang)

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagaimana kebijakan negara di implementasikan pada tingkat daerah, dalam hal ini di Kabupaten Malang, dan kendala-kendala yang mungkin dihadapi. Hal ini juga bermanfaat bagi

pengembangan teori implementasi kebijakan di sektor publik, khususnya dalam sektor pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

a) Bagi Penulis

Bagi peneliti sendiri diharapkan agar dapat menambah ilmu serta wawasan yang lebih luas lagi, sehingga dapat dijadikan masukan melihat perbedaan ilmu teori dengan praktik lapangan.

b) Bagi Akademis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dalam penelitian yang berhubungan dengan keuangan serta sumber informasi bagi penelitian selanjutnya, serta dapat memberikan kontribusi dalam menambah wawasan keilmuan kepada civitas akademik dalam bidang hukum.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Tipe Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian Empiris yang merupakan penelitian hukum yang menggali pola perilaku yang terdapat pada masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata.⁷ Penelitian hukum empiris menganalisis dan mengkaji pola perilaku hukum dari individu dan masyarakat yang berkaitan dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer⁸. Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis sosiologis yang mana penelitian ini berbasis pada penelitian normatif, namun

⁷ Abdulkadir Muhammad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung. CitraAditya Bakti. Hal. 54

⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi. 2013. PT. RajaGrafindo Persada. Hal. 21.

penelitian ini tidak mengkaji mengenai sistem peraturan perundang-undangan namun mengamati reaksi dan interaksi yang ada pada masyarakat. Penelitian ini mengkaji tentang *something behind the law* atau apa yang ada dibalik yang tampak dari penerapan peraturan undang-undang.⁹

2. Lokasi Penelitian

Lokasi dan tempat yang menjadi objek penelitian yakni di ATR/BPN Kabupaten Malang yang bertempat di Jl. Terusan Kawi No, 10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 65116.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis dan pendekatan konseptual. Pendekatan sosiologi hukum dalam penelitian ini adalah dengan menganalisis bagaimana reaksi dan interaksi terhadap norma yang bekerja di masyarakat. Pendekatan ini membahas mengenai objek atau aturan hukum yang ada pada masyarakat yang terlibat langsung terhadap suatu pembahasan yang dikaji.¹⁰ Dalam hal ini, peneliti menganalisis Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, dengan mengetahui pemberlakuan sertifikat elektronik di ATR/BPN Kabupaten Malang.

Penggunaan pendekatan konseptual dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan konsep untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Pendekatan ini dilakukan sebagai

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. Hal. 48.

¹⁰ Ibid, Hal. 47

upaya untuk mendapatkan hal baru yang tertera dalam peraturan yang diteliti, serta menguji istilah tersebut kedalam praktek dan teori.¹¹

4. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data primer merupakan bahan yang utama, bahan utama ini didapatkan secara langsung di lapangan berdasarkan dari responden dan narasumber. Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara terhadap Narasumber.¹²

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data yang berhubungan dengan objek yang dikaji. Data tersebut didapatkan dari beberapa sumber seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, dan dokumen-dokumen lainnya. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah untuk memberikan petunjuk tambahan pada bahan hukum primer, serta dapat digunakan sebagai panduan berpikir dalam menyusun argumentasi/pendapat hukum.¹³

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penulis menggunakan teknik wawancara dan studi kepustakaan. Teknik wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara menanyakan kebenaran melalui narasumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Gede Astawa selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

¹¹ Hajar M. 2015. Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh. Pekanbaru. UIN Suska Riau. Hal. 41

¹² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Op. Cit. Hal. 161.

¹³ Zainuddin Ali. 2009. Metode Penelitian Hukum. Jakarta. Sinar Grafika. Hal. 54.

Tanah di ATR/BPN Kabupaten Malang. Studi kepustakaan adalah Teknik pengumpulan data seperti internet, perpustakaan, e-journal, dan lain-lain.¹⁴ Kemudian terdapat pula pengumpulan bahan hukum melalui internet yang difokuskan melalui website Lembaga resmi baik pemerintahan maupun non pemerintahan.

6. Teknik Analisis Data

Setelah mengumpulkan data primer, sekunder, dan tersier, penulis memilah informasi yang relevan sesuai pendekatan penelitian deskriptif kualitatif. Metode ini bertujuan untuk memahami secara mendalam suatu permasalahan melalui data berupa keterangan lisan, tertulis, maupun perilaku nyata dari responden. Dalam penelitian ini, penulis fokus menggali penerapan Sertifikat Elektronik di ATR/BPN Kabupaten Malang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

7. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yang mana dalam setiap bab akan dibagi menjadi beberapa sub bab didalamnya. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta. Ghalia Indonesia. Hal. 12.

- **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini membahas teori dan dasar-dasar hukum dalam peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam menelaah objek penelitian penulis, yang berkenaan dengan judul maupun persoalan yang akan dibahas meliputi : Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Studi di ATR/BPN Kabupaten Malang)

- **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang hasil dan pembahasan mengenai sesuai Implementasi Berisi tentang hasil dan pembahasan mengenai sesuai Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN No 3 Tahun 2023 Tentang Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Studi di ATR/BPN Kabupaten Malang)

- **BAB IV PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran, yang dimana kesimpulan memuat mengenai inti atas hasil penelitian dan analisa penulis terhadap objek penelitian.