

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring perkembangan zaman yang semakin cepat, ditambah dengan lajunya digitalisasi yang pesat, telah membawa perubahan yang signifikan dalam kehidupan di masyarakat, termasuk di pedesaan. Teknologi digital mempengaruhi berbagai aspek dalam kehidupan, mulai dari ekonomi, sosial, teknologi, hingga budaya. Perubahan pada faktor tersebut dapat memicu dinamika sosial yang terus berkembang, sehingga harus memahami perilaku masyarakat, dalam hal ini penting untuk merancang strategi dan kebijakan yang efektif serta membangun masyarakat inklusif dan berkelanjutan.¹

Kemajuan digitalisasi telah membawa perubahan besar dalam aspek penyediaan layanan publik yang lebih terbuka dan mudah diakses. Semua Kegiatan pemerintahan dan layanan publik kini telah menggunakan sistem elektronik karena adanya efisiensi, transparansi dan akuntabilitas. Dalam sistem digitalisasi harus melaksanakan infrastruktur dan sosialisasi yang lebih luas, agar implementasi digitalisasi dapat memberikan manfaat yang lebih besar dalam jangka panjang.²

Proses pendaftaran tanah tidak lagi terbatas pada sistem konvensional, melainkan dapat dilakukan melalui sistem elektronik sebagai bentuk

¹Bambang Agus Diana, Jayanti Armida Sari. “Dampak Transformasi Digitalisasi terhadap Perubahan Perilaku Masyarakat Pedesaan”. *Jurnal Pemerintahan dan Politik*. Vol. 9 No. 2, Mei 2024 , hlm. 89.

²Rina Susanti Hartono. “Efektivitas Layanan Pertanahan Secara Digital di Kantor ATP/BPR Kota Bekasi”. *Jurnal Kybernan*, Vol. 16, No.1, (2025) hlm. 41-42

modernisasi hukum pertanahan nasional. Adapun landasan yuridis utama dari penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah, pembaharuan tersebut diwujudkan melalui diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah secara Elektronik menjadi tonggak penting dalam reformasi sistem pertanahan nasional, karena mengakomodasi pemanfaatan teknologi informasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.³ Salah satu pembaharuan mendasar yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah pengakuan dan penguatan terhadap pendaftaran tanah yang diselenggarakan secara elektronik. Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan bagian dari kebijakan digitalisasi sistem pertanahan yang dibangun oleh Kementerian ATR/BPN dengan tujuan meningkatkan efisiensi pelayanan, akurasi data pertanahan, transparansi, serta kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁴

Berdasarkan laporan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Tahun 2023, hingga akhir tahun tersebut tercatat lebih dari 45 Juta bidang tanah telah terdigitalisasi, dan sekitar 70% data pendaftaran tanah telah diimigrasikan ke sistem elektronik nasional. Program ini merupakan langkah nyata dalam mewujudkan target 100% layanan pertanahan digital secara nasional pada tahun 2025. Program digitalisasi

³Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 84 ayat (1) Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik. diakses pada 10 Oktober 2025.

⁴Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah secara Elektronik. Pasal 84 ayat (5). Diakses pada 10 Oktober 2025.

pertanahan telah diterapkan di lebih dari 474 Kantor Pertanahan di Indonesia, termasuk di kabupaten pati. Kantor-kantor ini bertanggung jawab atas pendaftaran hak atas tanah, penerbitan sertifikat tanah, dan layanan terkait lainnya, namun implementasi sistemnya masih menghadapi sejumlah faktual dilapangan, seperti keterbatasan infrastruktur jaringan, kurangnya sumber daya manusia yang kompeten di bidang teknologi informasi.⁵

Melalui peraturan menteri ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) secara resmi memperkenalkan berbagai penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik⁶. Namun dalam hasil evaluasi menunjukkan bahwa implementasi Permen ATR/BPN No.3 Tahun 2023 masih menghadapi berbagai hambatan teknik dan administratif, seperti keterbatasan jaringan internet di daerah, keterbatasan sumber daya manusia, serta kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat dan aparat hukum terkait. Hambatan tersebut menyebabkan penerapan sistem pertanahan digital belum berjalan secara merata di seluruh wilayah Indonesia, terutama di daerah-daerah yang infrastruktur teknologinya belum memadai.⁷

Dalam perubahan sistem pada pertanahan juga melibatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di setiap daerah di Indonesia karena PPAT merupakan pejabat umum yang berkaitan dengan Badan Pertanahan

⁵ Rina Susanti Hartono. “Efektivitas Layanan Pertanahan Secara Digital di Kantor ATP/BPR Kota Bekasi”. *Jurnal Kybernan*, Vol. 16 No.1, (2025) hlm 42.

⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), No. 3 Tahun 2023 tentang Penggunaan Sistem Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 2 dan 3. Diakses pada 10 Oktober 2025.

⁷ A.F. Hidayat & M. Rizki. “Evaluasi Pelaksanaan Sistem Elektronik dalam Layanan Pertanahan oleh Kementerian ATR/BPN”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol 53. No 3, 2023. hlm 412-415.

Nasional (BPN) langsung, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adapun PPAT sementara yaitu ditunjuk karena jabatannya dalam melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerta, serta PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang tunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Sebagaimana yang telah diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT.⁸

Peraturan ini menandai perubahan paradigma hukum administrasi pertanahan dari sistem manual menuju sistem berbasis digital. Digitalisasi ini tidak hanya berdampak pada efisiensi pelayanan publik, tetapi juga membawa implikasi yuridis terhadap profesi hukum pertanahan, khususnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kini dituntut untuk mampu menyesuaikan diri dengan mekanisme digital, menjamin keabsahan dokumen elektronik, serta memahami aturan hukum yang melandasi sistem baru ini.⁹

Terjadinya perubahan sistem yang tidak terlepas dari berbagai hambatan, terdapat beberapa sumber yang memberitakan mengenai hambatan yang terjadi di antaranya kurangnya pelatihan dan sertifikat digital khusus

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1-3).

⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2023. Jakarta: Sekretariat Jenderal ATR/BPN. Pasal 25-28. 2023. Diakses pada 14 Oktober 2025 .

untuk PPAT¹⁰, kurangnya infrastruktur dan layanan administrasi digital dalam segi dukungan teknis¹¹, serta kurangnya pemahaman mengenai regulasi terkait kekuatan pembuktian sertifikat elektronik.¹² Di Kabupaten Pati dalam praktiknya berdasarkan penelitian di tahun 2023 masih terjadi kendala teknis dan non teknis, seperti belum meratanya pelatihan digital bagi PPAT, terkendala teknis dalam sistem pendaftaran elektronik serta konsep pelayanan yang masih kurang ideal.¹³

Terdapat hubungan logis antara digitalisasi dan dampaknya terhadap PPAT, khususnya dalam sistem pendaftaran tanah digital ini akan membuat semakin besar tuntutan profesionalisme dan pemahaman teknologi terhadap PPAT. Jika sebelumnya tanggung jawab PPAT terbatas pada kebenaran formal akta/sertifikat, kini tanggung jawab tersebut meluas pada validitas data digital. Keamanan informasi, dan keotentikan dokumen elektronik.¹⁴ Dampak tersebut menuntut untuk memastikan bahwa setiap akta yang diinput atau diunggah ke sistem elektronik BPN memenuhi asas keabsahan hukum (*legal validity*),

¹⁰<https://www.hukumonline.com/berita/a/tujuh-problematika-profesi-notaris-di-era-digital-lt67a0cc9213731>. Di akses pada 14 Oktober 2025.

¹¹<https://kab-pati.atrbpn.go.id/berita/kantor-pertanahan-kabupaten-pati-matangkan-persiapan-verifikasi-buku-tanah-dan-surat-ukur-elektronik>. di Akses pada 14 Oktober 2025.

¹² Muhammad Jeppry Lius. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik (*E-Certificate*) Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia”. Magister (S2) Kenotariatan. 17 Mei 2024, hal. 97.

¹³ Lintang Berliani, Aji Fajar Suryo Antoro. “Implementasi Kebijakan Publik Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Atas Pengecekan Sertifikat Tanah Berbasis Online”. *JPAP Jurnal Progress Administrasi Publik*, Vol 3, No 2, November 2023, hlm 77-78.

¹⁴ Ikhsan Lubis, dkk. “Transformasi Digital dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum serta Transparansi Registrasi Tanah”. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 10, No.1, 2024, hlm. 77-89.

keaman (*security*), dan keaslian (*authenticity*) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).¹⁵

Perubahan sistem administrasi ini juga mempengaruhi etika profesi dan standar kerja PPAT. Peran tersebut tidak hanya berfungsi sebagai perantara hukum antara masyarakat dan negara, tetapi juga sebagai penjamin integritas data digital dalam transaksi pertanahan. Oleh karena itu, peningkatan kapasitas teknologi, pelatihan sistem elektronik, dan pemahaman terhadap regulasi digital menjadi hal yang mutlak bagi PPAT di era transformasi pertanahan saat ini, untuk mewujudkan *good governance* serta asas umum pemerintahan yang baik.¹⁶

Sesuai dengan dasar hukum terbaru dijelaskan bahwa Perkembangan teknologi informasi dalam era digital membawa pengaruh yang signifikan terhadap sistem pelayanan publik, termasuk dalam bidang administrasi pertanahan. Pemerintah Indonesia melalui Peraturan Presiden Nomor 82 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital dan Keterpaduan Layanan Digital Nasional menegaskan pentingnya penerapan layanan publik berbasis elektronik yang terintegrasi untuk mewujudkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan.¹⁷

¹⁵ UNDANG-UNDANG ITE Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas UNDANG-UNDANG Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Diakses pada 14 Oktober 2025.

¹⁶ Lintang Berliani, Aji Fajar Suryo Antoro. "Implementasi Kebijakan Publik Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Atas Pengecekan Sertifikat Tanah Berbasis Online". *JPAP Jurnal Progress Administrasi Publik*, Vol 3, No 2, November 2023, hlm 76-77.

¹⁷ Peraturan Presiden Nomor 82 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital dan Keterpaduan Layanan Digital Nasional, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No.151. Diakses pada 14 Oktober 2025.

Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik yang selanjutnya disingkat SPBE adalah penyelenggaraan pemerintah yang memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi untuk memberikan layanan kepada pengguna SPBE sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital dan Keterpaduan Layanan Digital Nasional. Pengguna SPBE adalah instansi pusat, pemerintah daerah, pegawai Aparatur Sipil Negara, perorangan, masyarakat, pelaku usaha, dan pihak lain yang memanfaatkan Layanan SPBE sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital dan Keterpaduan Layanan Digital Nasional.¹⁸

Salah satu instansi yang menggunakan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang kini telah memanfaatkan layanan elektronik atau digital sebagai bentuk modernisasi sistem pertanahan, salah satunya melalui penerbitan dokumen elektronik.¹⁹

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 Komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya,

¹⁸ Peraturan Presiden Nomor 82 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital dan Keterpaduan Layanan Digital Nasional, Pasal 1 ayat (1 dan 4). Diakses pada 17 Oktober 2025

¹⁹ Devi Elora. "Sertifikat Elektronik dalam Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia: Kajian Yuridis terhadap Implementasi Digitalisasi Hak Milik". *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 3 No 2 November 2024, hlm 72.

huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang mampu memahaminya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) UU ITE Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.²⁰ Layanan pendaftaran tanah secara elektronik diterapkan di seluruh kantor pertanahan, meskipun pendaftaran tanah secara elektronik masih menghadapi tantangan, baik dari aspek teknis, administrasi, maupun kesiapan sumber daya manusia.²¹

Diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan langkah konkret pemerintah dalam mewujudkan transformasi digital di bidang pertanahan nasional. Salah satu implementasi nyata dari kebijakan tersebut adalah peluncuran program digitalisasi sistem pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yang bertujuan untuk mengubah sistem konvensional menjadi layanan pertanahan berbasis elektronik.²²

Dengan adanya kondisi tersebut penulis menggunakan teori kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan utama hukum dalam menjamin

²⁰ UNDANG-UNDANG ITE Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas UNDANG-UNDANG Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 ayat (4). Diakses pada 17 Oktober 2025.

²¹ Andi M.Reyza Yusuf. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah". *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol 7, No 2, 2024, hlm. 271-275.

²² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 7. Diakses pada 17 Oktober 2025

adanya kejelasan, perlindungan, dan ketertiban bagi setiap subjek hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara efektif. Dalam konteks digitalisasi sistem pendaftaran tanah, kepastian hukum berperan penting untuk memastikan bahwa seluruh proses, dokumen elektronik, dan tindakan hukum yang dilakukan oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sah serta memberikan perlindungan bagi para pihak. Oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan sebagai landasan analisis dalam penelitian ini²³

Perkembangan digitalisasi sistem pendaftaran tanah yang diterapkan oleh BPN juga berkaitan dengan peran PPAT yang akan memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam konteks tersebut teori kepastian hukum menjadi aspek fundamental karena berkaitan dengan kejelasan prosedur, keabsahan dokumen elektronik, serta konsistensi penerapan aturan dalam praktik. Kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum tertulis, tetapi juga oleh efektivitas pelaksanaannya yang dipengaruhi oleh faktor penegak hukum, sarana pendukung, serta kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT.²⁴

²³ Sudikno Mertokusumo. 2023. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Edisi Revisi. Yogyakarta: CV Maha Karya Pustaka. hlm 160.

²⁴ Rina Yuliana. "Kepastian Hukum dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik Berbasis Elektronik Ditinjau dari Teori Soerjono Soekanto". *Jurnal Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 10 No. 2, 2021, hlm. 245-247.

Perkembangan teknologi informasi telah mendorong transformasi pelayanan publik, termasuk dalam bidang pertanahan. Di Kabupaten Pati, modernisasi pelayanan pertanahan terus dilakukan melalui penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik oleh Kantor Pertanahan bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Implementasi layanan elektronik, seperti pengecekan sertifikat, Hak Tanggungan Elektronik, Roya Elektronik, dan peralihan hak secara elektronik, telah memberikan kemudahan, percepatan proses administrasi, serta meningkatkan efisiensi pelayanan kepada masyarakat. Namun demikian, menurut peneliti terdahulu menemukan sebuah fenomena yang terjadi dalam pelaksanaannya yaitu masih dijumpai berbagai kendala, antara lain keterbatasan infrastruktur teknologi, gangguan sistem, serta perlunya peningkatan kompetensi sumber daya manusia. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa digitalisasi sistem pendaftaran tanah di Kabupaten Pati merupakan suatu keniscayaan sekaligus tantangan yang memerlukan perhatian lebih lanjut.²⁵

Penelitian terdahulu yang dilakukan mengenai dampak terhadap PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Kabupaten Pati telah memberikan gambaran mengenai kedudukan serta fungsi PPAT dalam mendukung pelaksanaan pelayanan pertanahan elektronik. Akan tetapi, penelitian tersebut lebih berfokus pada aspek normatif mengenai dampak PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan belum dikaji secara luas tentang

²⁵ Eka Supriyanti, Supriyadi, dan Zaenal Arifin. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati". *Jurnal Notarius*. Vol 16. No 2. 2023. hlm 846-850.

bagaimana implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah dalam praktiknya di lapangan, termasuk hambatan teknis, administratif, serta dampaknya terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT. Dengan demikian, masih terdapat ruang penelitian yang signifikan untuk mengkaji implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh PPAT secara lebih mendalam, khususnya dalam konteks praktik di Kabupaten Pati.²⁶

Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus kajian yang secara khusus menganalisis implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati. Berbeda dengan penelitian Rahmawati dkk yang memfokuskan pada transformasi digital pelayanan pertanahan dalam perspektif kepastian hukum secara umum, penelitian ini mengkaji secara spesifik mengenai penerapan berbagai layanan pertanahan elektronik oleh PPAT, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya, serta implikasinya terhadap tugas, kewenangan, dan tanggung jawab PPAT. Fokus tersebut akan menjadi kebaruan utama dalam penelitian ini.²⁷

Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menjelaskan bagaimana implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah serta dampak pelaksanaannya oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati. Dengan demikian, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam rangka penulisan skripsi dengan judul: **"IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM**

²⁶ D. Utami dan B. Santoso. "Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Elektroik di Kabupaten Pati". *Jurnal Acta Diurnal*. Vol 8. No 1. 2022. hlm 115-125.

²⁷ N. Rahmawati. "Transformasi Digital Pelayanan Pertanahan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Pati". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Vol 7. No 1. 2024. hlm 55-62.

PENDAFTARAN TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan di dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati?
2. Bagaimana dampak implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah terhadap PPAT di Kabupaten Pati?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan yang ingin di capai penulis dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati.
2. Untuk menganalisis dampak pelaksanaan digitalisasi sistem pendaftaran tanah terhadap PPAT di Kabupaten Pati.

Manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah wawasan dan informasi terkait Implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan

dalam konteks hukum positif di Indonesia dan dampak terhadap Kantor Pertanahan serta PPAT.

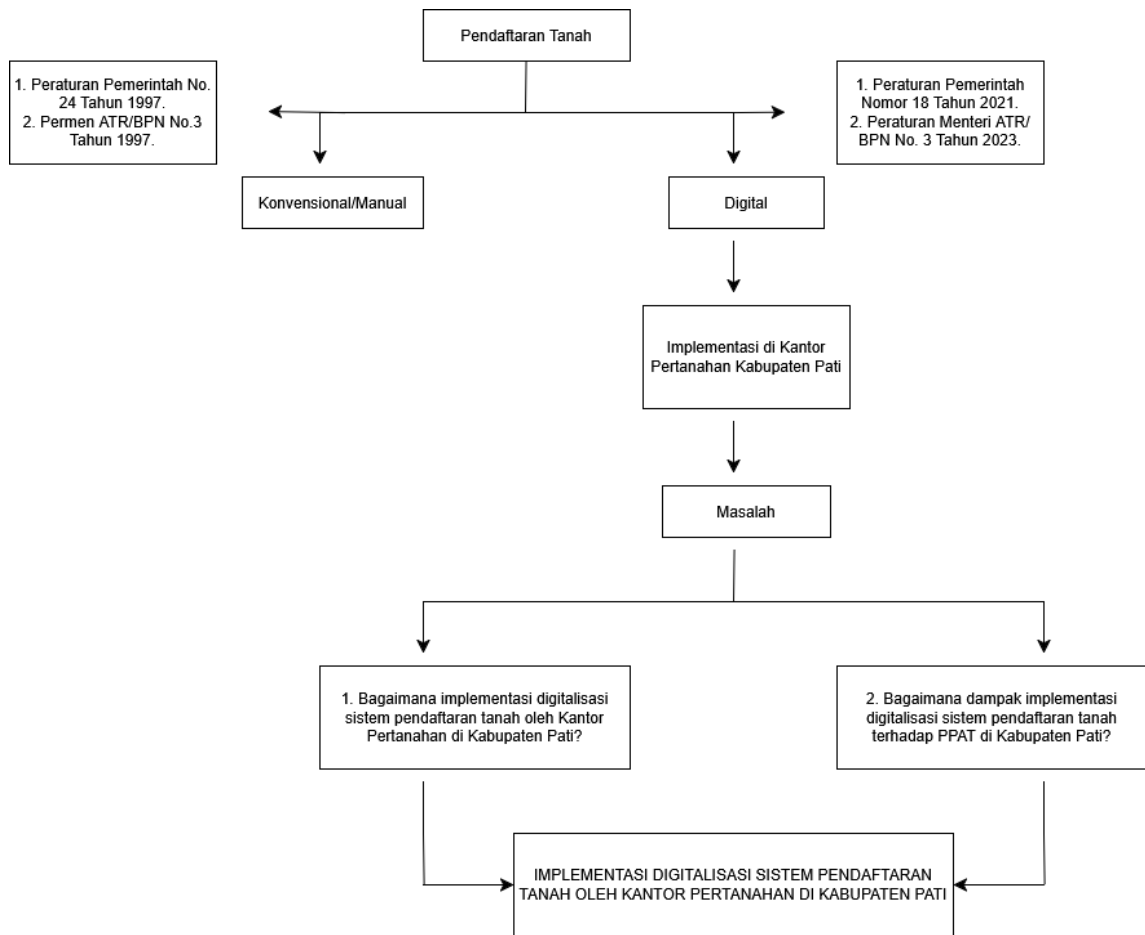
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman peraturan tentang dampak serta hubungan antara BPN, PPAT dalam sistem pelayanan pendaftaran tanah berbasis digital.

2. Manfaat Praktis

Memberikan bahan evaluasi bagi BPN dalam menilai efektivitas dan efisiensi pelaksanaan program digitalisasi sistem pendaftaran tanah di Kabupaten Pati, sekaligus memberikan gambaran bagi PPAT mengenai dampak serta tantangan yang muncul terhadap pelaksanaan dan kewenangan mereka. Selain itu dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah dan pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang mendorong sinergi antara BPN dan PPAT guna mewujudkan pelayanan pendaftaran tanah yang modern, transparan, dan berkelanjutan.

D. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran berisikan tentang aturan yang menjadi literatur dan berfungsi memberikan arahan bagi peneliti agar mudah memahami masalah hasil penelitian yang dianalisis. Kerangka pemikiran dapat dijelaskan lebih rinci dalam bagan nomor 1.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Dalam rangka mendorong perubahan sistem pelayanan publik dibidang pertanahan, untuk menciptakan pelayanan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel serta dampak terhadap PPAT dalam penyesuaian prosedur, tanggung jawab hukum, dan etika profesi di Kabupaten Pati.

Untuk menjawab kebutuhan tersebut, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan dan kebijakan seperti Peraturan Pemerintah Nomor

18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah²⁸. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT²⁹, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penggunaan Sistem Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah³⁰. Melalui kebijakan dan peraturan tersebut, BPN dan PPAT mulai mengimplementasikan sistem pertanahan berbasis digital.

Implementasi ini membawa perubahan yang signifikan dalam sistem administrasi pertanahan yang lebih spesifiknya dalam sistem digital pendaftaran tanah, terutama dalam percepatan proses pelayanan dan peningkatan efisiensi birokrasi. Namun, perubahan tersebut juga menimbulkan tantangan, antara lain kendala teknis, keterbatasan sumber daya manusia, dan proses penyesuaian terhadap sistem baru³¹. Perubahan ini menuntut PPAT untuk beradaptasi dengan prosedur digital, memahami sistem aplikasi pertanahan elektronik, serta menjamin keabsahan dokumen hukum. Secara umum, perubahan sistem digital ini memerlukan dukungan regulasi yang kuat, peningkatan

²⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Bagian Kesatu tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Bab VII Pendaftaran Tanah. Diakses pada 17 Oktober 2025

²⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1-3). Diakses pada 17 Oktober 2025.

³⁰ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penggunaan Sistem Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Diakses pada 17 Oktober 2025.

³¹ Rina Susanti Hartono. "Efektivitas Layanan Pertanahan Secara Digital di Kantor ATP/BPR Kota Bekasi". *Jurnal Kybernan*, Vol. 16 No.1, 2025, hlm 42.

kemampuan SDM, dan penerapan etika profesi agar layanan pertanahan dapat berjalan lebih modern, transparan, dan akuntabel.³²

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.³³

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu metode penelitian dengan cara wawancara oleh tiga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Ibu Sri Ariyani, S.H., Ibu Christiana, S.H., Sp.N., dan Bapak Rekowarno, S.H., Sp.N., M.H. serta satu Pejabat (BPN) bidang Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT yaitu Bapak Selamat Riyadi, S.H., yang bertujuan untuk memecahkan permasalahan dengan mengkaji regulasi tertulis serta menganalisis implementasi atau praktiknya di lapangan.³⁴

Pendekatan ini dilakukan dengan meneliti data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian. Fokus penelitian ini adalah untuk memahami tentang ” Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Di Kabupaten Pati”

³² Lintang Berliani, Aji Fajar Suryo Antoro. “Implementasi Kebijakan Publik Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Atas Pengecekan Sertifikat Tanah Berbasis Online”. *JPAP Jurnal Progress Administrasi Publik*, Vol 3, No 2, November 2023, hlm 76-77.

³³ Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono. 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.

³⁴ Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono. 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Muhammadiyah University Press

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian berdasarkan fakta yang diperoleh di lapangan. Metode penelitian ini dapat menghasilkan data yang akurat, rinci, dan jelas mengenai "Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Di Kabupaten Pati"

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari subjek penelitian melalui wawancara dengan tiga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Ibu Sri Ariyani, S.H., Ibu Christiana, S.H., Sp.N., dan Bapak Rekowarno, S.H., Sp.N., M.H. serta satu Pejabat (BPN)) bidang Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT yaitu Bapak Selamat Riyadi, S.H.,. Dalam hal ini, wawancara adalah tindakan mewawancarai subjek penelitian secara langsung untuk memperoleh data yang diperlukan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan meliputi: ³⁵

³⁵Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayumedia Publishing, 2013.

1. Bahan Hukum Primer yang diperoleh dari hukum positif Indonesia yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
2. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT dan,
3. Peraturan Menteri ATR/BPN No.3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder terdiri dari data yang diperoleh berupa makalah, dan literatur karya ilmiah yang terkait dengan penelitian tersebut.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui dua Teknik pengumpulan data yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yang akan dilakukan dengan cara mencari, menginvestigasi, dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, data sekunder yang lain yang berkaitan dengan digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh PPAT.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan di lapangan. Teknik yang dilakukan penulis yaitu dengan wawancara, wawancara merupakan suatu metode pengumpulan data dengan jalan Tanya jawab, yang dilakukan secara sistematis didasarkan pada tujuan penelitian. Wawancara dilakukan oleh tiga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Ibu Sri Ariyani, S.H., Ibu Christiana, S.H., Sp.N., dan Bapak Rekowarno, S.H., Sp.N., M.H. serta satu Pejabat (BPN)) bidang Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT yaitu Bapak Selamat Riyadi, S.H.

5. Metode Analisis Data

Tujuan analisis data penelitian ini yaitu menyampaikan permasalahan yang akan diidentifikasi atau dianalisis sehingga menjadi data yang teratur dan tersusun.³⁶ Metode analisis data yang digunakan didalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan studi kepustakaan yang dianalisis secara sistematis untuk memberikan pemahaman yang jelas mengenai ” Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Di Kabupaten Pati”³⁷

a. Pengumpulan Data

³⁶ Dadang Sumarna, Ayyub Kadriah. “Penelitian Kualitatif terhadap Hukum Empiris”. *Jurnal Serambi Hukum*. Vol. 16 No. 02 Tahun 2023. hlm. 106.

³⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017.

Mengumpulkan data primer dari hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Ibu Sri Ariyani, S.H., Ibu Christiana, S.H., Sp.N., dan Bapak Rekowarno, S.H., Sp.N., M.H. dan pejabat BPN bidang Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT yaitu Bapak Selamat Riyadi, S.H., di wilayah Kabupaten Pati. Selain itu, data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, dan jurnal hukum yang relevan dengan topik penelitian tersebut.

b. Penyajian Data

Menyusun hasil data dalam bentuk uraian deskriptif sehingga hubungan antara kebijakan, hambatan dalam pelaksanaan, dan implikasi hukumnya dapat terlihat jelas.

c. Penarikan Kesimpulan

Menarik saran, dari hal yang bersifat umum (aturan hukum) menuju hal yang bersifat khusus (praktik pelaksanaan di lapangan), serta untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan untuk mempermudah pembaca dalam memahami penelitian yang berjudul ” Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Di Kabupaten Pati”. Maka penulis membagi penulisan hukum ini ke dalam 4 (empat) bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini telah diuraikan akar masalah yang akan penulis bahas dalam tulisan hukum ini. Dan juga telah dibahas mengenai metode penulisan hukum yang digunakan. Sehingga bagian ini terdiri dari latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka pemikiran, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dilakukan peninjauan secara mendalam terkait tinjauan umum dasar teori dan landasan hukum yang berkaitan dengan transformasi digital di bidang pertanahan dengan lebih spesifik tentang sistem digital pendaftaran tanah serta terhadap dampak profesi hukum PPAT didalamnya (Efisiensi, transparansi pelayanan publik, kepastian hukum, serta konsep *good governance*). Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia, Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN), Tinjauan Umum Sistem Pendaftaran Tanah Digital, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Teori dan Landasan Hukum, serta Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah dan Peran PPAT dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini memuat pembahasan dari rumusan masalah yaitu implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan

serta dampak terhadap implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah terhadap PPAT di Kabupaten Pati.

BAB IV PENUTUP

Bab terakhir ini digunakan untuk menyimpulkan hasil dari penelitian, serta memberikan saran yang diharapkan dapat membantu pelaksanaan analisis implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh PPAT serta dampak terhadap PPAT di Kabupaten Pati berdasarkan perspektif hukum positif.