

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berkembangnya teknologi secara eksplosif dalam setiap aspek kehidupan telah merubah pola hidup orang, cara bekerja, cara perusahaan dalam menjalankan bisnis dan cara pemerintah dalam mengatur pemerintahan. Salah satu yang dilakukan oleh pemerintah dalam pengembangan teknologi yaitu oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai Kementerian ATR/BPN) berupa layanan pertanahan secara elektronik.

Penerapan layanan elektronik pertanahan yang dilakukan salah satunya surat informasi pendaftaran tanah (selanjutnya disebut sebagai SKPT) dan sertifikat tanah elektronik.<sup>1</sup> Penyelenggaraan pendaftaran tanah demi kepentingan rakyat sebagaimana pada pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum.<sup>2</sup> Gagasan pendaftaran tanah elektronik dimulai sejak tahun 2021 dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

---

<sup>1</sup> K. Kusmiarto et al., "Digital Transformation of Land Services in Indonesia," *A readiness assessment. Land* 10, no. 2 (2021): 1–16.

<sup>2</sup> Esther Masri and Hirwansyah, "Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum," *Krtha Bhayangkara* 17, no. 1 (2023): 157–174.

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Beberapa negara telah menggunakan sistem pendaftaran tanah secara elektronik, salah satunya di tahun 1998 Korea Selatan yang menggunakan sertifikat tanah elektronik yang dilaksanakan oleh instansi *Korea Land Information Sistem*. Di Australia menggunakan sistem *Torrens* yang dikenal dengan sistem pendaftaran tanah dengan stelsel publisitas negative.<sup>3</sup> Malaysia yang menerapkan digitalisasi data pertanahan sejak tahun 2018 dengan adanya beberapa aplikasi *e-Tanah*, *e-Kadaster*, dan *My Geo Name*. selain itu Singapura dan Filipina yang memberlakukan sertifikat tanah elektronik sebagai pembenar hak kepemilikan tanah. Melihat hal tersebut Indonesia sedikit tertinggal mengenai pendaftaran tanah secara elektronik dengan nagara lain.

Diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik sebagai bentuk perwujudan pemerintah dalam uji coba untuk memperoleh hasil dan dilaporkan kepada Badan Siber dan Sandi Negara (selanjutnya disebut sebagai BSSN) serta Kementerian Komunikasi dan Informasi (selanjutnya disebut sebagai KOMINFO) menjadi pertimbangan Kementerian ATR/BPN dalam pengimplementasian sertifikat tanah elektronik.<sup>4</sup> Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Rohmatun Nafisah, Diyan Isnaeni, and M. Taufik, "Keabsahan Hukum Sertifikat Elektronik Dalam Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik," *Dinamika* 28, no. 3 (2022): 3497–3518.

keniscayaan dalam meningkatkan produktivitas dan efisiensi dalam sistem pertanahan di Indonesia.<sup>5</sup> Melihat sebelumnya Kantor Pertanahan menggunakan sistem analog (*paper based*) dalam pendaftaran tanah sebagaimana dalam pelaksanaan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan sistem elektronik pendaftaran tanah dalam Permen ATR/BPN No.1 tahun 2021 telah diamanatkan pada pasal 2 ayat (3) bahwa pendaftaran tanah secara elektronik diselenggarakan melalui sistem elektronik. Hal lain juga mengenai anjuran pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik telah disinggung sejak terbitnya PP No.18 tahun 1997 pada pasal 84 ayat (1) bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Dengan kata lain, sudah seharusnya pemerintah Indonesia khususnya Kantor Pertanahan secara bertahap pelaksanaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sejak diberlakukannya regulasi tersebut.

Pelaksanaan sertifikat elektronik menjadi penting untuk dilakukan dalam masa ini, dimana pemerintah mengawalinya pada tanah-tanah di kota besar maupun tanah instansi pemerintah terlebih dahulu. Beberapa wilayah yang telah mengimplementasikan sistem elektronik dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik. Diambil dari penelitian yang dilakukan oleh Abdul Qodir Jaelani yang menjelaskan dalam pendaftaran tanah di Kantor

---

<sup>5</sup> Dwi Wulan Titik Andari and Dian Aries Mujiburohman, "Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik," *Al-Adl : Jurnal Hukum* 15, no. 1 (2023): 154.

Pertanahan Surabaya 2 menggunakan sistem sertifikat elektronik dengan mendaftarkan dan mengunggah dokumen yang dibutuhkan melalui website resmi kantor. Selanjutnya dilakukannya verifikasi dokumen oleh kantor, apabila dokumen telah lengkap dan memenuhi syarat maka diterbitkan sertifikat tanah pada pemohon melalui email ataupun dapat diambil langsung di Kantor Pertanahan Surabaya 2.<sup>6</sup>

Selanjutnya Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muh Arif Suhattanto terhadap kesiapan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melalui data responden yang mendukung untuk menerapkan sertifikat tanah elektronik dari kegiatan validasi data pertanahan serta pemecahan masalah mindset otoritas pertanahan bahwa pelaksanaan sertifikat elektronik akan memberikan kemudahan dalam bekerja. Diambil dari persentase hasil survey 34 pendapat stakeholder sebanyak 79,4% setuju dan 20,6% tidak setuju dari pertanyaan terkait persetujuan tentang implementasi sertifikat elektronik, 70,6% setuju dan 29,4% tidak setuju terkait pertanyaan kesiapan atas transformasi manual ke digital. Selanjutnya 85,3% setuju dan 14,7% tidak setuju terkait pertanyaan dukungan terhadap sertifikat elektronik hubungannya dengan kebutuhan individu terhadap data pertanahan.<sup>7</sup>

Dari analisis gap pada penelitian diatas tentu menjadi dorongan atas implementasi pelaksanaan sertifikat tanah elektronik dalam setiap wilayah kabupaten/kota khususnya kabupaten Jombang. Pada Kantor Pertanahan

---

<sup>6</sup> Abdul Qodir Jaelani and Siti Munawaroh, "Penerapan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Wilayah Kota Surabaya 2," *Jurnal Hukum Dan Keadilan* 12, no. 1 (2023): 105–120.

<sup>7</sup> Muh Arif Suhattanto, Sarjita, and Dian Aries Mujiburohman, "Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik," *Widya Bhumi* 1, no. 2 (2021): 87–100.

Kabupaten Jombang mengenai pelaksanaan sertifikat elektronik masih belum terlaksana dengan maksimal karena terkendala dalam proses alih media/scan data fisik ke elektronik.<sup>8</sup> Hal lain terkait pentingnya pelaksanaan sertifikat elektronik untuk meminimalisir adanya ketidaksesuaian dengan aturan pada oknum perangkat desa yang lalai dan/atau memanipulasi data pertanahan milik warga saat kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan data dilapangan yang disetorkan pada kantor pertanahan sehingga adanya ketidakcocokan dengan fakta dilapangan. Sehingga mengakibatkan tertundanya proses penerbitan sertifikat elektronik warga.<sup>9</sup>

Dari hasil wawancara dengan warga setempat di Desa Sebani Kecamatan Sumobito ketika dilakukannya pengukuran dan pemetaan untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik pada tanah warga, dilakukan dengan perkiraan tanpa pengukuran secara pasti sesuai dengan aturan pada bidang-bidang tanah.<sup>10</sup> Sehingga adanya ketidaksesuaian antara data fisik dengan fakta dilapangan. Hal tersebut menimbulkan adanya sengketa tanah atas bidang-bidang tanah pada warga setempat dalam penguasaan hak milik tanah. Data hasil pengumpulan dan pengelolaan dari desa yang disetorkan ke kantor pertanahan membuat kantor pertanahan ragu dan memilih untuk melakukan pengukuran kembali pada lapangan untuk

---

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Pak Jauhari, KASI PHP di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang pada tanggal 22 Februari 2024

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan ibu Evi warga desa sebani pada tanggal 21 Februari 2024, pukul 10.00 WIB

dicocokkan kembali guna kebutuhan alih media dari dokumen fisik ke elektronik yang nantinya sebagai dasar terbitnya sertifikat elektronik warga.

Dengan kata lain, pentingnya dilakukannya sistem elektronik dalam pendaftaran tanah untuk nantinya diterbitkannya sertifikat elektronik menjadi kebijakan terbaik untuk memberikan kepastian data fisik maupun data yuridis dalam dokumen elektronik yang dimiliki kantor pertanahan. Sejalan dengan materi muatan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang termaktub pada pasal 6 ayat (2) bahwa dokumen elektronik dari hasil sistem elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah.

Kebijakan pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat elektronik hadir disaat masih banyak Masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah diatas lahan milik mereka. Mengingat menurut Menteri ATR/BPN Hadi Tjahjanto oleh pemerintah menargetkan 126 juta bidang tanah. Namun dalam kenyataanya hanya 102,3 juta bidang tanah yang sudah mengantongi sertifikat. Hanya 30 persen tanah yang telah terdaftar secara digital.<sup>11</sup> Dalam mendukung adanya reformasi agraria telah diatur melalui Perpres No. 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik dan diperkuat dengan adanya dorongan dibidang pertanahan bagi BPN melalui pengimplementasian regulasi yang diterbitkan yaitu Peraturan Pemerintah

---

<sup>11</sup> Ady Thea DA, "Menteri ATR/BPN Target PTSL 126 Juta Bidang Tanah Terealisasikan 2025", Hukum Online.Com, Diakses November 5, 2023, [Menteri ATR/BPN Target PTSL 126 Juta Bidang Tanah Terealisasi 2025 \(hukumonline.com\)](https://hukumonline.com/berita/menteri-atr-bpn-target-ptsl-126-juta-bidang-tanah-teralisasi-2025)

No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Berdasarkan kajian terkait sertifikat tanah elektronik diatas menjadi hal yang menarik dan relative baru untuk dikaji, karena adanya regulasi baru dalam mengatur sistem pendaftaran tanah secara elektronik dan sertifikat elektronik serta sempat menjadi problematika di masyarakat atas eksistensinya pelaksanaan secara elektronik. Sehingga mendorong dilakukannya penelitian untuk mengetahui dan mendorong pentingnya pelaksanaan elektronik dalam pertanahan khususnya pendaftaran dan sertifikat elektronik bagi kantor pertanahan di kabupaten/kota. Maka peneliti mengangkat judul **“Pelaksanaan Pengukuran Tanah Sebagai Dasar Terbitnya Sertifikat Tanah Elekktronik (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang)”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas permasalahan yang ingin di tulis adalah :

- 1.2.1 Bagaimana pelaksanaan pengukuran tanah sebagai dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang?
- 1.2.2 Bagaimana akibat hukumnya pengukuran tanah sebagai dasar dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis adalah sebagai berikut :

- 1.3.1 Untuk mengetahui pelaksanaan pengukuran tanah yang dijadikan dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang ?
- 1.3.2 Untuk mengetahui akibat hukum pengukuran tanah sebagai dasar pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh Kantor Pertanahan kabupaten/Kota ?

### **1.4 Manfaat/Kegunaan Penelitian**

Penulisan proposal penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat penelitian sebagai berikut :

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis dalam penelitian ini dapat memperkaya ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata mengenai implementasi pengukuran tanah dilapangan dan akibat hukum pelaksanaan pengukuran tanah yang dijadikan dasar dalam terbitnya sertifikat tanah elektronik bagi masyarakat dan setiap kantor pertanahan di kabupaten/kota.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Dalam penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai implementasi pelaksanaan pengukuran tanah sebagai dasar dalam

terbitnya sertifikat tanah elektronik serta sebagai bentuk digitalisasi sistem pertanahan di Indonesia, memberikan pemahaman secara mendalam praktik dilapangan dalam pelaksanaan pengukuran tanah untuk pendaftaran tanah, mengetahui akibat hukum yang ada dalam pelaksanaan pengukuran tanah sebagai dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik, memberikan masukan akan pentingnya pendaftaran tanah secara elektronik di masa ini untuk mendapatkan tanda bukti berupa sertifikat tanah elektronik bagi masyarakat untuk terhindar dari adanya kemungkinan sengketa pertanahan, dan melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi kerangka acuan bagi peneliti selanjutnya dan memberikan informasi serta masukan pada setiap kantor pertanahan kabupaten/kota untuk mempersiapkan sistem elektronik sebagaimana telah diatur dalam regulasi yang ada.

### 1.5 Keaslian Penelitian

Agar lebih mudah dalam mengetahui penelitian sebelumnya dan penelitian yang penulis lakukan, selanjutnya akan disajikan dalam bentuk tabel yang akan memperlihatkan terkait keaslian penelitian yang disertai dengan korelasi dengan penelitian sebelumnya, sebagaimana dijelaskan pada tabel berikut:

***Tabel 1. 1 Penelitian Sebelumnya***

| No. | Judul Penelitian<br>Sebelumnya | Rumusan Masalah<br>Penelitian<br>Sebelumnya | Isu Hukum<br>Penelitian<br>Sebelumnya | Perbedaan dengan<br>Tugas Akhir yang<br>Diusulkan |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
|-----|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <b>Penerapan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Wilayah Kota Surabaya 2.</b><br>Karya : Jurnal<br>Penulis: Abdul Qodir Jaelani dan Siti Munawaroh,<br>Instansi: Universitas Bhayangkara Surabaya, Tahun; 2023                      | 1. Bagaimana Penerapan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di Wilayah Kota Surabaya 2.<br>2. Apa saja Permasalahan dalam penerapan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2<br>3. Bagaimana upaya menghilangkan permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2. | Penelitian ini berfokus pada urgensi penerapan pendaftaran tanah elektronik dalam mengatasi permasalahan dan kemungkinan sangketa pertanahan di wilayah Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2      | Berdasarkan pada empat penelitian sebelumnya yang diambil oleh peneliti yang secara garis besar membahas mengenai penyediaan kualitas data pertanahan bagi kantor pertanahan kabupaten/kota terhadap proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dengan layanan elektronik guna kepastian penerbitan sertifikat tanah elektronik bagi Masyarakat.<br><br>Sedangkan penulis membahas lebih mendalam mengenai praktik dalam |
| 2. | <b>Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik,</b><br>Karya : Jurnal<br>Penulis: Muh Arif Suhattanto, Sarjita, Sukayadi, Dian Aries Mujiburohman,<br>Instansi: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Tahun: 2021 | 1. Bagaimana kondisi data pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?<br>2. Bagaimana ketersediaan data elektronik dalam mendukung implementasi sertifikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?                                                                                                  | Penelitian ini berfokus pada pentingnya kualitas data pertanahan dalam menjamin kebenaran data guna menerbitkan sertifikat elektronik melalui kesiapan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang | mengumpulkan melalui pengukuran tanah oleh petugas dan/atau perangkat desa dan pengelolaan data pertanahan oleh pegawai kantor pertanahan (dalam hal ini pada kantor pertanahan kabupaten Jombang) yang nantinya dijadikan dasar dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik bagi Masyarakat. Serta akibat hukum dari                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | <p><b>Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon,</b><br/>         Karya : <u>Tesis</u><br/>         Penulis: Ricky Guntara Instansi: Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Tahun: 2022</p>                                                                                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di kabupaten cirebon?</li> <li>2. Bagaimana kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di kabupaten cirebon?</li> </ol>           | <p>Penelitian ini berfokus pada urgensi pelaksanaan pelayanan pertanahan dari manual ke elektronik pada kantor pertanahan kabupaten Cirebon serta kendala dalam pelaksanaannya seperti pemahaman Masyarakat yang kurang, kurangnya SDM pelaksana, dan pemerataan peta tanah yang kurang.</p> | <p>pelaksanaan pengumpulan dan pengelolaan data bagi kantor pertanahan kabupaten Jombang.</p> |
| 4. | <p><b>Kajian Yuridis Pengukuran dan Pemetaan Sebagai Pelaksanaan Asas Spesialitas Dalam Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember(Studi Kasus di Kelurahan Kebonsari, Kecamatan SumberSari, Kabupaten Jember),</b><br/>         Karya : <u>Skripsi</u><br/>         Penulis : Erma Frismawati<br/>         Instansi :</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Upaya hukum apa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk melaksanakan asas spesialitas dalam pendaftaran tanah?</li> <li>2. Apakah akibat hukum jika tidak terpenuhinya asas spesialitas dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?</li> </ol> | <p>Penelitian ini berfokus pada kegiatan pengukuran dan pemetaan yang didasarkan pada peraturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan berdasar pada asas spesialitas selama prosesnya.</p>                                                                                      |                                                                                               |

|  |                                       |                                                                                                                            |  |  |
|--|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | Universitas<br>Jember Tahun :<br>2004 | 3. Apakah faktor penunjang dan penghambat dalam pelaksanaan pemetaan dan pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember? |  |  |
|--|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

Sumber: Analisis Penulis

Keaslian penulisan diperlukan agar tidak ada plagiarisme antara skripsi penulis dengan jurnal, skripsi, atau tulisan lain terdahulu. Dari sepengetahuan penulis, tulisan ini belum pernah dilakukan pada penelitian sebelumnya. Hal tersebut telah dijelaskan dalam tabel di atas dengan kalimat yang jelas. Penelitian ini diharapkan dapat melengkapi dan juga menambah kajian dari penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Jenis Penelitian**

Penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Alasan peneliti mengambil penelitian hukum empiris ini karena untuk menganalisis penerapan hukum dengan keadaan di lapangan serta implementasi baik individu, kelompok Masyarakat maupun lembaga hukum dengan menitikberatkan pada perilaku Masyarakat atas berlakunya

hukum.<sup>12</sup> Penelitian ini mengkaji mengenai implementasi pengukuran tanah yang menjadi dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik dan mengkaji akibat hukumnya dalam pelaksanaan sertifikat tanah elektronik pada kantor pertanahan kabupaten Jombang Sebagaimana pada Peraturan Menteri ATR/K.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. dan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Hal tersebut, Berdasarkan fakta yang terjadi ialah dalam lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten jombang didapati adanya pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah elektronik yang belum terlaksana dengan maksimal karena terkendala dalam proses alih media data ke elektronik.<sup>13</sup> Hal lain terkait pentingnya pelaksanaan sertifikat tanah elektronik untuk meminimalisir adanya kecurangan pada oknum perangkat desa yang lalai dan/atau memanipulasi data pertanahan milik warga saat pengumpulan dan pengelolaan data dilapangan.<sup>14</sup>

Dilakukannya pengukuran dan pemetaan untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik pada tanah warga, dilakukan dengan perkiraan tanpa pengukuran secara pasti berdasarkan peraturan perundang-undangan pada bidang-bidang

---

<sup>12</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Nusa Tenggara Barat: Mataram University Press, 2020).

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Pak Jauhari, KASI PHP di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang pada tanggal 22 Februari 2024

<sup>14</sup> Ibid.

tanah.<sup>15</sup> Sehingga adanya ketidaksesuaian antara data fisik dengan fakta dilapangan. Hal tersebut menimbulkan adanya sengketa tanah atas bidang-bidang tanah pada warga setempat dalam penguasaan hak milik tanah.

#### 1.6.2 Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan fakta (*fact approach*). Mengutip pendapat Ronny Hanitio S dalam Jurnal D. Ardiansyah, Penelitian hukum empiris dilakukan dengan mengadakan penelitian dilokasi dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya yang bertujuan mencari kaedah, norma atau *das sollen* dan perilaku dalam arti fakta (*das sein*).<sup>16</sup> Pendekatan ini digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam kehidupan sosial di dalam Masyarakat serta menunjang dalam mengidentifikasi kebutuhan bahan non-hukum untuk keperluan penelitian hukum.

Dalam hal ini adanya ketidaksesuaian kegiatan pengukuran dan pemetaan di Desa Sebani Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang dengan peraturan sebagaimana Peraturan Menteri ATR/K.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. dan Peraturan

---

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan ibu Evi warga desa sebani pada tanggal 21 Februari 2024, pukul 10.00 WIB

<sup>16</sup> D Ardiansyah, "Metode Penelitian Hukum," *Universitas Muhammadiyah Metro* (2020).

Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Hal tersebut mengakibatkan terhambatnya dan/atau tidak bisa dilakukan validasi data oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang untuk nantinya dilakukan alih media/Scan yang nantinya sebagai dasar terbitnya sertifikat elektronik. Adanya Permasalahan tersebut memerlukan pendekatan secara yuridis empiris untuk mengkaji kesesuaian antara fakta yang terjadi dilapangan dengan hukum yang mengatur serta memperoleh sebuah informasi dan solusi untuk menjalankan kegiatan pengukuran dan pemetaan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang nantinya sebagai dasar dalam proses penerbitan sertifikat elektronik.

Selanjutnya penelitian ini bersifat deskriptif dengan tujuan untuk mengumpulkan informasi secara actual dan terperinci yang menjelaskan permasalahan dan/atau isu di atas. Penelitian secara deskriptif nantinya dilakukan dengan menguraikan hasil dari wawancara dengan responden baik secara tertulis maupun lisan yang menghasilkan data deskriptif analitis.<sup>17</sup> Deskriptif analitis adalah metode yang berfungsi untuk mendiskripsikan atau menggambarkan objek yang di teliti. Sehingga hal diatas perlu untuk menganalisis dan

---

<sup>17</sup> Ahmad Yulianto dan Mukti Fadjar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2013).

mengkaji dalam mengetahui aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan isu di atas.

### 1.6.3 Sumber Data

#### a. Data Primer

Penelitian ini menggunakan data primer yang merupakan data yang bersifat autoratif yang mempunyai otoritas. Data primer dalam penelitian ini mencakup dari hasil wawancara, hasil observasi, data fisik bidang tanah saat pendaftaran tanah dan daftar sertifikat elektronik yang telah diterbitkan. Dalam hal ini kegiatan dilakukan dengan observasi pada warga desa Sebanj atas keadaan bidang tanah yang belum diukur dengan yang sudah diukur yang kemudian dilihat dengan hasil sertifikat yang dimiliki. Selanjutnya juga melakukan wawancara pada warga untuk dimintai keterangan atas pelaksanaan pengukuran tanah di lapangan yang dilakukan oleh perangkat desa dalam pengumpulan data fisik.

Dalam proses pengambilan dan/atau pengumpulan data primer juga dilakukan wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yaitu dengan bapak Sarino A. selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan dan bapak Jauhari selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Selanjutnya juga akan mengambil data lapangan serta daftar

penerbitan sertifikat elektronik yang nantinya akan dianalisis oleh peneliti untuk menghasilkan kebenaran dalam data ini.

b. Data Sekunder

Penelitian ini menggunakan data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dalam mendukung data primer yang diperoleh. Data sekunder dikelola dengan cara pengelolaan data yang diperoleh secara tidak langsung dan/atau studi kepustakaan, atau melalui kitab-kitab, buku-buku, jurnal, dan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai proses pelaksanaan pengukuran tanah dalam pengumpulan dan pengelolaan data pendaftaran tanah sebagai dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- 4) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik
- 7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terkait kegiatan pengukuran tanah sebagai dasar terbitnya sertifikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang meliputi buku, jurnal, artikel, hasil penelitian berupa skripsi atau thesis dan karya tulis lainnya yang

berkaitan. Dalam penelitian ini juga menggunakan bahan hukum tersier sebagai petunjuk atau penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder dalam menyusun penelitian ini, yaitu:

- 1) Kamus Hukum
- 2) Jurnal hukum
- 3) Kamus Bahasa Inggris dan Indonesia
- 4) Ensiklopedia yang berkaitan.

#### 1.6.4 Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan analisis lapangan dan/atau observasi dalam mengumpulkan data yang bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dan Masyarakat Desa Sebani, Kecamatan Sumobito, Kabupaten Jombang. Alasan peneliti memilih tempat tersebut bahwa didapati adanya ketidaksesuaian dengan aturan mengenai kegiatan pengukuran dan pemetaan di beberapa bidang tanah warga dan bermasalah mengenai data pertanahan milik mereka yang tidak relevan dengan kondisi dilapangan, sehingga menjadi kekhawatiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang untuk melakukan proses alih media/scan yang nantinya melaksanakan sistem elektronik melalui penerbitan sertifikat tanah elektronik.

#### 1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan dilakukannya Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan melalui wawancara yang ditujukan pada Masyarakat desa Se bani Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang dan petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab secara langsung dilapangan antara peneliti dengan narasumber untuk mendapatkan informasi mengenai permasalahan yang diteliti. Hasil wawancara penting dalam penelitian hukum empiris karena peneliti dapat informasi dengan intens pada narasumber melalui daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya secara terstruktur.

Selanjutnya dilakukan analisis pada regulasi yang mengatur terkait pelaksanaan pengelolaan dan pengumpulan data pertanahan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan serta proses penerbitan sertifikat elektronik dalam pendaftaran tanah. Hal tersebut dijadikan sebagai bahan analisis dalam mendeteksi pelaksanaan benar atau salahnya implementasi antara regulasi dengan fakta hukum dan/atau keadaan dilapangan.

Selanjutnya dalam penelitian ini juga menggunakan data sekunder dengan Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung dari bahan hukum sekunder seperti literasi online ataupun literasi cetak seperti buku. Setelah dikumpulkannya sumber data

diatas akan dilakukannya pengolahan data dengan mengelola data atau sumber hukum secara tersusun, runtut dan sistematis. Selanjutnya dilakukannya analisis dengan memilih dan memilah informasi dan/atau data yang dibutuhkan atas relefansi terkait dengan penelitian tentang pelaksanaan pengukuran tanah sebagai dasar penerbitan sertifikat tanah elektronik pada kantor pertanahan. Dilakukannya juga klasifikasi atas jawaban responden berdasarkan aspek pertanyaan untuk mempermudah dalam menganalisis yang menyesuaikan dengan permasalahan yang diteliti.

#### 1.6.6 Metode Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan peristiwa-peristiwa yang terjadi sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan dan tidak menjustifikasikan hasil penelitiannya. Hal tersebut berkaitan dengan proses pengukuran tanah dalam pemenuhan pengumpulan dan pengelolaan data dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten jombang. Adapun logika deduksi adalah cara berfikir yang ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>18</sup> Logika berfikir deduksi ini digunakan untuk mempeloreh kesimpulan dari hal yang bersifat yang bersifat khusus.

---

<sup>18</sup> Ibid.

Penelitian ini menggunakan fakta-fakta untuk kemudian diterapkan kaidah peraturan yang terkait dengan peristiwa tersebut. Selanjutnya, analisis data ini juga menggunakan analisis prespektif, yaitu memberikan argumentasi benar atau salahnya atas suatu peristiwa menurut paradigma hukum terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan. Berdasarkan hal ini, maka penelitian ini diawali dengan memberikan gambaran dengan menggunakan logika deduksi yang mengungkapkan adanya regulasi terkait pendaftaran tanah secara elektronik yang didalamnya terdapat proses dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik bagi kantor pertanahan kabupaten/kota.