

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada saat ini, salah satu kekuatan utama yang mengubah kehidupan masyarakat adalah adanya digitalisasi. Teknologi telah merasuk ke dalam setiap bagian aspek kehidupan, memungkinkan komunikasi dan akses informasi yang lebih cepat dan efektif. Bidang-bidang penting seperti pemerintahan, kesehatan, pendidikan, dan bisnis, semuanya terkena dampak dari fenomena ini di berbagai negara.¹

Ada banyak kendala yang menghalangi adopsi digitalisasi di sektor pertanahan Indonesia. Ketika menerapkan solusi manajemen pertanahan secara digital, penting untuk mempertimbangkan variasi sosial ekonomi dan geografis. Memastikan bahwa teknologi yang digunakan tersedia secara luas untuk masyarakat umum, termasuk mereka yang tinggal di lokasi terpencil maupun di pedesaan.

Sistem pertanahan di Indonesia merupakan perpaduan antara sistem tradisional dan modern.² Norma-norma adat mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah masih berlaku di banyak daerah, namun daerah-daerah metropolitan telah mengadopsi sistem yang lebih terorganisir. Namun demikian,

¹ Tito Edy Priandono, "Transformasi Digital Menuju Era Digital Society Sebagai Akselerasi Kebangkitan Ekonomi Nasional". <http://berita.upi.edu/transformasi-digital-menuju-era-digital-society-sebagai-akselerasi-kebangkitan-ekonomi-nasional/> diakses pada tanggal 6 Desember 2023

² Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Notary Law Journal*, Vol 1, No 3, (2022), hal 264

terlepas dari adanya banyak peraturan terkait pertanahan, banyak orang yang terus menghadapi tantangan ketika mencoba untuk mendapatkan sertifikat tanah, menyelesaikan sengketa tanah, atau mengakses informasi terkait kepemilikan tanah mereka.³

Pemerintah Indonesia sedang mempertimbangkan digitalisasi sebagai solusi yang prospektif untuk mengatasi kesulitan-kesulitan yang berkembang di sektor pertanahan. Memanfaatkan teknologi digital diharapkan dapat mempercepat perolehan sertifikat tanah, mengurangi sengketa tanah, dan meningkatkan ketersediaan data tanah untuk publik. Selain itu, digitalisasi memungkinkan pemerintah untuk meningkatkan pengawasan terhadap penggunaan lahan di seluruh Indonesia, memastikan kepatuhan yang ketat terhadap peraturan yang berlaku.⁴

Implementasi digitalisasi di sektor pertanahan merupakan langkah penting yang diharapkan dapat memberikan hasil yang baik dalam meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Namun demikian, implementasi sistem digitalisasi menghadapi berbagai hambatan, terutama karena infrastruktur teknis yang tidak merata di seluruh Indonesia.

Konektivitas internet masih terbatas di beberapa daerah terpencil, sehingga menjadi tantangan bagi penerapan sistem digital yang adil di seluruh Indonesia. Selain itu, strategi penerapan teknologi harus mempertimbangkan nilai-nilai

³ Destriana, A., & Allagan, T. M. P. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik". *Palar (Pakuan Law review)*, Vol 8, No 1, 2022, hal 91-106.

⁴ BBC News Indonesia, "Sertifikat Tanah Elektronik: Bagaimana Penerapan, Keamanan, dan Sanksi Terhadap yang Menolak?" <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-55907277>, diakses pada tanggal 6 Desember 2023

budaya dan sosial masyarakat. Hal ini memastikan bahwa hal tersebut tidak hanya mengatasi hambatan teknis tetapi juga mendapatkan penerimaan dari individu dengan latar belakang yang berbeda-beda. Untuk mengurangi kesenjangan digital dan membangun sistem digitalisasi pertanahan yang komprehensif di Indonesia, pemerintah, organisasi terkait, dan masyarakat secara keseluruhan harus bekerja sama secara kolaboratif.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam konteks digitalisasi pertanahan. PPAT memiliki yurisdiksi untuk melaksanakan transaksi yang berkaitan dengan kepemilikan pertanahan. Namun, signifikansinya telah diperkuat dengan munculnya digitalisasi. PPAT memiliki tanggung jawab ganda untuk melaksanakan akta dan memainkan peran penting dalam sistem pertanahan digital. Dengan melibatkan PPAT, sistem ini dapat secara efektif menjaga keakuratan dan keandalan data dan informasi, serta menjadikan PPAT sebagai perantara penting antara masyarakat dan pemerintah dalam urusan pertanahan.

Industri pertanahan di Indonesia telah mengalami transformasi yang substansial akibat digitalisasi. Peran PPAT sangat penting dalam memastikan bahwa digitalisasi dapat memberikan solusi bagi beragam tantangan pertanahan yang dihadapi oleh masyarakat. Pendampingan yang kuat dari PPAT dan penerapan digitalisasi secara menyeluruh diharapkan dapat memberikan solusi praktis bagi permasalahan masyarakat terkait kepemilikan dan pengelolaan pertanahan.

Hasil dari proses pendaftaran tanah adalah dokumen yang berfungsi sebagai alat pembuktian hak yang kuat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Dokumen yang disebut sebagai Sertipikat adalah kompilasi dari Buku

Tanah dan Surat Ukur, yang dijilid dengan halaman sampul yang mengikuti format tertentu yang ditetapkan oleh Menteri, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 13 ayat (3) PP No. 10/1961. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24/1997, sertifikat hak atas tanah, Hak Pengelolaan Lahan (HPL), dan tanah wakaf dapat dikonsolidasikan menjadi satu dokumen yang mencakup semua informasi fisik dan hukum yang diperlukan. Saat ini, sertifikat tanah yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 10/1961 masih berlaku.⁵

Di tengah pergeseran ke arah digitalisasi, kemampuan untuk beradaptasi menjadi sangat penting untuk memenuhi tugas PPAT secara efisien. PPAT harus memiliki pemahaman yang mendalam mengenai teknologi yang digunakan dalam digitalisasi pertanahan, termasuk aplikasi *blockchain* dan sistem kecerdasan buatan (*artificial intelligence/AI*). Sangat penting bagi PPAT untuk mengikuti pelatihan yang berkelanjutan mengenai kemajuan teknis terkini untuk menjunjung tinggi signifikansi dan keunggulan layanan yang mereka tawarkan kepada masyarakat. Selain itu, keberhasilan dalam mempercepat pergeseran menuju sistem pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan berbasis digital sangat bergantung pada upaya bersama antara PPAT, pemerintah, dan organisasi terkait lainnya.

Fungsi PPAT dalam pengembangan PPAT elektronik Pengaturan mengenai akta diuraikan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Pasal ini menyatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya

⁵ Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal*, Vol 4, No 1, 2021, hal .55-56

merupakan alat bukti yang sah sebagai alat bukti yang sah secara hukum. Menurut Pasal 147 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), surat elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan. Ini termasuk versi elektronik dari akta pengalihan hak atas tanah dan dokumen terkait pertanahan lainnya.⁶

Pada awal tahun 2021, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan strategi dengan tujuan menerbitkan dokumen elektronik yang menunjukkan hak kepemilikan atas tanah, yang biasa disebut sebagai Sertifikat Elektronik (Sertipikat-el). Langkah ini dilaksanakan untuk secara efektif menegakkan ketentuan yang diuraikan dalam Undang-Undang Cipta Kerja (UU No. 11 Tahun 2020) yang berkaitan dengan sektor Pertanahan. Tujuannya adalah untuk mendorong transisi layanan di industri pertanahan ke format elektronik, termasuk digitalisasi dokumen yang menunjukkan hak kepemilikan tanah.⁷

Pasal 175 poin 3 UU Ciptaker (Perubahan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menjabarkan bahwa:

1. Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik.

⁶ Andi Tenri Abeng, *Layanan Pertanahan Elektronik, disampaikan pada acara Kongres Luar Biasa (KLB)*, (Depok: Rapat Kerja Nasional dan UP Gading), pada 23 Februari 2023

⁷ Silviana, Ana, Op.Cit, hlm 56

2. Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap Keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
3. Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan Keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya Keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan.
4. Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan Pasal 186 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperbolehkan membuat akta secara elektronik. PPAT memikul tugas yang signifikan dalam beradaptasi dengan perubahan legislatif yang berkaitan dengan peraturan yang mengatur prosedur administrasi pemerintahan dan pertanahan berbasis elektronik. Pergeseran ke arah penggunaan dokumen elektronik sebagai bukti yang dapat diterima secara hukum menjadi dasar yang kuat bagi PPAT untuk menggunakan teknologi dalam rangka merampingkan proses administrasi pertanahan.

Pejabat umum yang dikenal sebagai PPAT, yang telah diberi wewenang secara hukum, harus menggunakan kehati-hatian dan kecermatan dalam menjalankan prosedur pembuatan akta tanah elektronik. Seseorang harus memiliki pengetahuan yang komprehensif mengenai keamanan data dan integritas dokumen

elektronik untuk menjamin keabsahan dan ketepatan setiap transaksi yang didokumentasikan dalam sistem elektronik.

PPAT harus lebih meningkatkan pemahaman mereka tentang teknologi yang digunakan untuk memfasilitasi transisi ke dokumen elektronik sebagai landasan hukum. PPAT, karena peran penting mereka dalam mengembangkan dokumen elektronik, harus memiliki kemampuan untuk secara efektif memasukkan elemen-elemen keamanan data dan kebenaran informasi ke dalam alur kerja mereka. Langkah-langkah harus diterapkan untuk menjamin bahwa dokumen elektronik yang dihasilkan memiliki keaslian dan integritas yang tidak perlu dipertanyakan lagi sesuai dengan kriteria hukum yang relevan.

Dalam kerangka kerja khusus ini, fungsi PPAT tidak hanya terbatas pada tugas penyiapan dokumen. PPAT juga bertanggung jawab untuk menjaga keunggulan, keamanan, dan ketepatan informasi dalam sektor pertanahan yang semakin terdigitalisasi. Dengan menerapkan peraturan baru secara konsisten, PPAT dapat memastikan bahwa proses pembuatan dokumen elektronik memberikan kepastian hukum yang adil bagi masyarakat dan para pemangku kepentingan yang terlibat dalam transaksi properti di era digital.

Selain perubahan undang-undang yang mengizinkan penggunaan operasi administrasi pertanahan secara elektronik, sangat penting bagi PPAT untuk lebih meningkatkan kemampuan teknologi informasi mereka. Pelatihan dalam bidang kecerdasan buatan, analisis data, dan keamanan siber sangat penting untuk memastikan kualitas layanan dan keamanan data bagi para pengguna yang bergantung pada layanan-layanan ini.

Oleh karena itu penelitian ini penting dilakukan karena mengingat digitalisasi pertanahan di Indonesia adalah perjalanan yang Panjang penuh dengan tantangan. Sehingga Penulis tertarik untuk melakukan Penelitian lebih jauh dengan judul **“Peran PPAT Dalam Digitalisasi Pelayanan Pertanahan”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, terdapat rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait digitalisasi pelayanan pertanahan?
2. Bagaimana peran PPAT pada pelaksanaan digitalisasi dalam pelayanan pendaftaran tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang disusun, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Tujuan umum mengenai pengaturan hukum terkait digitalisasi pelayanan pertanahan dan peran PPAT pada pelayanan digitalisasi pertanahan.
2. Menganalisis kebijakan dan regulasi hukum terkait digitalisasi pelayanan pertanahan dan peran PPAT dalam pelayanan digitalisasi pertanahan.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan keilmuan mengenai peran PPAT dalam optimalisasi pelayanan elektronik serta dapat digunakan dalam referensi dalam kegiatan penelitian selanjutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman yang lebih baik tentang digitalisasi dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan pertanahan. Sehingga dapat memberikan rekomendasi tentang cara meningkatkan pelayanan pertanahan melalui digitalisasi dan peran PPAT yang lebih signifikan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terbagi atas 5 (lima) bab yang secara singkat akan memuat materi-materi dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dimuat mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan sebagai bahan dasar penelitian dalam penulisan skripsi ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, akan termuat tinjauan teori sebagai landasan penelitian. Melalui tinjauan teori yang disusun, akan dihubungkan dengan kebutuhan penelitian sebagai tinjauan konseptual terkait kebijakan dan regulasi hukum terkait digitalisasi pelayanan pertanahan dan peran PPAT dalam pelayanan digitalisasi pertanahan.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan dimuat metode penelitian yang digunakan sebagai pemecahan masalah penelitian skripsi ini. Pada bab ini akan dijelaskan jenis penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian, dan teknik analisis data untuk menunjang penelitian skripsi ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini termuat penjelasan sebagai jawaban atas rumusan masalah yang disusun melalui teori-teori yang digunakan pada tinjauan pustaka.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan termuat kesimpulan atas hasil penelitian yang didapatkan dan saran atas permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

