

**JURNAL LOCUS DELICTI**

Volume 6 Nomor 2, oktober 2025

p-ISSN:2723-7427, e-ISSN: 2807-6338

Open Access at : https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JLD

*Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial*

*Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja*

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2023 TERHADAP PERUBAHAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGLI**

**Ni Wayan Restiti1, Komang Febrinayanti Dantes2, I Gusti Ayu Apsari Hadi3**

*Universitas Pendidikan Ganesha1, Universitas Pendidikan Ganesha2, Universitas Pendidikan Ganesha3*

*E-mail :* [*restiti@undiksha.ac.id*](mailto:restiti@undiksha.ac.id)*1,* [*febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id*](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id)*2,* [*apsari.hadi@undiksha.ac.id3*](mailto:apsari.hadi@undiksha.ac.id3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Info Artikel*** | | ***Abstract*** |
| Masuk: 13 Mei 2025  Diterima: 10 Juni 2025  Terbit : 1 Oktober 2025 | | *The era of the Fourth Industrial Revolution demands the optimization of digital technology across various aspects of life, including public services. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) has responded to this by launching a digital transformation policy in land services, one of which is the issuance of electronic land certificates. This study aims to examine the implementation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of BPN Regulation No. 3 of 2023 and the mechanism for transitioning to the issuance of electronic land certificates at the Bangli Regency Land Office. The research employs a quantitative descriptive method with an empirical approach, where data is collected through interviews with relevant parties and documentation. The findings show that the implementation of the electronic land certificate policy has started gradually, emphasizing document digitization and improved public service delivery that is faster and more transparent. However, challenges remain, particularly regarding public understanding and the readiness of digital infrastructure. In conclusion, the implementation of this policy is a strategic step in modernizing land services, although it still requires support from various parties for long-term effectiveness.* |
|  | |
| ***Keywords:*** | |
| *Certificate, Electronic, Digital, Implementation, National Land Agency* | |
| **Kata kunci:** | | **Abstrak** |
| Sertipikat Elektronik, Transformasi Digital, Implementasi, Layanan Pertanahan | | Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli terhadap perubahan Sertipikat Elektronik. Era Revolusi Industri 4.0 menuntut integrasi teknologi digital dalam berbagai layanan publik, termasuk administrasi pertanahan. merespons perkembangan ini dengan menerbitkan layanan sertipikat tanah elektronik melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan empiris, kuantitatif deskriptif dengan melalui wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi sertipikat elektronik telah dilakukan secara bertahap. Penerbitan sertipikat elektronik tidak dilakukan secara otomatis, melainkan melalui permohonan masyarakat akibat peristiwa hukum (seperti transaksi jual beli, warisan), atau melalui proses alih media yang dilakukan oleh kantor. Sertipikat analog dan elektronik tetap diakui secara hukum, namun apabila sertipikat analog dibawa ke kantor, akan digantikan dengan versi elektronik melalui proses alih media. Tantangan yang dihadapi antara lain rendahnya kesadaran masyarakat dan resistensi terhadap sistem digital yang belum familiar. |
| ***Corresponding Author:***  *Ni Wayan Restiti*  *E-mail:*  [*restiti@undiksha.ac.id*](mailto:%20restiti@undiksha.ac.id) |  | |
| *@Copyright 2025* | |

# Pendahuluan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah di bawah Presiden yang memiliki tanggung jawab utama dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di seluruh Indonesia (Febriana Sulistya Pratiwi., 2022:19). Melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), BPN menjalankan fungsi pengaturan, pembinaan, pengendalian, dan pelayanan publik pertanahan secara nasional, regional, hingga sektoral. Di tingkat daerah, fungsi ini diimplementasikan oleh Kantor Pertanahan di setiap kabupaten/kota, termasuk di Kabupaten Bangli, yang berperan penting dalam pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data, pengukuran, penanganan sengketa, hingga penerbitan sertipikat tanah sebagai bukti sah kepemilikan (Juknis Kementerian ATR/BPN, 2024:9). Perkembangan teknologi informasi pada era Revolusi Industri 4.0 mendorong transformasi birokrasi di berbagai sektor, termasuk sektor pertanahan. Masyarakat kini menuntut pelayanan publik yang semakin cepat, mudah diakses, transparan, dan akuntabel. Proses administrasi pertanahan yang sebelumnya bersifat manual dan konvensional mulai diarahkan menuju digitalisasi layanan. Sebagai respons, Kementerian ATR/BPN mencanangkan Transformasi Digital Pelayanan Pertanahan yang dituangkan dalam visi dan misi tahun 2020–2025. Salah satu kebijakan strategis untuk mendukung transformasi tersebut adalah diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Dantes,Hadi : 2021). Penerapan sertipikat elektronik atau Sertipikat-el diharapkan dapat menjawab berbagai permasalahan yang kerap muncul dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, seperti lamanya waktu pemrosesan sertipikat fisik, risiko kehilangan atau kerusakan dokumen, duplikasi kepemilikan, hingga praktik mafia tanah. Sertipikat elektronik memiliki keunggulan berupa penyimpanan data fisik dan yuridis secara digital, sehingga lebih mudah diawasi, diverifikasi, serta meningkatkan transparansi (Beritno,.2023).

Data tersebut dikelola melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Kementerian ATR/BPN, guna memastikan keamanan dan keaslian dokumen pertanahan (Agraria dkk., 2016). Meskipun demikian, transformasi ini tidak lepas dari berbagai tantangan di lapangan. Infrastruktur teknologi informasi yang belum merata, khususnya di daerah dengan akses internet terbatas, menjadi hambatan dalam mendukung layanan berbasis digital. Selain itu, literasi digital sebagian masyarakat masih rendah, sehingga banyak pemegang hak yang belum sepenuhnya memahami prosedur penggunaan sertipikat elektronik. Persepsi masyarakat mengenai keabsahan dokumen digital juga menjadi tantangan tersendiri, mengingat selama ini bukti fisik sertipikat dianggap sebagai dokumen legal yang paling kuat. Oleh sebab itu, edukasi dan sosialisasi yang intensif perlu dilakukan secara terencana dan berkelanjutan agar kebijakan ini dapat diterima oleh masyarakat luas (Mendoza dkk, 2020: 82).

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli sebagai salah satu kantor percontohan layanan elektronik di Bali diresmikan pada 19 Februari 2024. Sejak itu, program konversi sertipikat analog ke sertipikat elektronik mulai diterapkan secara bertahap. Berdasarkan data, hingga Januari 2025, dari total 102.337 Sertipikat Hak Milik di Kabupaten Bangli, baru sekitar 2.325 sertipikat yang berhasil dialihkan ke bentuk digital. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat implementasi kebijakan ini masih memerlukan percepatan, strategi pendampingan, serta penguatan kesiapan infrastruktur dan SDM agar target transformasi digital dapat tercapai secara optimal. Upaya mendukung penerbitan sertipikat elektronik juga berkaitan erat dengan kebijakan layanan prioritas sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 440/Sk-HR.02/III/2023 tentang Tujuh Layanan Pertanahan Prioritas. Kebijakan ini mencakup layanan pengecekan sertipikat, penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), roya manual dan elektronik, hak tanggungan elektronik, peralihan hak, pendaftaran surat keputusan, hingga perubahan status Hak Guna Bangunan/Hak Pakai menjadi Hak Milik. Layanan prioritas ini diharapkan dapat dilaksanakan secara cepat, tepat, dan terintegrasi dengan sistem elektronik guna meningkatkan kualitas layanan publik di bidang pertanahan.

Selain mendukung peningkatan kualitas layanan publik, penerapan sertipikat elektronik juga sejalan dengan visi pemerintah dalam membangun sistem pemerintahan digital dan mewujudkan reformasi birokrasi yang adaptif, efektif, efisien, serta berorientasi pada transparansi dan akuntabilitas (good governance). Transformasi digital di sektor pertanahan juga mendukung terciptanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, menekan potensi tumpang tindih lahan, serta mencegah praktik mafia tanah yang sering menjadi kendala pembangunan. Di tingkat lokal, keberhasilan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Bangli juga diharapkan dapat memberikan dampak positif dalam mendukung penataan wilayah, kemudahan berinvestasi, pengendalian konflik lahan, serta mendukung pembangunan berkelanjutan di daerah. Namun, untuk mewujudkan hal tersebut, diperlukan kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, Kantor Pertanahan, aparat desa, notaris/PPAT, dan masyarakat agar proses konversi dokumen dapat berjalan lancar, legal, dan sesuai prosedur (Masri & Hirwansyah, 2023).

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membuktikan bahwa sertipikat elektronik memiliki peran strategis dalam meningkatkan efisiensi layanan, mengurangi tumpang tindih kepemilikan, hingga memperkuat perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Namun demikian, penelitian-penelitian tersebut juga menyoroti pentingnya kesiapan regulasi, perlindungan keamanan data, edukasi publik, serta penguatan infrastruktur pendukung agar transformasi digital benar-benar efektif dan dapat diterima masyarakat secara luas. Berdasarkan berbagai kondisi tersebut, penelitian ini difokuskan untuk mengkaji bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli menerapkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 terkait perubahan sertipikat tanah elektronik, tantangan-tantangan yang dihadapi di tingkat lokal, serta strategi yang dapat diambil untuk mendukung keberhasilan transformasi layanan pertanahan yang modern, cepat, akuntabel, dan adaptif di era digital (ATR/BPN, 2021). Hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis dan akademis dalam mendukung kebijakan pemerintah menuju layanan pertanahan berbasis digital yang lebih baik di masa depan.

**Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 terkait penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli. Penelitian ini bersifat deskriptif karena memaparkan keadaan di lapangan secara faktual dan sistematis agar dapat memberikan gambaran mendalam tentang proses pelaksanaan kebijakan, kendala, serta tanggapan masyarakat.

Sumber data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui observasi dan wawancara mendalam dengan pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, seperti Kepala Seksi dan petugas teknis, serta masyarakat yang sudah dan belum mengalihkan sertipikat tanahnya ke bentuk elektronik. Observasi dilakukan di lokasi untuk mengetahui kondisi pelayanan, prosedur kerja, serta sarana pendukung penerapan sertipikat elektronik.

Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen yang mencakup peraturan perundang-undangan, kebijakan resmi, dokumen pendukung kantor, arsip data penerbitan sertipikat, serta literatur yang relevan dengan topik penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu observasi lapangan, wawancara terstruktur dan semi-terstruktur, serta studi dokumen. Observasi dilakukan untuk memotret keadaan riil di kantor pertanahan, sedangkan wawancara bertujuan mendapatkan informasi mendalam dari narasumber terkait implementasi kebijakan dan hambatan di lapangan. Penentuan sampel menggunakan teknik purposive sampling, yaitu penentuan sampel secara sengaja dengan memilih responden yang dianggap memahami dan terlibat langsung dengan objek penelitian. Responden utama adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, khususnya kepala seksi terkait, dan masyarakat yang sudah terdaftar maupun yang belum melakukan konversi sertipikat elektronik.

Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dengan cara merangkum data, mengelompokkan temuan, membandingkan informasi dari berbagai sumber, kemudian diinterpretasikan untuk menarik kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian. Hasil analisis diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai pelaksanaan kebijakan sertipikat elektronik, kendala di lapangan, serta upaya yang diperlukan untuk mendukung keberhasilan transformasi digital pertanahan di Kabupaten Bangli.

**Pembahasan**

**Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli**

Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli mulai menerapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 sejak Januari 2024. Berdasarkan keterangan Kepala Seksi 2, sebelum aturan ini diberlakukan, Kabupaten Bangli telah menjadi “Kabupaten Lengkap” karena seluruh bidang tanah sudah terpetakan meskipun belum semua bersertipikat. Dengan regulasi baru, setiap pendaftaran tanah wajib dikonversi menjadi sertipikat elektronik melalui sistem digital yang sudah berjalan. Prosesnya dimulai dengan pemohon menyerahkan dokumen yang kemudian diinput ke Sistem Informasi Pertanahan (SIGATR) dan dihubungkan dengan peta digital. Setelah diverifikasi, sertipikat elektronik diterbitkan dengan tanda tangan digital pejabat berwenang. Masyarakat dapat memantau status sertipikat secara daring dan jejak audit data tercatat otomatis.

Kepala Seksi 2 menekankan bahwa tantangan terbesar adalah membangun kepercayaan publik terhadap keamanan sertipikat elektronik. Sosialisasi dilakukan melalui penyuluhan, brosur, media sosial, serta helpdesk untuk menjawab pertanyaan masyarakat. Di samping itu, Kantor Pertanahan rutin melakukan quality control database untuk menjaga akurasi data. Staf analis hukum menyebutkan bahwa implementasi juga didukung pelatihan petugas dan penggunaan mobile GIS untuk verifikasi lapangan. Namun, kendala tetap ada, terutama jaringan internet yang belum merata dan rendahnya literasi digital, khususnya pada masyarakat lansia. Per Maret 2025, tercatat sekitar 2.570 bidang tanah telah beralih ke sertipikat elektronik dari total 102.337 sertipikat di Kabupaten Bangli, dengan mayoritas berupa Hak Milik. Penerapan sistem ini menurunkan waktu penerbitan sertipikat rata-rata dari 21 hari menjadi 10 hari kerja. Salah satu masyarakat, Bapak Made Dewa Diana Putra, mengakui manfaat kecepatan layanan, tetapi masih ragu dengan keamanan data digital dan merasa penggunaan aplikasi BPN cukup rumit bagi pengguna awam. Hal ini menunjukkan perlunya pendampingan lebih lanjut agar masyarakat lebih siap beralih ke sertipikat elektronik.

**Mekanisme Peralihan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli**

Mekanisme peralihan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli dilakukan dengan dua cara, yaitu alih media dan permohonan langsung dari masyarakat. Pada mekanisme permohonan, setiap warga yang melakukan transaksi atau peristiwa hukum pertanahan seperti jual beli, waris, roya, atau balik nama wajib mendaftarkan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan. Dokumen ini diverifikasi, kemudian data bidang tanah akan dicocokkan dengan peta digital yang sudah lengkap. Setelah validasi, sertipikat elektronik diterbitkan melalui Sistem Elektronik Pertanahan yang terhubung dengan SIGATR (Sistem Informasi Geografis Pertanahan) dan Peta Bidang Tanah Nasional. Sementara itu, mekanisme alih media dilakukan secara bertahap untuk konversi sertipikat lama ke bentuk elektronik tanpa perlu menunggu permohonan. Arsip buku tanah fisik di kantor dipindai, dikonversi ke format digital, dan disimpan sebagai warkah elektronik. Sertipikat fisik yang sudah dialihmediakan akan diberi cap khusus sebagai penanda resmi, dan masyarakat bisa memverifikasi status ini melalui sistem online atau dengan datang langsung.

Setiap proses peralihan tercatat di dasbor monitoring yang diakses internal untuk memastikan tidak ada data ganda atau tumpang tindih. Data juga dilengkapi dengan jejak audit agar riwayat perubahan sertipikat dapat dilacak sewaktu-waktu. Walau sistem mendukung transformasi, tantangan teknis dan sosial masih dihadapi, misalnya keterbatasan jaringan internet di beberapa desa, rendahnya literasi digital, dan kepercayaan masyarakat yang masih lebih nyaman dengan sertipikat fisik. Untuk itu, Kantor Pertanahan aktif melakukan penyuluhan langsung, distribusi brosur, hingga pembinaan lewat program PTSL. Petugas lapangan mendatangi desa-desa untuk mendata bidang tanah sekaligus memberi edukasi tentang manfaat sertipikat elektronik. Melalui kombinasi alih media internal dan permohonan masyarakat, diharapkan penerbitan sertipikat elektronik semakin meningkat setiap tahun. Dengan demikian, target Kabupaten Bangli sebagai wilayah pendaftaran tanah digital dapat tercapai lebih cepat, mendukung kepastian hukum, dan mengurangi praktik penyalahgunaan lahan.

Selain alih media dan permohonan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli juga menyiapkan tahap verifikasi lapangan untuk memastikan keakuratan data sebelum sertipikat digital diterbitkan. Petugas melakukan pengecekan batas tanah menggunakan teknologi mobile GIS atau alat ukur digital untuk mencocokkan kondisi di lapangan dengan peta digital yang tersimpan di sistem. Jika ditemukan perbedaan data, pemohon akan diminta melengkapi dokumen atau melakukan penyesuaian batas bidang. Untuk mendukung hal ini, SDM Kantor Pertanahan rutin mendapatkan pelatihan teknis, terutama pegawai yang bertanggung jawab pada pengarsipan elektronik, verifikasi digital, dan validasi data. Pelatihan ini mencakup penguasaan aplikasi Sistem Elektronik Pertanahan (SEP), manajemen warkah digital, serta cara melakukan sosialisasi teknis ke masyarakat.

Pada sisi pelayanan, Kantor Pertanahan Bangli menyediakan helpdesk digital yang terhubung ke situs resmi BPN. Masyarakat bisa mengecek status sertipikat, mengajukan pertanyaan, atau mengunggah dokumen tambahan tanpa harus datang langsung ke kantor. Bagi pemohon yang kesulitan mengakses teknologi, petugas pelayanan di loket tetap membantu mencetak bukti kepemilikan berupa print out sertipikat elektronik yang sah secara hukum. Sebagai upaya memastikan keamanan, setiap sertipikat digital dilengkapi tanda tangan elektronik (TTE) pejabat berwenang. Sertipikat ini juga memiliki kode QR dan hashcode sebagai fitur autentikasi. Dengan demikian, jika terjadi sengketa atau pemalsuan, data kepemilikan dapat diverifikasi melalui sistem pusat Kementerian ATR/BPN. Untuk meningkatkan partisipasi, Kantor Pertanahan Bangli juga menggandeng pemerintah desa, BPD, dan kelihan banjar sebagai mitra sosialisasi. Program penyuluhan dijadwalkan terintegrasi dengan agenda PTSL dan kegiatan pelayanan keliling, sehingga masyarakat di wilayah terpencil tetap mendapatkan informasi yang memadai. Melalui mekanisme peralihan ini, diharapkan kesadaran hukum masyarakat meningkat, proses jual beli tanah menjadi lebih praktis, risiko kehilangan dokumen dapat dihindari, dan pelayanan pertanahan semakin modern serta transparan.

**Pembahasan**

Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Tanah Elektronik merupakan bagian dari transformasi digital di bidang pertanahan. Tujuan utamanya adalah meningkatkan efisiensi, transparansi, keakuratan data, keamanan dokumen, serta mempercepat pelayanan kepada masyarakat. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, kebijakan ini mulai diimplementasikan pada Januari 2024. Kabupaten Bangli sejak Februari 2024 berstatus “Kabupaten Lengkap”, yang berarti seluruh bidang tanah telah dipetakan secara digital meski belum sepenuhnya bersertipikat. Status ini menjadi pondasi penting bagi konversi sertipikat analog ke elektronik. Implementasi teknis dilakukan dengan penyesuaian Sistem Informasi Pertanahan (SIGATR) dan Sistem Elektronik Pertanahan (SEP), serta pelatihan intensif bagi pegawai. Sertipikat analog diinput ke SIGATR, diverifikasi melalui peta digital, lalu divalidasi di lapangan menggunakan aplikasi mobile GIS. Sertipikat elektronik diterbitkan dengan tanda tangan digital pejabat berwenang, dilengkapi sistem enkripsi dan QR Code untuk menjamin keaslian. Hingga kuartal pertama 2024, 2.570 sertipikat telah berhasil dialihkan ke format elektronik dari total 102.337 sertipikat. Rata-rata waktu penerbitan turun dari 21 hari menjadi 10 hari kerja, dengan tingkat akurasi data mencapai 98% berdasarkan audit internal. Masyarakat dapat memantau status permohonan melalui dashboard daring, sedangkan layanan helpdesk dan kanal komunikasi digital di media sosial mendukung respons cepat atas pertanyaan masyarakat.

1. Dalam praktiknya, mekanisme peralihan dibagi menjadi dua:

Permohonan Aktif dari Masyarakat (Peristiwa Hukum) Dilaksanakan ketika ada peristiwa hukum seperti roya, hibah, waris, atau jual beli. Masyarakat datang ke kantor membawa dokumen pendukung. Petugas memverifikasi administrasi dan teknis, kemudian sistem memproses hingga sertipikat elektronik diterbitkan. Dokumen digital ini memiliki cap khusus yang terverifikasi melalui portal publik dan Aplikasi Sentuh Tanahku, sehingga keaslian terjamin.

1. Alih Media Sepihak oleh Kantor Pertanahan

Selain permohonan aktif, Kantor Pertanahan juga melakukan alih media secara mandiri. Buku tanah fisik discan, diunggah ke sistem, dan diubah menjadi warkah digital yang disimpan aman di brankas elektronik. Ketika pemegang sertipikat datang, dokumen fisik diganti salinan elektronik cetak di atas secure paper dengan fitur pengaman khusus. Sistem penomoran dan audit trail memastikan jejak proses tercatat rapi.

Prosedur operasional juga mengikuti Petunjuk Teknis (Juknis), di mana salinan resmi sertipikat elektronik hanya dicetak sekali di atas secure paper, sedangkan aslinya tetap file PDF di brankas digital. Jika hilang atau rusak, pemilik dapat mencetak ulang secara mandiri di kertas biasa. Verifikasi keaslian tetap dapat dilakukan melalui QR Code yang hanya bisa diakses melalui aplikasi resmi BPN.

Kendala yang dihadapi antara lain keterbatasan jaringan internet di daerah pelosok, sehingga sinkronisasi data kadang tertunda. Selain itu, tingkat literasi digital yang rendah, terutama di kalangan lanjut usia, memerlukan pendampingan tambahan agar masyarakat paham cara mengakses dan memanfaatkan sertipikat elektronik. Untuk mengatasi tantangan ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli mengintensifkan sosialisasi melalui akun media sosial, helpdesk, penyuluhan tatap muka, serta kunjungan lapangan oleh Tim PTSL ke desa-desa. Materi sosialisasi menjelaskan keunggulan sertipikat elektronik, prosedur alih media, mekanisme permohonan, hingga tata cara memverifikasi keaslian dokumen digital.

Data harian mengenai volume permohonan dan alih media dimonitor melalui dashboard internal, yang mencatat perubahan status, durasi proses, serta kendala administrasi. Pemantauan ini mendukung evaluasi berkala dan perbaikan prosedur untuk meningkatkan kualitas pelayanan. Secara keseluruhan, penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 di Kabupaten Bangli membuktikan bahwa integrasi sistem manual dan elektronik mampu mendukung modernisasi pertanahan dengan pendekatan berbasis teknologi, audit trail, dan jaminan kepastian hukum. Proses ini diharapkan menjadi contoh penerapan digitalisasi layanan pertanahan di kabupaten lain di Indonesia.

**Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 terhadap perubahan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan ini telah diterapkan secara bertahap dengan capaian status “Kabupaten Lengkap” sejak tahun 2024, yang berarti seluruh bidang tanah di Kabupaten Bangli telah dipetakan secara menyeluruh. Hingga saat ini, sebanyak 2.570 sertipikat tanah telah berhasil dialihkan menjadi sertipikat elektronik, meskipun masih banyak sertipikat analog yang belum beralih. Pelaksanaan kebijakan ini menghadapi tantangan terutama pada aspek sosialisasi dan edukasi masyarakat, di mana rendahnya kesadaran dan pemahaman mengenai pentingnya serta manfaat sertipikat elektronik menjadi kendala utama. Banyak masyarakat belum menyadari bahwa sertipikat elektronik lebih aman, efisien, dan tidak rentan terhadap kehilangan atau kerusakan, meskipun realisasi penerapannya terus meningkat. Proses peralihan sertipikat elektronik ini sendiri melibatkan dua mekanisme utama, yaitu melalui permohonan masyarakat yang dilakukan saat terjadi peristiwa hukum seperti jual beli, roya, atau pembagian warisan, dan mekanisme alih media yang dilakukan proaktif oleh Kantor Pertanahan terhadap arsip sertipikat yang ada. Sertipikat fisik yang dibawa ke kantor akan dialihkan ke bentuk elektronik dan diberi tanda digitalisasi, sementara sertipikat fisik yang belum dialihkan tetap sah secara hukum dan akan diganti menjadi elektronik saat diajukan atau dialihmediakan. Mekanisme ini menjadi langkah strategis dalam mewujudkan sistem pertanahan yang modern, terintegrasi, dan mendukung transformasi digital di bidang pertanahan.

**Saran**

Berdasarkan permasalahan yang terjadi, maka dapat diberikan beberapa saran sebagai berikut: bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, disarankan untuk meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat terkait kebijakan terbaru mengenai peralihan sertipikat tanah dari bentuk analog (fisik) ke bentuk elektronik dengan pelaksanaan yang lebih berkala dan terstruktur, misalnya melalui kegiatan bulanan yang melibatkan petugas pertanahan untuk turun langsung ke masing-masing desa. Dalam kegiatan ini, masyarakat perlu diberikan pemahaman yang jelas mengenai apa itu sertipikat elektronik, manfaatnya, perbedaannya dengan sertipikat analog, serta prosedur pengalihannya, sehingga informasi dapat diterima dengan baik dan masyarakat tidak merasa khawatir atau bingung terhadap kebijakan digitalisasi sertipikat tersebut. Bagi masyarakat sendiri, mengingat masih banyak yang belum memahami teknologi digital, diperlukan program pendidikan literasi digital yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi masyarakat di wilayah setempat, agar kemampuan masyarakat dalam memahami serta menggunakan teknologi, khususnya dalam konteks digitalisasi pertanahan, dapat meningkat. Selain itu, perlu ditanamkan kesadaran kolektif mengenai pentingnya mengalihkan sertipikat tanah dari bentuk analog ke bentuk elektronik, sehingga dengan literasi digital yang memadai dan kesadaran yang kuat, masyarakat diharapkan dapat lebih siap dan antusias dalam menyambut perubahan menuju sistem pertanahan berbasis digital.

**Daftar Pustaka**

Aryatie, I. R., Moechthar, O., & Widjaja, A. M. (2022). *Pemahaman seputar sertifikasi hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun*. Surabaya: Jakad Media Publishing.

Ayuni, A. D. M., & Asmarudin, I. (2024). *Penggunaan blockchain dalam pengelolaan data: Studi perbandingan Indonesia dan Singapura*. Jakarta: Penerbit NEM.

Beritno. (2023). *Hukum pertanahan mengurangi problematika sengketa tanah*. Palangka Raya: CV. Diva Pustaka.

Bobby, M. (2022). *Sertipikat elektronik sebagai kepemilikan hak atas tanah di Indonesia perspektif teori kepastian hukum dan maqasid syariah*. Palembang: Guepedia.

Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

Dillah, H. P., & Suratman, H. (2015). *Metode penelitian hukum: Dilengkapi tata cara dan contoh penulisan karya ilmiah bidang hukum*. Bandung: Alfabeta.

Medaline, O. (2024). *Pembaharuan hukum pendaftaran tanah: Narasi epistemik pendaftaran tanah dalam tatanan pemberlakuan UU Cipta Kerja*. Medan: USU Press.

Adinegoro, K. R. R. (2023). Tantangan implementasi sertipikat tanah elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 4(2), 130. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>

Andi Tenri, & Zainul Abidin. (2023). Kualitas pelayanan sistem komputerisasi warkah pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buton. *Administratio: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 12(2), 62–74.

Assidiqih, G., & Susilowati, I. F. (2021). Tinjauan yuridis sertipikat tanah elektronik sebagai alat bukti kepemilikan tanah di Indonesia. *Novum: Jurnal Hukum*, (Salam 2020), 57–72.

Bening, W., & Rafiqi, I. D. (2023). Permasalahan hukum pengaturan bank tanah pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Jurnal Suara Hukum*, 4(2), 265–298. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p265-298>

Christiana Sri Murni, & Sumirahayu Sulaiman. (2022). Sertipikat hak milik atas tanah merupakan tanda bukti hak kepemilikan tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8, 183–198.

Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. (2021). Dasar hukum bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(1), 486–494.

Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan sertipikat elektronik untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah dalam upaya pencegahan mafia tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382–3392. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>

Herawza, M. F., Surial, M., Elyunusi, Z., Chandra, I., & Pratiwi, A. A. (2023). Efisiensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah. *UNES Law Review*, 6(1), 2330–2337.

Indra, J. (2024). *Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah elektronik dikaitkan dengan keamanan data pribadi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik* (Disertasi, Universitas Sulawesi Barat).

Putra, R. A., & Winanti, A. (2024). Urgensi dan kendala dalam penerbitan dokumen sertipikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. *Jurnal USM Law Review*, 7(2), 835. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>