

**IMPLEMENTASI ALIH MEDIA
DENGAN TRANSFORMASI DIGITAL GUNA MENDUKUNG
PELAYANAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

DYAH AYU FITRININGRUM
NIT. 21303913

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

The digital transformation policy at the Ministry of ATR/BPN through Minister of ATR/KBPN Regulation No. 3 of 2023 regarding electronic land registration, with one of its main manifestations being the conversion of conventional certificates to electronic certificates (Electronic Certificates). However, in practice at the Jember Regency Land Office, there is a discrepancy between targets and achievements, marked by the low percentage of Pre-Electronic Certificates. The existence of various inhibiting factors that drive this gap underlies the urgency of research to examine the ongoing implementation, identify the most dominant factors, and formulate effective media conversion acceleration strategies.

A qualitative method with a descriptive approach was implemented through document studies and interviews with office officials regarding the digital transformation of electronic certificate media conversion. Qualitative research is based on the post-positivist philosophy, which focuses on understanding complex realities within a social context. A descriptive approach is used to illustrate or describe a situation or the characteristics of the research subject. By using this approach, the researcher can provide useful information for understanding the existing situation, although conclusions about causality cannot be drawn.

The implementation of media transfer at the Jember Regency Land Office has followed the established procedures. The main challenge in this process is meeting data quality standards, where success is highly determined by the quality of Human Resources (HR) and the integration of land data. In accordance with Technical Guideline No. 3/2024, the strategy to accelerate the media transfer is focused on three areas: collaborating with educational institutions to fulfill HR needs, prioritizing data and system improvements, and conducting proactive public socialization.

Keywords: Digital Transformation, Media Conversion, Electronic Certificate

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PRAKATA.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRACT.....	xiii
INTISARI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	15
A. Latar Belakang	15
B. Rumusan Masalah	17
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	17
1. Tujuan Penelitian.....	17
2. Manfaat Penelitian.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Kajian Terdahulu	19
B. Kajian Teoretis	21
1. Alih Media.....	21
2. Transformasi Digital.....	22
3. Sertipikat Elektronik.....	23
4. Strategi.....	25
5. Faktor Yang Mempengaruhi Alih Media	26
6. Analisis SWOT	28
C. Kerangka Pemikiran	30
D. Pertanyaan Penelitian	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	34

A. Format Penelitian	34
B. Lokasi Penelitian	34
C. Definisi Operasional Konsep	35
1. Alih Media.....	35
2. Faktor 5M	35
3. Strategi Dengan Analisis SWOT	35
D. Informan Penelitian	36
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	37
F. Analisis Data	41
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	45
A. Kondisi Umum Kabupaten Jember	45
B. Kondisi Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	47
BAB V PELAKSANAAN DAN CAPAIAN ALIH MEDIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER	51
A. Transformasi Digital Kementerian ATR/KBPN.....	51
B. Capaian Pelaksanaan Alih Media Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	54
BAB VI PENDEKATAN DAN STRATEGI ALIH MEDIA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER	63
A. Faktor Yang Mendominasi Kegiatan Alih Media Sertipikat Elektronik	63
1. <i>Man</i> (Sumber Daya Manusia)	64
2. <i>Money</i> (Anggaran / Keuangan)	66
3. <i>Material</i> (Data Pertanahan)	67
4. <i>Machine</i> (Sarana Dan Prasarana)	69
5. <i>Method</i> (Kebijakan / Peraturan)	70
6. Dominasi faktor	72
B. Strategi Alih Media Sertipikat Elektronik	73
BAB VII PENUTUP	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transformasi digital merupakan perubahan yang melibatkan penerapan teknologi digital untuk memperbaiki dan memperbarui berbagai aspek operasional dan strategis suatu organisasi. Dengan strategi yang tepat, peningkatan keterampilan Sumber Daya Manusia (SDM), penyesuaian infrastruktur, dan persiapan teknologi yang baik, organisasi dapat menghadapi tantangan serta memanfaatkan peluang yang muncul di era digital. Mengikuti perkembangan teknologi informasi, administrasi pertanahan bertransformasi menuju infrastruktur yang memungkinkan penerapan kebijakan dan pengelolaan pertanahan guna mendukung pembangunan yang berkelanjutan (Williamson dkk., 2010).

Di era digital saat ini, penggunaan teknologi informasi semakin meluas di berbagai sektor, termasuk sektor pertanahan. Salah satu inovasi signifikan yang muncul dari perkembangan saat ini berpengaruh dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Menindaklanjuti keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah kini dapat dilakukan secara elektronik dan bertahap. Berdasarkan Pasal 3 Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023, menyatakan sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 4, yaitu: (a) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali; (b) pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; (c) pencatatan perubahan Data dan informasi; dan (d) alih media.

Berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023 alih media dalam pelaksanaannya terdiri dari kegiatan validasi Surat Ukur (SU) analog menjadi Surat Ukur elektronik (SU-*el*), dan Buku Tanah (BT) analog menjadi Buku Tanah elektronik (BT-*el*). Kegiatan pengalihan media buku tanah dan surat ukur divalidasi melalui aplikasi SITATA, yang bertujuan untuk mempersiapkan data pertanahan dalam pelayanan berbasis elektronik. Proses alih media harus

mengatasi masalah kualitas dan akurasi data melalui organisasi pengelolaan data, serta ditingkatkan dengan kebijakan, infrastruktur, dan pengelolaan anggaran dengan merumuskan strategi pelaksanaan pengalihan media (Junarto & Suhattanto, 2022). Data Fisik dan Yuridis yang telah divalidasi menjadi *SU-el* dan *BT-el* diterbitkan melalui sistem elektronik sebagai Sertipikat-*el*.

Sertipikat Tanah Elektronik (STE) diresmikan oleh Presiden Joko Widodo (Jokowi) pada tanggal 4 Desember 2023, mencakup seluruh wilayah Republik Indonesia (RI). Implementasi program digitalisasi yang menghasilkan STE mulai tersebar secara merata di kantor-kantor pertanahan di seluruh Indonesia. Dalam pelaksanaannya, perlu dipastikan bahwa target yang telah ditentukan tercapai agar tidak menimbulkan beban kerja yang tersisa di masa mendatang. Di beberapa daerah, pencapaian alih media tersebut tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Kabupaten Jember adalah salah satu daerah yang terdampak, di mana pencapaian target 100% tidak tercapai dan memerlukan kebijakan untuk mengatasi situasi yang ada.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sudah menerbitkan sertipikat-*el* sejak bulan Juli 2024. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Dr. Akhyar Tarfi, S.SiT., MH., menjelaskan bahwa sebelum melaksanakan program sertipikat-*el* telah dilakukan sosialisasi awal dan secara berkala kepada Pemerintah Daerah, Camat, Kepala Desa, perbankan, PPAT, dan perwakilan Masyarakat (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Terbitkan Sertipikat Elektronik, 2024). Berdasarkan data dashboard Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memiliki capaian berkas selesai alih media, dengan jumlah pra sertipikat-*el* 26,66%; pra *SU-el* 32,3%; dan pra *BT-el* 34,47%.

Capaian target yang tidak terealisasi tersebut didorong oleh beberapa faktor terkait. Adanya kendala dalam pencapaian alih media mendorong peneliti untuk melakukan kajian mendalam mengenai implementasi alih media dan transformasi digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Penelitian ini akan berfokus pada evaluasi apakah pelaksanaannya menunjukkan progres yang signifikan, mengidentifikasi faktor yang paling berperan dalam capaian pelaksanaan alih media, serta menganalisis strategi yang telah diterapkan untuk

mengatasi berbagai hambatan yang muncul di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Berdasarkan penjelasan diatas, dengan mempertimbangkan terbatasnya kajian dan literatur mengenai strategi percepatan alih media dalam transformasi digital, penulis melakukan penelitian dengan judul **“IMPLEMENTASI ALIH MEDIA DENGAN MENDUKUNG TRANSFORMASI DIGITAL GUNA MENDUKUNG PELAYANAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan dan capaian alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
2. Apa saja faktor yang paling berperan dalam pelaksanaan alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
3. Bagaimana strategi yang diterapkan untuk meningkatkan percepatan alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan dan capaian alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- b. Untuk mengetahui faktor yang mendominasi dalam pelaksanaan alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
- c. Untuk mengetahui strategi yang diterapkan guna meningkatkan percepatan alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

Memberikan wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan dan strategi optimalisasi kegiatan alih media pertanahan dalam era transformasi digital.

b. Manfaat Praktis

Memberikan referensi pemikiran kepada Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan alih media serta menyampaikan informasi kepada pengguna dan penyedia layanan pertanahan terkait transformasi digital.

c. Manfaat Akademis

Memberikan referensi dalam penulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan alih media di era transformasi digital Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

BAB VII PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diawali dengan sosialisasi kepada para pemangku kepentingan. Prosesnya berpedoman pada Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 2023 , yang meliputi alur permohonan, olah data menjadi Pra BT-el, hingga validasi data fisik dan yuridis melalui aplikasi SITATA untuk diterbitkan menjadi sertipikat elektronik. Capaian awal program relatif rendah, dengan persentase Pra Sertel sebesar 9,02% pada Juli 2024 , disebabkan oleh berbagai kendala seperti kualitas arsip, keterbatasan infrastruktur, dan SDM. Namun, melalui evaluasi rutin dan penerapan strategi yang konsisten , terjadi peningkatan capaian hingga mencapai 15.993 sertipikat elektronik telah diterbitkan.
2. Faktor yang paling berperan dalam keberhasilan kegiatan alih media adalah faktor *Man* (Sumber Daya Manusia) dan *Material* (Data Pertanahan). *Man* menjadi dominan karena kebijakan strategis untuk memberdayakan taruna dan taruni dari STPN dan mahasiswa magang terbukti menjadi solusi efektif dalam mengatasi keterbatasan jumlah pegawai dan mempercepat capaian. Sementara itu, faktor *Material* menjadi salah satu peran penting karena kualitas dan integrasi data pertanahan merupakan inti dari proses alih media. Adanya kesenjangan antara jumlah data yang tervalidasi secara terpisah (Pra BT-el dan Pra SU-el) dengan data yang siap elektronik (Pra Sertel) menunjukkan bahwa kualitas data menjadi hambatan sekaligus penentu utama kecepatan program.
3. Strategi yang diterapkan untuk mempercepat alih media di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sebagai berikut:
 - a. Mengoptimalkan kinerja dan tim yang ada untuk memaksimalkan peluang kolaborasi dengan lembaga pendidikan (STPN). Kolaborasi ini secara langsung mengatasi kelemahan utama berupa kekurangan SDM;

- b. Pelaksanaan sosialisasi yang proaktif untuk menghadapi ancaman ketidakpahaman masyarakat; &
- c. Memprioritaskan perbaikan internal seperti penyelesaian masalah perbedaan data dan stabilisasi sistem KKP sebelum melakukan sosialisasi massal.

B. Saran

1. Kementerian ATR/KBPN memiliki tanggung jawab memastikan ketersediaan dukungan finansial yang memadai untuk program alih media sertipikat elektronik. Kementerian ATR/KBPN perlu secara proaktif menetapkan dan mengeluarkan kebijakan terkait alokasi anggaran khusus, untuk membiayai seluruh rangkaian kegiatan alih media, sehingga digitalisasi dokumen pertanahan dapat berjalan lancar dan berkelanjutan di seluruh unit kerjanya.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember disarankan untuk melanjutkan kolaborasi strategis dengan lembaga pendidikan seperti STPN sebagai model pemenuhan SDM yang berkelanjutan. Selain itu, perlu dibentuk tim khusus atau program intensif yang berfokus pada peningkatan kualitas data, khususnya untuk menyelesaikan bidang-bidang tanah yang belum valid (KW 4, 5, dan 6) dan mengatasi inkonsistensi data yang menjadi hambatan utama.
3. Untuk calon peneliti selanjutnya dapat mengkaji lebih dalam mengenai dampak dan penerimaan sertipikat elektronik dari perspektif eksternal. Penelitian dapat difokuskan pada tingkat pemahaman, kepercayaan, dan kemudahan penggunaan layanan digital ini bagi masyarakat umum, serta para pemangku kepentingan seperti PPAT dan pihak perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustina, E. (2021). Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.
- Anugrahany, G. D., Rohmah, Z. F., Nurstyo, D., & Hadji, K. (2024). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Transformasi Sistem Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Magelang. *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*.
- Bimasena, A. N. (2021). Analisis SWOT-Ahp Untuk Arahan Jenis Pemanfaatan Tanah Desa. *Prosiding FIT ISI*, 1, 153–157.
- Bryman, A. (2016). *Social Research Methods*. Oxford University Press.
- Budiman, I., Tarigan, U. P. P., Mardhatillah, A., A C, S., & Teddy, W. (2018). Developing business strategies using SWOT analysis in a color crackers industry. *Journal of Physics: Conference Series*.
- Bywaran Panamuan, O., Syafei, M., & Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, K. (2023). Penerapan Validasi Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Menuju Pelayanan Elektronik. *Tanjungpura Journal of Law*, 2(1), 181–200. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/nestor>
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications.
- Drucker, P. F. (1992). Managing Effectively. *The Construction Superintendent's Handbook*, 72–82. https://doi.org/10.1007/978-1-4684-8494-6_7
- Elora, D. (2024). Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik. *Journal.Lps2h*, 2(3), 762–773.
- Erfa, R. (2021). Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan

- Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy). *Jurnal Pertanahan*, 10(1), 39–59. <https://doi.org/10.53686/jp.v10i1.31>
- Finahar, W. (2022). Analisis Prosedur Pelaksanaan Alih Media Arsip. *Jurnal JIPKA*, 1(2), 101–111.
- Habibi, S. A., Prambudi, G. S., Trisnawati, T., & Wulandari, R. (2025). Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia. *Jurnal Muara Bungo*.
- Junarto, R., & Suhattanto, M. A. (2022). Kolaborasi Menyelesaikan Ketidaktuntasan Program Strategis Nasional (PTSL-K4) Di Masyarakat Melalui Praktik Kerja Lapangan (PKL). *Jurnal Widya Bhumi*, 2(1), 21–38.
- Laksono, R. (2018). Pemanfaatan Teknologi Digital dalam Proses Alih Media Arsip Statis. *Jurnal Kearsipan Terapan*.
- Mintzberg, H. (1994). The Rise and Fall of Strategic Planning. *Prentice Hall*.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Revisi).
- Porter, M. (1996). What is Strategy? *Harvard Business Review*.
- Putra, P. D. A. A. (2024). *Strategi Transformasi Digital Melalui Alih Media Guna Penyiapan Data Pelayanan Sertipikat*. Repository.Stpn.Ac.Id.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Terbitkan Sertipikat Elektronik, PETISI.CO ____ (2024). <https://petisi.co/kantor-pertanahan-kabupaten-jember-terbitkan-sertipikat-elektronik/>
- Santosa, I., & Purwaningsih, E. (2022). Analisis Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah Di Era 4.0. *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 16. <https://doi.org/10.32493/skd.v9i1.y2022.22496>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*.

- Sugono, B. (2003). *Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Unesco. (2009). Indicators for Education for Sustainable Development. *Unesco*.
- van der Kloet, H. J. A. (2005). *Factors Influencing Organizational Change*.
- Widiyantoro, S., I.G. Nyoman Guntur, Nur Rahmanto, & Dwi Wahyuningrum. (2022). Tantangan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik Di Kota dan Kabupaten Magelang. *Publikauma : Jurnal Administrasi Publik Universitas Medan Area*, 10(2), 97–106. <https://doi.org/10.31289/publika.v10i2.7452>
- Williamson, I., Enemark, P. S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Administration for Sustainable Development*. ESRI Press Academic.
- Wulandari, D. (2020). Analisis SWOT Pada Produk Ib Multiguna Bank Jateng Syariah Keps Semarang Barat. In *Skripsi* (p. 13).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-Hr.02/III/2024 Tentang Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik.

WEBSITE

Redaksi. (2024). Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Terbitkan Sertipikat Elektronik. *PETISI.CO*. Diunduh dari: <https://petisi.co/kantor-pertanahan-kabupaten-jember-terbitkan-sertipikat-elektronik/>