



BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA: Menuju Pelayanan Pertanahan yang inovatif hasil Penelitian Strategis 2021

Penyunting:
Widhiana Hestining Puri, Westi Utami, Dwi Wulan Pujiriyani,
Widodo



BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA:

Penyunting: Widhiana Hestining Puri, dkk.

Arah kebijakan politik, percepatan pertumbuhan ekonomi maupun kebutuhan pembangunan mendorong perubahan regulasi di Indonesia salah satunya yakni Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja yang menitikberatkan pada upaya memberikan kemudahan dalam iklim berinvestasi. Penetapan UU tersebut berimplikasi terhadap berbagai perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang.

Sebagai upaya untuk mengkaji serta memetakan tantangan/persoalan terhadap implementasi berbagai regulasi tersebut, maka PPPM Sekolah Tinggi Pertanian Nasional menyelenggarakan penelitian Strategis maupun penelitian Sistematis yang melibatkan dosen, calon dosen STPN. Pada Tahun 2021 ini penelitian strategis mengangkat 5 tema besar yang kemudian dilakukan kajian melalui 19 Tim peneliti. Proses panjang penelitian mulai dari tahap call for proposal, seminar proposal, turun lapang, progress report dan seminar hasil penelitian telah dilalui para peneliti. Dan sebagai strategi untuk mempublikasikan hasil penelitian agar memberikan kebermanfaatan bagi pemangku kebijakan, akademisi maupun masyarakat secara luas maka publikasi karya penelitian disajikan dalam monografi.



STPN Press Bekerja sama dengan PPPM-STPAN
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta
Tlp. 0274-587529

ISBN: 978-602-7894-40-2



9 786027 894402

**BERBENAH UNTUK MASA DEPAN
INDONESIA:
Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif**

BERBENAH UNTUK MASA DEPAN INDONESIA: Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif

Penulis:

I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur
Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum, Rofi q
Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad
Samsul Huda, Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama,
Taufi q Ihsanudi, Alfi trah Nuramadhan Sudirman,
Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian
Priliyana, dkk

Penyunting:

Widhiana Hestining Puri,
Westi Utami,
Dwi Wulan Pujiriyani,
Widodo

STPN Press, 2021

**Berbenah untuk Masa Depan Indonesia:
Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif**
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
STPN Press, Desember 2021

Bekerja sama dengan

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping,
Sleman Yogyakarta, 55293,
Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis:

I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum, Rofi q Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda, Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufi q Ihsanudi, Alfi trah Nuramadhan Sudirman, Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana, dkk

Penyunting:

Widhiana Hestining Puri, Westi Utami, Dwi Wulan Pujiriyani,
Widodo, Layout dan Cover: Tim STPN Press

Berbenah untuk masa Depan Indonesia:
Menuju Pelayanan Pertanahan yang Inovatif
STPN Press, 2021
xviii + 521 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-40-2

Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri



SAMBUTAN KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Syukur alhamdulillah kami haturkan kepada Allah SWT atas nikmat sehat dan nikmat kelapangan waktu sehingga pada tahun 2021 ini, agenda penelitian pada Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional dapat berjalan dengan lancar. Di tengah-tengah perjuangan melawan pandemi Covid-19 di tahun ini, kita masih diberi kesempatan untuk memperdalam keilmuan dan meningkatkan *sense of curiosity* atas berbagai permasalahan pertanahan, agraria, dan tata ruang yang ada di seluruh Indonesia.

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu "*research*" yang berasal dari kata "*re*", yang berarti kembali dan "*to search*", yang berarti mencari. Secara logawiyah *research* berarti mencari kembali. Pencarian yang dimaksud adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan atau isu tertentu. Hilir penelitian adalah adanya diseminasi hasil penelitian yang harapannya menjadi ajang aktualisasi diri dari peneliti, ekspose hasil penelitian, menjadi umpan balik dalam kegiatan pembelajaran melalui pengayaan atas bahan ajar yang senantiasa *update*, serta kajian yang berbobot dalam *paper* kebijakan untuk memberikan masukan bagi para pemangku kepentingan.

Pada tahun 2021 ini, PPPM STPN melaksanakan Penelitian Strategis dengan melibatkan semua dosen STPN yang memiliki tujuan utama sebagai sarana memperdalam keilmuan, memperkaya bahan ajar, serta meng-*update* dan me-*refresh* pengetahuan dosen-dosen terhadap perkembangan aktual isu pertanahan, agraria, dan tata ruang. Budaya penelitian yang dikembangkan PPPM merupakan alur proses yang terkontrol dari hulu sampai hilir. Proses seleksi proposal,

progress report, seminar hasil, dan diseminasi hasil penelitian dalam bentuk naskah buku dan/ jurnal menjadi instrumen dalam mengontrol proses dan substansi dalam penelitian.

Tema penelitian tahun ini masih berkuat mengenai masalah kebijakan Agraria, Pertanahan, dan Tata Ruang Kementerian ATR/BPN seperti tahun sebelumnya. Pada Penelitian Strategis terdapat 5 (lima) topik penelitian yang terdiri dari Layanan Elektronik, Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), Pengadaan Tanah, Penataan Ruang, dan *Leadership* Pertanahan. Dari 5 (lima) topik ini, terdapat 19 judul penelitian yang dilakukan oleh para dosen/peneliti. Beberapa hasil penelitian yang ditampilkan dalam monografi ini diantaranya Layanan Elektronik Terkait Penerbitan Sertipikat Elektronik Di Beberapa Kantor Pertanahan seperti Mojokerto, Magelang, Nganjuk, dan Sukoharjo; Kinerja Gugus Tugas Reforma Agraria di Kabupaten Pacitan dan Kabupaten Semarang; Identifikasi Kelemahan Dan Kelebihan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Di Provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Jawa Barat; Kesesuaian Tata Ruang di Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Kulon Progo, serta Praktik *Leadership* Pertanahan Di beberapa Kantor Pertanahan seperti Klaten, Grobogan, Madiun, dan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur.

STPN mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam kegiatan Penelitian Strategis tahun ini. Kepada seluruh dosen dan/ peneliti STPN atas partisipasi dan kontribusinya dalam kegiatan penelitian STPN. Kesediaan dan keikhlasan hati para dosen dan/peneliti untuk aktif terlibat dan berkontribusi dalam penyusunan *paper* kebijakan/ *policy brief* merupakan wujud tanggung jawabnya terhadap tridharma perguruan tinggi. Kerja keras dan integritas jajaran manajer dan staf menjadi motor penggerak yang mendorong berputarnya roda daur penelitian dan pengabdian di PPPM, ucapan terima kasih dan penghargaan kami sampaikan. Sekali lagi selamat,

semoga karya yang dihasilkan sebagai kristalisasi ilmu pengetahuan ini dapat bermanfaat dan dinikmati oleh semua pihak.

Yogyakarta, Desember 2021
Ketua STPN,

Dr. Ir. Senthot Sudirman, M.S.

PENGANTAR PENYUNTING 'Kebijakan Agraria dan Penataan Ruang'

Arah kebijakan politik, percepatan pertumbuhan ekonomi maupun kebutuhan pembangunan mendorong perubahan regulasi di Indonesia salah satunya yakni Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja yang menitikberatkan pada upaya memberikan kemudahan dalam iklim berinvestasi. Penetapan UU tersebut berimplikasi terhadap berbagai perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang. Beberapa regulasi yang telah disesuaikan diantaranya Peraturan Pemerintah (PP) No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, PP 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar beserta aturan turunannya yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka BPN) No 20 tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar, PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah maupun PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Sebagai upaya untuk mengkaji serta memetakan tantangan/persoalan terhadap implementasi berbagai regulasi tersebut, maka PPPM Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional menyelenggarakan penelitian Strategis maupun penelitian Sistematis yang melibatkan dosen, calon dosen STPN. Pada Tahun 2021 ini penelitian strategis mengangkat 5 tema besar yang kemudian dilakukan kajian melalui 19 Tim peneliti. Proses panjang penelitian mulai dari tahap *call for proposal*, seminar proposal, turun lapang, progress report dan seminar hasil penelitian telah dilalui para peneliti. Dan sebagai strategi untuk mempublikasikan hasil penelitian agar memberikan kebermanfaatannya bagi pemangku kebijakan, akademisi maupun masyarakat secara

luas maka publikasi karya penelitian disajikan dalam bentuk jurnal maupun monografi.

Buku monografi PPPM tahun 2021 ini terdiri dari 15 judul hasil penelitian strategis sebagai berikut:

1. Layanan Elektronik Pertanahan: Sertipikat Elektronik dan Validasi Data (Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang)
2. Layanan elektronik terkait penerbitan sertipikat elektronik di Kota Mojokerto
3. Layanan elektronik pertanahan: Validitas data, Kelembagaan dan Legalitas Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar.
4. Layanan elektronik pertanahan: Validasi data, Kelembagaan dan Kewenangan, Keamanan serta Alat Bukti di Pengadilan Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
5. Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di Kab. Semarang
6. Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di Kabupaten Pacitan
7. Pengadaan Tanah di Provinsi Jawa Timur dan Permasalahannya
8. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jawa Barat
9. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Jawa Tengah
10. Kemudahan Izin Berusaha melalui Alokasi Pemanfaatan Ruang pada RTRW Kabupaten Cilacap Pasca Terbitnya Undang-undang Cipta Kerja
11. Sinkronisasi Kebijakan Undang-undang Cipta Kerja dengan Kebijakan Tata Ruang Daerah.
12. Praktik *Leadership* Pertanahan di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
13. Praktik *Leadership* Pertanahan Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur

14. *Leadership* Pertanahan untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah)
15. *Leadership* Pertanahan untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi Provinsi Jawa Timur).

Upaya Kementerian Agraria dalam mewujudkan pelayanan prima dan menjadi institusi berstandar dunia menjadi dorongan bagi Kementerian ATR/BPN untuk mengoptimalkan teknologi dan informasi serta mewujudkan pelayanan elektronik. Dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ATR/Ka BPN no. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik serta PP No. 18 Tahun 2021 harapannya Kementerian ATR/BPN mampu memberikan pelayanan secara modern berbasis IT sehingga mampu meningkatkan pelayanan publik dan kemudahan dalam berusaha. Kajian tentang layanan elektronik pertanahan ini berupaya mendalami bagaimana dokumen elektronik tersebut mampu memberikan kepastian hukum serta pandangan institusi terhadap validitas data untuk mewujudkan pelayanan berbasis elektronik.

Pada tema kedua yakni kelembagaan reforma agraria yang dikaji oleh Rakhmat Riyadi dkk berlokasi di Kabupaten Magelang dan kajian Wahyuni dkk berlokasi di Kabupaten Pacitan. Hasil temuan lapang menunjukkan bahwasanya kedua lokasi ini secara kelembagaan belum secara optimal mengimplementasikan amanah PP No. 86 Tahun 2018. Kondisi ini disebabkan masih tingginya egosektoral, kurangnya koordinasi antar anggota GTRA/Gugus Tugas Reforma Agraria serta skema pemberdayaan masyarakat yang belum terintegrasi dan terpadu dalam mengoptimalkan akses reform. Kondisi ini berimplikasi belum optimalnya program RA di kedua lokasi kajian.

Tema ketiga penelitian terkait pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dikaji oleh Dwi Wulan Pujiriyani dkk berlokasi di Jawa Timur, Haryo Budiawan dkk dengan studi kasus di Jawa Barat dan kajian yang dilakukan Priyo Katon

Prasetyo dkk berlokasi di Jawa Tengah. Fokus ketiga tim peneliti menekankan pada masih lemahnya proses perencanaan pengadaan tanah. Beberapa kelemahan yang ditemukan terkait penyusunan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah) diantaranya identifikasi dan inventarisasi data yang dilakukan untuk penyusunan DPPT kurang detail/lengkap, kedua tim peneliti menjelaskan bahwasanya ketidaklengkapan data obyek/subyek/luas/status hak atas tanah maupun data sosial ekonomi dalam penyusunan DPPT mengakibatkan munculnya problematika dalam pengadaan tanah yang mengakibatkan program terhambat. Terbatasnya penganggaran dan kurang terlibatnya instansi/stakeholder terkait dalam penyusunan DPPT juga menjadi kendala dalam proses perencanaan pengadaan tanah.

Penelitian tema keempat yang dilakukan oleh dua tim berlokasi di Cilacap oleh Sutaryono dkk dan di Yogyakarta oleh Widhiana Hestining Puri dkk membahas regulasi pasca diterbitkannya Undang-undang Cipta Kerja dalam mendorong kemudahan dalam berinvestasi. Sementara pada penelitian dengan tema kelima yang dilakukan oleh Aristiono Nugroho dkk, Dwi Wulan Titik Andari dkk, Rochmat martanto dkk, Setyowati dkk mengangkat tema *Leadership* pertanahan untuk keberhasilan program strategis nasional dengan mengambil lokasi di Kabupaten Klaten dan di Kabupaten Madiun. Hasil kajian menjelaskan bahwasanya Sinergi 'Trisula' yakni optimalisasi peran Pemerintah Kabupaten, Kepala Kantor Pertanahan beserta Masyarakat menjadi modal utama dalam mencapai target. Para tim peneliti juga menjelaskan bahwa peran *leadership skills* mencakup komunikasi, keahlian dalam memberikan motivasi dan keahlian dalam memimpin terhadap adanya perubahan menjadi point utama dalam menggerakkan kesuksesan Kantor Pertanahan.

Karya beberapa peneliti ini harapannya mampu memberikan wawasan terutama pasca diterbitkannya UU No 11 Tahun 2020 beserta aturan turunannya kepada akademisi, masyarakat maupun

pengambil kebijakan. Semoga dengan karya ini kebijakan pertanahan, program strategis nasional yang diemban Kementerian ATR/BPN serta pelayanan pertanahan mampu memberikan kemudahan bagi masyarakat serta mampu memberikan keadilan terhadap asset maupun akses tanah sehingga pembangunan yang dilaksanakan memberikan keberpihakan dan keadilan bagi masyarakat secara luas.

Selamat Membaca

Tim Editor

DAFTAR ISI

Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	v
Pengantar Penyunting ‘Kebijakan Agraria dan Penataan Ruang’	ix
Daftar Isi	xv
Layanan Elektronik Pertanahan : Sertipikat Elektronik dan Validasi Data (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Magelang)	1
<i>I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan Dwi Wahyuningrum</i>	
Menuju Layanan Pertanahan Berbasis Elektronik : Sertipikat Elektronik dan Validasi Data Di Kantor Pertanahan Kota Mojokerto	23
<i>Rofiq Laksamana, Dian Dewi Khasanah, dan Muhammad Samsul Huda</i>	
Layanan Elektronik Pertanahan : (Validitas Data, Kelembagaan dan Legalitas Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Blitar Provinsi Jawa Timur)	56
<i>Eko Budi Wahyono, Yohanes Supama, Taufiq Ihsanudi, Alfitrah Nuramadhan Sudirman</i>	

Layanan Elektronik Pertanahan Validasi Data, Kelembagaan dan Kewenangan, Keamanan Serta Alat Bukti di Pengadilan	106
<i>Akur Nurasa, Sukmo Pinuji, Sapardiyono, Ardian Priliyana</i>	
Dinamika dan Akselerasi Kelembagaan Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) Di Kabupaten Semarang	192
<i>Rakhmat Riyadi, Nuraini Aisiyah, dan Mujiati</i>	
Sinergitas Gugus Tugas Reforma Agraria Kabupaten Pacitan dalam Kerangka Pengembangan Wilayah Pawonsari	223
<i>Wahyuni, Abdul Haris Farid, Antonius Imbiri</i>	
Pengadaan Tanah Di Provinsi Jawa Timur dan Permasalahannya	248
<i>Dwi Wulan Pujiriyani, Harvini Wulansari, Bambang Suyudi</i>	
Catatan Kelemahan, Kekuatan dan Solusi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum UU Cipta Kerja Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat	280
<i>Haryo Budhiawan, Agung Nugroho Bimasena, Alfons</i>	
Kelemahan, Kekuatan, dan Solusi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum UU Cipta Kerja (Studi Kasus di Jawa Tengah)	321
<i>Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Ardhi Arnanto</i>	
Kemudahan Izin Berusaha Melalui Alokasi Pemanfaatan Ruang Pada Rtrw Kabupaten Cilacap Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja	370
<i>Sutaryono, Asih Retno Dewi, Trisnanti Widi Rineksi</i>	

Sinkronisasi Kebijakan Undang-Undang Cipta Kerja dengan Kebijakan Tata Ruang Daerah Studi Kasus: Kawasan Aerotropolis Yogyakarta International Airport (YIA)	391
---	------------

Widhiana Hestining Puri, Novita Dian Lestari, Sugiasih

Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah)	414
--	------------

Aristiono Nugroho dan Suharno

Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional Studi di Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur	428
--	------------

Dwi Wulan Titik Andari, Sri Widodo, dan Slamet Wiyono

Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah)	455
---	------------

Rochmat Martanto, Sri Kistiyah, Yendi Sufyendi

Leadership Pertanahan Untuk Keberhasilan Program Strategis Nasional (Studi di Provinsi Jawa Timur)	497
---	------------

Setiowati, M. Nur Kamila Amrullah

LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN: SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN VALIDASI DATA (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG)

Oleh :

*I Gusti Nyoman Guntur, Susilo Widiyantoro, Nur Rahmanto, dan
Dwi Wahyuningrum*

A. Pendahuluan

Kemajuan teknologi telah merambah secara pesat di bidang pertanahan. Saat ini data dan informasi pertanahan telah diintegrasikan dalam sebuah sistem digital yang terpadu. Sistem tersebut dikenal dengan nama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Sistem KKP mampu mendukung dan mengefisiensi proses-proses pelayanan yang sebelumnya dilaksanakan secara manual/tatap muka di Kantor Pertanahan menjadi pelayanan berbasis elektronik. Perubahan ini merupakan salah satu langkah peningkatan kinerja di bidang pertanahan. Hal ini dilakukan demi mendukung target Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menjadi institusi berstandar dunia pada tahun 2024 (Kapusdatin, 2020).

Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Magelang merupakan salah satu satuan kerja Kementerian ATR/BPN yang telah mengaplikasikan layanan pertanahan elektronik. Kebijakan pelayanan pertanahan secara elektronik memiliki hasil akhir berupa sertipikat yang tidak lagi berupa sertipikat analog (*hard copy*), melainkan dalam bentuk dokumen elektronik yang disebut sertipikat tanah elektronik (selanjutnya disebut sertipikat-el). Sertipikat-el memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang diterbitkan sebelumnya. Sebagai pengganti sertipikat analog, pada sertipikat-el juga terdapat data dan informasi yang sama seperti sertipikat analog, baik data fisik

maupun data yuridisnya. Oleh karena itu, aspek validitas dari sebuah sertipikat-el menjadi faktor penting, dimana proses validasi menjadi tanggung jawab kepala kantor pertanahan beserta jajarannya. Proses validasi tersebut meliputi validasi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis.

Suatu bidang tanah dikategorikan valid apabila secara fisik (spasial) dan yuridis memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Aspek fisik (spasial) dikatakan valid apabila memiliki kesesuaian posisi, luas, bentuk bidang dan telah terkoneksi dengan data yuridisnya. Sedangkan aspek yuridis dikatakan valid jika warkah telah terdigitalisasi dan data/informasi yang dientri dalam KKP telah sesuai dengan data yang sebenarnya (Kementerian ATR/BPN, 2021). Progres validitas bidang-bidang tanah di suatu wilayah kelurahan/desa ini kemudian dijadikan acuan untuk mengusulkan identitas "Kelurahan/Desa Lengkap". Namun proses validasi masih terkendala oleh beberapa hal, sehingga masih minim kelurahan/desa yang dideklarasikan sebagai "Kelurahan/Desa Lengkap". Menurut Dirjen PHPT, per Oktober 2020 terdapat 284 kelurahan/desa dari 11 provinsi yang diusulkan menjadi "Kelurahan/Desa Lengkap" (Humas ATR/BPN, 2020). Jumlah tersebut masih tergolong kecil, mengingat jumlah kelurahan/desa di Indonesia per tahun 2018 sebanyak 83.931 yang tersebar di 34 provinsi (BPS, 2018).

Penerapan aplikasi sertipikat-el merupakan suatu target capaian perubahan yang baik. Namun, terlepas dari hubungan sertipikat-el dan validitas data pertanahan, perubahan dari sertipikat analog ke format elektronik itu sendiri menimbulkan berbagai pro dan kontra di masyarakat (Wicaksono, 2021; Yogi, 2021). Kekhawatiran masyarakat yang menjadi faktor-faktor kontra, antara khawatir dengan tingkat keamanan data pertanahan yang dimiliki serta khawatir dengan jaminan hukum atas sertipikat-el apabila terjadi sengketa.

Penerapan sertipikat-el bukanlah perkara mudah, mengingat data yang disajikan dalam sertipikat-el semestinya telah valid baik

secara spasial maupun yuridis. Indikasi data valid yaitu data-data yang tersimpan di aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan telah sama dengan data yang tertuang dalam sertipikat yang dipegang oleh masyarakat pemilik sertipikat (Kementerian ATR/BPN, 2021). Selain terkait infrastruktur data, perubahan sertipikat analog menjadi elektronik pun masih menimbulkan prolemik di kalangan masyarakat (Wicaksono, 2021; Ernes, 2021). Hal inilah yang menjadi dasar dari pertanyaan penelitian ini yaitu: (1) bagaimana aspek yuridis sertipikat elektronik dalam memenuhi prinsip *rechts cadastre*?; (2) bagaimana kesiapan infrastruktur Kantor Pertanahan menuju sertipikat-el?; dan (3) bagaimana respon *stakeholder* sebagai pengguna layanan terhadap layanan pertanahan elektronik/sertipikat-el?.

B. Aspek Yuridis Sertipikat Elektronik dalam Memenuhi Rechts Cadastre

Aspek yuridis dari sertipikat-el tidak terlepas dari dasar regulasinya. Dasar regulasi yang dirancang, dirumuskan, disusun atau dibuat oleh Pemerintah untuk membantu mengendalikan otoritas pertanahan dalam penerbitan sertipikat-el antara lain: 1) Undang-Undang Pokok Agraria, terkait dengan sertipikat sebagai produk akhir pendaftaran tanah dan alat bukti hak yang kuat; 2) PP Nomor 10 Tahun 1961, terkait dengan bentuk sertipikat berupa dokumen tertulis; 3) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pelaksanaannya, yang hakekatnya tidak ada perubahan bentuk sertipikat; 4) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2016, terkait penyederhanaan bentuk dan isi sertipikat; serta 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, terkait kebijakan sertipikat elektronik.

Pada kenyataannya, realisasi bentuk dan isi sertipikat dan layanan sertipikat elektronik beserta layanan elektronik pertanahan lainnya belum sepenuhnya dapat dilaksanakan oleh seluruh kantor

pertanahan, termasuk Kantah Kota Magelang. Selama 4 (empat) tahun terakhir yaitu tahun 2017 – 2020, sertifikat analog yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang (lihat Tabel 1) sebanyak 1.385 dengan rata-rata sebanyak 346 sertifikat dalam setahun, atau 1 sertifikat setiap hari. Jenis sertifikat yang terbanyak penerbitannya adalah sertifikat Hak Milik sebanyak 1276 atau sebanyak 319 sertifikat pertahunnya. Semua sertifikat yang diterbitkan dimaksud masih merupakan sertifikat analog, dan masih tetap berlaku sebagai alat bukti kepemilikan tanah dengan kekuatan bukti yang kuat.

Tabel 1. Jumlah Penerbitan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Magelang, Tahun 2017 – 2020

Kecamatan (Tahun)	Status Tanah (bidang)					Jumlah (bidang)
	HM	HGB	HP	HPL	WAKAF	
Tahun 2017	290	1	9	0	1	301
Magelang Selatan	112	0	5	0	1	118
Magelang Utara	103	1	1	0	0	105
Magelang Tengah	75	0	3	0	0	78
Tahun 2018	346	9	24	0	11	390
Magelang Selatan	109	1	16	0	6	132
Magelang Utara	161	6	5	0	4	176
Magelang Tengah	76	2	3	0	1	82
Tahun 2019	346	2	19	0	6	373
Magelang Selatan	109	0	10	0	2	121
Magelang Utara	161	0	8	0	3	172
Magelang Tengah	76	2	1	0	1	80
Tahun 2020	294	2	15	0	10	321
Magelang Selatan	74	1	13	0	4	92
Magelang Utara	172	0	1	0	6	179
Magelang Tengah	48	1	1	0	0	50
Total	1276	14	67	0	28	1385

Sumber: Portal Data Terbuka Kota Magelang (magelangkota.go.id), diolah 2021

Sebagaimana sertipikat analog, sertipikat-el merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan sesuai pasal 19 ayat (2) UUPA. Secara umum, alat bukti merupakan suatu jenis bukti yang secara legal disajikan di depan persidangan oleh suatu pihak dan melalui sarana saksi, catatan, dokumen, peragaan, benda-benda konkrit dan lain sebagainya, dengan tujuan untuk menimbulkan keyakinan pada hakim. Surat sebagai bukti tulisan merupakan sebuah akta yang memuat keterangan tertulis yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuktikan kebenaran atau keinginan seperti yang tertulis dalam dokumen (*deed*). Surat atau akta merupakan surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb.) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang kuat merupakan catatan mengenai pengakuan status perdata kepemilikan (hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun) sesuai pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Setiap alat bukti mempunyai syarat berbeda-beda. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan akta otentik, maka sertipikat tanah mempunyai kekuatan bukti yang kuat jika memenuhi syarat materiel maupun formal.

Syarat materiel merupakan isi dari sertipikat yang terkait dengan aspek *recht cadastre*. Dalam sertipikat, harus menunjukkan adanya kepastian mengenai subyek hak, obyek hak, dan status hubungan hukum atau status tanah. Adanya kebijakan perubahan bentuk sertipikat dari analog menjadi elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021, sesungguhnya tidak mengubah hal-hal terkait aspek subyek hak, obyek hak, serta status tanah. Dengan tidak ada perubahan syarat materiel dalam penerbitan sertipikat-el, sehingga sertipikat-el masih memenuhi unsur-unsur terkait *recht cadastre*. Sedangkan syarat formal sertipikat terkait dengan prosedur pembuatan sertipikat-el, kewenangan pejabat, dan bentuk sertipikat. Terkait aspek formal ini,

dalam Permen dimaksud tidak mengatur (mengubah) kewenangan pejabat yang membuat maupun prosedur atau tahapan penerbitan sertipikat, namun mengubah tatacara pencatatan dari bentuk manual dengan output sertipikat analog menjadi bentuk elektronik dengan output berupa sertipikat-el. Adanya perubahan tatacara pembuatan dan bentuk sertipikat melalui Permen tersebut memang tidak sesuai dengan ketentuan hierarki peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan pasal 19 UUPA secara spesifik ditentukan bahwa surat tanda bukti hak berupa kertas yang berisi tulisan sebagai tanda atau keterangan pengakuan kepemilikan tanah, sehingga dokumen sertipikat berwujud surat/kertas. Namun, dengan telah terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang juga mengatur kebijakan perubahan bentuk formil sertipikat dari awalnya berwujud surat/kertas menjadi sertipikat-el, berarti telah sesuai dengan ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian perubahan bentuk sertipikat analog menjadi sertipikat-el telah memenuhi persyaratan materiel maupun formal.

Sesungguhnya kebijakan penerbitan sertipikat-el guna mendukung dan efisiensi proses-proses pelayanan bidang pertanahan di era digital saat ini telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat dimaknai sebagai perluasan alat bukti sebagaimana diatur dalam UU ITE. Namun, fakta di lapangan terkait dengan pembuktian kepemilikan tanah di persidangan, maupun dalam proses penyidikan oleh KPK dan Kepolisian belum dapat menerima data digital sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu, perlu dilakukan standardisasi kualitas data pertanahan oleh pihak intern maupun ekstern, agar dapat diterima oleh berbagai Lembaga. Dalam hal ini pihak eksternal yang melakukan standardisasi (seperti ISO) dan pengawasan menjadi hal yang penting, yang meliputi standardisasi aspek infrastruktur dan data pertanahan. Contoh lembaga yang telah

mengaplikasikan standardisasi dan pengawasan oleh pihak eksternal adalah pengelolaan data pada Bank dan pelayanan oleh Kepolisian.

Pelayanan pertanahan di Kantor Kota Magelang telah melakukan migrasi menjadi pelayanan pertanahan elektronik berbasis online untuk beberapa proses kerjanya. Hal ini sejalan dengan upaya mewujudkan Kota Magelang yang modern melalui layanan prima dan terintegrasi, utamanya melalui media digital. Layanan pertanahan elektronik berbasis online ini telah berjalan sejak tahun 2020, yang meliputi lima jenis layanan, yakni Hak Tanggungan Elektronik, pengecekan sertipikat, SKPT, ZNT, dan Roya (dalam hal HT-el) (lihat Tabel 2).

Tabel 2. Jumlah Layanan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Magelang Tahun 2020

No	Jenis Layanan	Bentuk Layanan				Total (bid)
		Elektronik		Manual		
		Jumlah (bid)	Persentase (%)	Jumlah (bid)	Persentase (%)	
1	Cek Sertipikat	849	57,44	629	42,56	1.478
2	SKPT	13	31,71	28	68,29	41
3	ZNT	465	98,52	7	1,48	472
4	Roya	13	2,73	463	97,27	476
5	HT-El	408	80,16	101	19,84	509
	Jumlah	1.748	58,74	1.228	41,26	2.976

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Magelang, diolah 2021

Dari lima jenis layanan pertanahan pada tahun 2020 sebagaimana Tabel 2, dalam kenyataannya bentuk layanan pertanahan elektronik terealisasi sebanyak 58,74%, sedangkan bentuk layanan manual sebanyak 41,26%. Bentuk layanan pertanahan elektronik belum dapat dilakukan secara menyeluruh, karena adanya beberapa kendala. Misalnya, pada layanan HT-el terdapat kendala yaitu sajian data elektronik dalam KKP yang belum sesuai dengan data pada sertipikat atau buku tanah atau surat ukur, sehingga belum dapat dinyatakan

valid. Kendala lainnya yaitu tertundanya penyelesaian pendaftaran HT-el karena PPAT kurang teliti, terdapat ketidaksesuaian berkas, pengunggahan berkas yang lambat, pembayaran PNBP di luar jam kerja yang berakibat pada pendeknya jangka waktu pemeriksaan/perbaikan berkas, sistem tidak mampu mendeteksi (untuk fungsi pengontrolan), serta layanan elektronik maupun analog yang tertunda karena adanya pindah wilayah.

C. Kesiapan Infrastruktur Menuju Sertipikat Elektronik

Komponen infrastruktur suatu layanan pertanahan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu: data, sumber daya manusia, dan sarana prasarana. Ketiga komponen saling terkait dan tidak dapat lepas satu dengan lainnya. Kualitas dari komponen-komponen infrastruktur menentukan terlaksana atau tidaknya layanan pertanahan, yang pada ujungnya menghasilkan sertipikat-el. Komponen pertama data pertanahan, meliputi data fisik (spasial) dan data yuridis. Salah satu syarat mutlak dalam menilai kesiapan layanan elektronik adalah validitas data (Sugoto, 2020). Data pertanahan dikategorikan valid apabila data spasial maupun data yuridis telah sesuai antara data analog dan data digital di KKP, sebagaimana ketentuan pada Juknis PTSL tahun 2021 (Kementerian ATR/BPN, 2021).

Suatu kantor pertanahan dapat melaksanakan layanan elektronik jika telah memenuhi syarat, yaitu data pertanahan harus kualitas KW-1 serta valid. Data pertanahan harus valid baik data fisik (spasial) yang terdapat pada surat ukur analog dan data yuridis yang terdapat pada buku tanah analog, persil, serta data pada sistem KKP. Buku tanah dinyatakan valid apabila data pada buku tanah analog dengan data digital dalam KKP telah terisi lengkap dan sama. Data dalam buku tanah meliputi data/informasi riwayat tanah mulai dari pemilik pertama hingga pemilik terakhir (riwayat peralihan) serta nomor dan

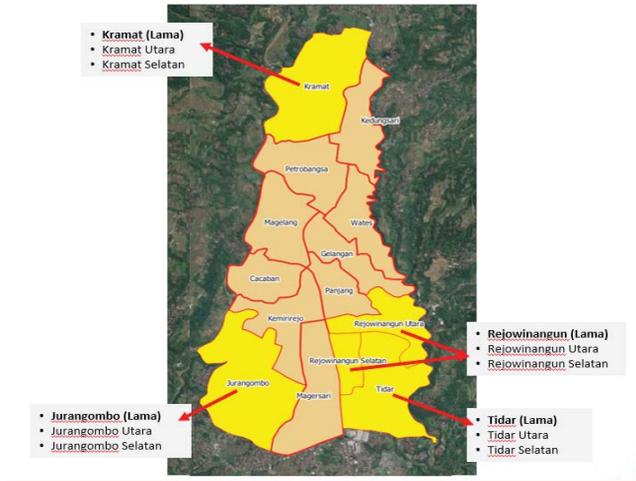
tanggal daftar isian. Data spasial merupakan data terkait posisi dan ukuran suatu bidang tanah. Informasi terkait letak (posisi) bidang tanah meliputi wilayah administrasi, peta pendaftaran, dan tetangga yang berbatasan, sebagaimana diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Suatu bidang tanah dinyatakan valid dalam aspek spasial apabila: (1) terletak dan tercatat pada wilayah administrasi yang sebenarnya; (2) terpetakan pada peta pendaftaran sesuai dengan posisi yang sebenarnya; dan (3) letaknya tidak tumpang tindih (*overlap*) dengan bidang-bidang tanah lain. Surat ukur dinyatakan valid apabila data pada surat ukur analog telah sama dan lengkap sesuai dengan data digital dalam sistem KKP. Data yang dimaksud meliputi NIB, letak/posisi bidang, luas, dll. Sedangkan persil atau bidang dinyatakan valid apabila tidak terdapat tumpang tindih area serta memiliki kesamaan bentuk, ukuran, dan letak wilayah administrasi antara persil/bidang yang ada di gambar spasial (sistem KKP) dengan yang sebenarnya (di lapangan). Apabila data spasial dan data yuridis di suatu wilayah kelurahan/desa telah valid, maka dapat dideklarasikan sebagai 'Kelurahan/Desa Lengkap'.

Dalam rangka menuju data pertanahan yang valid di atas, mulai tahun 2018 telah dilakukan program perbaikan kualitas data pertanahan yang selesai tahun 2020, dilanjutkan dengan pengajuan deklarasi kelurahan/desa lengkap. Awal tahun 2021 pada Kantah Kota Magelang sudah terdapat beberapa kelurahan yang memperoleh predikat 'Desa/ Kelurahan Lengkap' (Gambar 1).

No	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah	BT Valid Awal	BT Valid Akhir	BT Valid	Jumlah BT	Luas Persegi Valid Awal	Luas Persegi Valid Akhir	Luas Persegi Valid	Scan Maksimal BT Awal	Scan Maksimal BT Akhir	Ketuban PTK	Target BMT	% Validasi Persegi Awal	% Validasi Persegi Akhir	% Scan Maksimal	Rata-Rata Jumlah KHRIS	Luas KHRIS	Jumlah Persegi Dulu	% Persegi Dulu	Deklarasi		
1	Kelurahan Tidar Kota Magelang Selatan	1.511.857	581	2.044	2.078	2.078	180.220	1.071.900	1.071.900	0	2.078	0	0	100,00	100,00	100,00	19,08	0	7.112	124	5,3	0	
2	Kelurahan Karangmulyo Selatan Kota Magelang Selatan	2.521.768	499	1.208	1.282	1.282	208.976	2.018.911	2.018.911	0	1.282	0	0	100,00	94,81	99,55	100,00	38,17	14	3.202	108	7,28	0
3	Kelurahan Karangmulyo (Pis. Lama) Kota Magelang Selatan	802.387	509	2.045	2.045	2.045	85.533	188.744	852.387	0	2.045	0	0	100,00	98,11	98,10	100,00	49,54	23	38.741	2	0,12	0
4	Kelurahan Tidar (Pis. Lama) Kota Magelang Selatan	1.588.748	785	1.278	1.278	1.278	387.381	1.041.819	1.588.728	0	1.278	0	0	100,00	94,41	87,48	100,00	44,18	10	12.854	442	18,88	0
5	Kelurahan Madangan Kota Magelang Utara	1.228.374	480	2.414	2.485	2.485	280.782	1.228.010	1.328.373	0	2.485	0	0	100,00	98,87	98,58	100,00	59,04	1	0	202	6,18	0
6	Kelurahan Magelang Kota Magelang Tengah	1.033.203	2.059	2.208	2.208	2.208	944.138	1.033.203	1.033.203	0	2.208	0	0	100,00	100,00	100,00	100,00	0	7.710	298	8,05	0	
7	Kelurahan Karangmulyo Utara Kota Magelang Tengah	883.853	528	2.022	2.027	2.027	173.047	381.084	883.853	0	2.027	0	0	100,00	98,16	97,78	100,00	49,25	108	34.138	208	2,64	0
8	Kelurahan Gempolan Kota Magelang Tengah	194.708	1.789	1.749	1.759	1.759	285.895	191.987	784.708	0	1.759	0	0	100,00	98,38	98,41	100,00	59,74	0	0	208	12,18	0

Gambar 1. Rekapitulasi Desa/Kelurahan Lengkap Kota Magelang Terhitung Tanggal 31/01/2021

Sebelum pengajuan deklarasi desa/kelurahan lengkap di atas, hasil kegiatan validasi tahun 2020 yang dilaksanakan oleh pihak ketiga dilanjutkan dengan verifikasi ulang oleh internal kantor pertanahan. Berdasarkan verifikasi tersebut, ternyata ditemukan beberapa bidang tanah yang tidak valid. Salah satu contohnya adalah terdapat beberapa data buku tanah yang sudah dinyatakan valid tetapi harus dibuka kembali status validnya (dibatalkan) karena ada data/informasi yang belum dientri dalam sistem KKP (Gambar 2). Pembukaan atau pencopotan status valid berdampak pada turunnya tingkat validasi data pertanahan. Misalnya, Kelurahan Tidar Utara dan Kelurahan Magelang yang semula telah mencapai tingkat validasi 100% (tahun 2020) kemudian turun menjadi 97,48% dan 88,61% (tahun 2021).



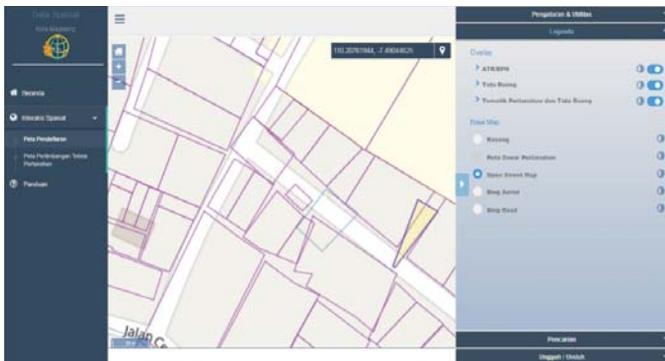
Sumber: tanahair.indonesia.go.id, diolah 2021

Gambar 3. Ilustrasi Pemekaran Wilayah di Kota Magelang

Sebagai contoh, terdapat dua bidang tanah yang terdaftar di Kelurahan Rejowinangun Utara (secara administratif), tetapi terpetakan di Kelurahan Tidar Utara (secara spasial) (Gambar 4). Ketika ditemui permasalahan serupa maka Kantah Kota Magelang membuat kebijakan yaitu pelayanan Pindah (Pinwil). Melalui layanan Pinwil, data administrasi bidang tanah yang tercatat di sertifikat atau di KKP akan disesuaikan dengan kondisi nyata di lapangan dan secara simultan dapat dilakukan perubahan batas wilayah administrasi desa/kelurahan pada peta pendaftaran KKP. Hanya saja layanan Pinwil tersebut, baru dapat dilakukan pencatatan dalam sertifikatnya jika ada permohonan (pemohon menyerahkan sertifikat) kepada kantah. Terhadap kegiatan validasi yang terdapat perbedaan nama wilayah, namun tidak ada permohonan Pinwil, tidak dapat dilakukan perubahan nama wilayahnya.

Kendala lainnya yang mengakibatkan ketidaksiapan data spasial adalah terkait hasil ukuran bidang tanah. Tentunya hasil pengukuran pasti memiliki perbedaan sesuai batas toleransi, karena proses pengukuran itu sendiri dapat dilakukan dengan alat/metode yang

beragam. Batas toleransi yang menjadi acuan adalah standar ketelitian yang telah ditetapkan dalam Juknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu 10 cm pada daerah pemukiman dan 25 cm pada daerah pertanian. Perbedaan hasil pengukuran yang melebihi toleransi, kemudian berdampak pada peta pendaftaran dalam sistem KKP, yang berwujud tumpang tindih bidang (*overlap*) dan terdapat sela antar bidang (*gap*) (Gambar 4). Kedua kesalahan ini pada akhirnya berdampak pada perbandingan total luasan bidang tanah dan luas administrasi wilayah.



Gambar 4. *Overlap* dan *gap* pada Peta Pendaftaran di Kota Magelang.

Sesuai dengan Juknis PTSL 2021 ditentukan bahwa syarat indikator desa/kelurahan lengkap adalah luas wilayah sama dengan jumlah total luas persil yang terpetakan, dengan toleransi sebesar 99,995% - 100,005%. Apabila suatu wilayah diasumsikan memiliki luas 100 m² maka kesalahan yang dapat diterima adalah sebesar maksimal 0.5 m². Kondisi inilah yang menyebabkan di wilayah lokasi penelitian belum ada yang dinyatakan sebagai Desa/Kelurahan Lengkap.

Selain data spasial, terdapat data yuridis sebagai bagian dari data pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021, penggantian sertipikat lama menjadi sertipikat-el atau proses dalam layanan elektronik dapat dilakukan jika data fisik dan yuridisnya telah sesuai dengan data yang ada dalam sistem,

meliputi data pada buku tanah, surat ukur dan sertipikat itu sendiri. Apabila terdapat data yang belum sesuai maka dilakukan validasi oleh kepala kantor pertanahan, meliputi validasi data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis. Selain itu, dilakukan beberapa upaya oleh kantar untuk meningkatkan jumlah bidang tanah valid, seperti peningkatan kualitas data pertanahan dan validasi bidang tanah yang belum tuntas. Peningkatan kualitas data dilakukan melalui beberapa prosedur, yaitu melakukan pengecekan kebenaran dan kualitas dengan cara turun ke lapangan dan/atau pengukuran ulang (untuk data spasial) dan pengecekan dengan menyandingkan data analog dan digital (untuk data yuridis); pengecekan plot sertipikat (untuk layanan elektronik atau sertipikat lama); pengukuran ulang (untuk sertipikat lama); program Trisula (di Kantah Salatiga); melalui tugas tambahan kepada Panitia Ajudikasi (jika ada PTSL di desa/kelurahan terkait); dan melakukan pindah wilayah atau Pinwil (untuk daerah yang mengalami pemekaran wilayah).

Program Trisula merupakan program perbaikan kualitas data pertanahan di Kota Salatiga yang menggunakan pendanaan dari Pemerintah Kota Salatiga. Begitu pula di Kota Magelang terdapat program sejenis yang disebut Proyek K4 yang menggunakan pendanaan dari Kementerian ATR/BPN sejak tahun 2018 hingga 2021. Sedangkan di Kabupaten Magelang, validasi telah dimulai sejak 2017 yang dilakukan serentak untuk dokumen pertanahan terbitan tahun 2018 hingga 2020. Kegiatan ini disebut kegiatan K4 dengan menggunakan pendanaan dari Pusdatin. Dari keseluruhan program dapat diketahui bahwa secara umum masalah validasi yang banyak ditemui adalah terkait validasi persil. Diduga pada waktu lampau penunjukan batas-batas bidang tanah dilakukan secara asal-asalan dan hanya mengacu pada luas dalam dokumen Letter C, sehingga cenderung sulit untuk dilakukan validasi saat ini. Masalah selanjutnya adalah petugas yang tidak berani secara langsung merubah sertipikat dengan dasar berita acara (terkait luas dalam dokumen pertanahan)

apabila ditemukan perbedaan luas saat pengecekan di lapangan. Solusi dari permasalahan kedua adalah harus melakukan penggantian sertipikat dengan hasil pengukuran sekarang. Selain kedua kendala tersebut, terdapat pula nomor hak yang kosong/tidak ditemukan pada buku tanah atau warkah. Diduga pada waktu lampau, biasanya dalam kegiatan Prona, dilakukan pemesanan nomor hak dan terdapat nomor hak yang tidak terpakai (tidak ada bidang tanah) tetapi petugas tidak melaporkan ke pemegang nomor hak (daftar hak).

Selain melakukan peningkatan kualitas data pertanahan, dilakukan validasi terkait pindah wilayah suatu bidang tanah yang belum tuntas. Pada tiga kantor pertanahan (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) validasi data yuridis juga dilakukan untuk memastikan nama wilayah administrasi dimana bidang tanah berada. Pengecekan dilakukan karena adanya data nama wilayah yang berbeda dari yang tercatat di dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, sertipikat, atau dokumen lainnya) dengan fakta di lapangan saat ini. Penyebab utamanya adalah adanya pemekaran wilayah dan tidak diperbaharainya data pertanahan di kantah. Hal ini tidak sejalan dengan amanat pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, terkait azas mutakhir dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pertanahan.

Fakta lapangan menunjukkan adanya beberapa kondisi terkait pemekaran atau perubahan nama wilayah. *Pertama*, pemekaran dan/atau perubahan nama wilayah tidak diikuti dengan perubahan data pada dokumen pertanahan. Pada kondisi ini, otoritas pertanahan setempat bersifat pasif sehingga masyarakat, pemilik tanah terdaftar, ahli waris atau kuasanya yang berperan aktif untuk segera mengajukan permohonan pindah wilayah (Pinwil) di Kantah. *Kedua*, pemekaran dan/atau perubahan nama wilayah kemudian dilanjutkan dengan melakukan perubahan nama wilayah atau Pinwil pada dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, dan sertipikat). Dalam hal ini, permohonan Pinwil dapat dilakukan oleh pemilik tanah (atau

kuasanya) ketika terdapat permohonan pelayanan lainnya seperti jual beli, HT-el, dsb. Selain itu perubahan nama wilayah juga dapat dilakukan ketika terdapat proyek tersendiri dan/atau turut serta pada kegiatan PTSL. Ketiga, secara politis dokumen yang ada di kantah/kelurahan lama tidak diserahkan kepada kantah/kelurahan baru. Sebagai contoh, terdapat kasus jual beli sebidang tanah hak milik Nomor 39 yang terdaftar di Kantah Kabupaten Magelang. Pembeli secara aktif melakukan permohonan balik nama ke Kantah Kabupaten Magelang, tetapi ditolak secara lisan dengan alasan letak administrasi bidang tanah tersebut saat ini sudah menjadi wilayah kewenangan Kantah Kota Magelang. Namun, ketika pemilik mengajukan permohonan ke Kantah Kota Magelang, permohonan tersebut belum dapat diproses dengan alasan dokumen pertanahan (buku tanah, surat ukur, dll) dari bidang tanah yang dimaksud belum ada di Kantah Kota Magelang.

Pelaksanaan proyek K4 (kelurahan lengkap) tahun 2019 dan 2020 juga dilakukan pencatatan Pinwil yang berdasarkan Berita Acara (yang merupakan saran dari Kanwil secara lisan). Pencatatan tersebut dilakukan pada KKP serta pada surat ukur dan buku tanah (tidak pada sertipikat). Perubahan pada dokumen pertanahan ini hanya bersifat sementara karena perubahan nama wilayah, nomor hak, nomor surat ukur dan NIB pada buku tanah dan surat ukur dilakukan dengan menggunakan pensil (Gambar 5). Sedangkan perubahan secara tetap/ formal belum/tidak dapat dilakukan karena sertipikat masih ada pada pemilik tanah. Terkait dengan perubahan sementara ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan mengenai aspek kepastian hukum sebuah dokumen yuridis. *Pertama*, apa dasar/alasan melakukan pencoretan (meskipun dengan pensil) pada buku tanah dan surat ukur. *Kedua*, terdapat perbedaan data pertanahan yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat menjadi landasan gugatan di Lembaga peradilan. Data pertanahan yang dimungkinkan berbeda dari sertipikat adalah nama wilayah, nomor hak, nomor surat ukur dan NIB dari buku tanah dan surat ukur.



Gambar 5. Contoh Pinwil “Sementara” pada Buku Tanah.

Komponen infrastruktur layanan elektronik pertanahan yang kedua adalah sumber daya manusia. Pihak penyelenggara layanan, dalam hal ini adalah seluruh pegawai kantah, menjadi aspek utama dalam komponen ini. Berdasarkan lima layanan elektronik yang telah berjalan di kantah telah menunjukkan bahwa jumlah dan kemampuan sumber daya manusia pada ketiga kantah (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) telah cukup memadai. Namun, penambahan jumlah sumber daya manusia tetap diperlukan untuk melakukan validasi data pertanahan guna mendukung keberhasilan sertipikat-el. Kepala Seksi PHP, menyampaikan bahwa Kantah Kota Magelang bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mempercepat proses validasi. Kerjasama ini mampu meningkatkan hasil bidang tanah terpetakan dan tervalidasi hingga akhir tahun 2020, meskipun kualitas yang dihasilkan masih perlu diperbaiki.

Kantah Kota Salatiga dan Kabupaten Magelang juga mengalami keterbatasan jumlah sumber daya manusia. Strategi yang digunakan adalah dengan menggandeng pemerintah daerah setempat melalui

program Trisula. Melalui program ini seluruh jajaran pemerintah daerah dan masyarakat terlibat aktif dalam kegiatan validasi data pertanahan. Khusus Kantah Kota Salatiga, validasi juga dilakukan dengan bekerja sama dengan Prodi Geomatika Universitas Diponegoro dengan pembiayaan dari DIPA Kementerian ATR/BPN. Sedangkan Kantah Kabupaten Magelang melakukan validasi secara mandiri, oleh jajaran pegawai di lingkup kantah itu sendiri.

Sarana dan prasarana merupakan komponen infrastruktur ketiga. Dengan berjalannya lima layanan elektronik pertanahan, maka ketiga kantah (Kota Magelang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Magelang) telah memiliki sarana dan prasarana elektronik yang memadai. Kondisi ini terjadi karena dukungan dari Kementerian ATR/BPN yang memberikan tambahan piranti elektronik kepada masing-masing kantah, seperti computer, scanner, laptop, maupun alat pengukuran terbaru seperti peralatan survey GNSS. Walaupun jumlah sarana dan prasarana telah memadai secara kuantitas, namun terdapat perbedaan dari sisi kualitasnya. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantah Kota Salatiga, mengungkapkan bahwa hanya beberapa komputer/laptop yang bisa digunakan untuk penggambaran peta dengan *software* pendukung (perangkat lunak CAD) dan dibutuhkan tambahan piranti yang memiliki spesifikasi yang lebih tinggi.

D. Respon Stakeholder Terhadap Layanan Pertanahan Elektronik

Stakeholder merupakan pihak-pihak yang terkait dalam penerbitan sertipikat tanah, selain dari otoritas pertanahan. Pihak-pihak yang dimaksud adalah pihak yang terkait langsung seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan KJSKB maupun pihak yang terlibat dalam melengkapi dokumen pelayanan pertanahan seperti pemerintah daerah, camat, kepala desa/kelurahan (termasuk rukun tangga dsb). Sesuai amanah dalam pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam rangka melaksanakan pendaftaran

tanah Kepala Kantor Pertanahan dapat dibantu oleh pejabat lain untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu. Pejabat yang dimaksud adalah PPAT yang membuat akta PPAT sebagai bukti terjadinya peralihan hak yang digunakan sebagai dasar dalam pendaftarannya di kantah.

Terkait dengan pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik, *stakeholder* mengemukakan bahwa pada prinsipnya telah siap melaksanakan kebijakan sertipikat-el, sebagaimana pelaksanaan pelayanan elektronik lainnya karena sudah menjadi program kerja dan kebijakan pemerintah yang dirasa lebih aman, praktis, dan cepat. Namun, agar layanan pertanahan elektronik dapat lebih optimal perlu adanya pembenahan seperti percepatan pengunggahan berkas, penguatan sinyal internet, meminimalisir syarat dokumen analog, peningkatan proteksi legalitas, pemahaman dan kemampuan penggunaan internet, perubahan budaya masyarakat serta peningkatan sosialisasi.

Respon *stakeholder* terkait dengan layanan pertanahan elektronik sangat beragam. *Pertama*, sistem layanan pertanahan elektronik sering mengalami gangguan, seperti lambannya sistem KKP fase_2 yang sudah diberlakukan sejak awal tahun 2021. Menurut PPAT, sistem KKP fase_1 dirasa lebih cepat, hal ini kemungkinan disebabkan oleh gangguan jaringan internet, kemampuan server, atau lemahnya sinyal internet. Pernyataan tersebut, sejalan dengan pernyataan Lurah Tidar Utara bahwa masih adanya beberapa wilayah di Kota Magelang yang tidak terjangkau jaringan internet. Utamanya hal ini dikarenakan bentuk topografi beberapa area di Kota Magelang yang bergelombang dan belum siapnya infrastruktur kelurahan, yaitu jaringan internet (*wifi*) yang hanya berada di beberapa tempat-tempat umum (fasilitas umum). *Kedua*, potensi kerawanan yang tinggi menjadi kendala dalam pengaplikasian sertipikat-el serta kurangnya proteksi legalitas. Menurut PPAT, untuk melakukan pengecekan lokasi masih sering meleset hasilnya. Selain itu, terdapat sajian data dalam sistem KKP yang tidak sesuai dengan data pada sertipikat atau buku tanah.

Ketiga, diharapkan otoritas pertanahan lebih responsif terhadap berlakunya pelayanan digital dari instansi lain. Sebagai contoh, surat keterangan kematian dari instansi catatan sipil yang telah menggunakan pelayanan elektronik dan tandatangan digital, sehingga tidak ada istilah legalisir, sedangkan dari pihak BPN masih menyebutkan dokumen legalisir. *Keempat*, cara pandang masyarakat terhadap sertifikat-el yang masih lebih menyukai sertifikat analog. Sertifikat analog yang berwujud riil/fisik berkaitan erat dengan budaya masyarakat yang bersifat konkrit. Masyarakat mengkhawatirkan data yang tersimpan secara digital akan diretas dan dimanfaatkan untuk kepentingan lain. Kekhawatiran lainnya adalah belum semua masyarakat memahami teknologi terkini, sehingga ketakutan ketika melupakan kata kunci *email* hingga ketidakmampuan masyarakat untuk membeli perangkat *handphone* maupun komputer. *Kelima*, *stakeholder* mengharapkan adanya sosialisasi secara sistematis dari BPN mengenai sertifikat-el. Selama ini informasi yang diperoleh masyarakat berasal dari media sosial yang kadang membingungkan. Di lain sisi, aparat pemerintah daerah atau PPAT sering merasa kesulitan untuk memberi keterangan apabila masyarakat bertanya.

E. Dukungan Realisasi Sertifikat-El Sebagai Hasil Layanan Pertanahan Elektronik

Migrasi layanan pertanahan dari manual menjadi layanan berbasis elektronik merupakan kemajuan yang baik dan patut didukung. Guna mengakselerasi realisasi program sertifikat-el tersebut peneliti merekomendasikan beberapa hal. *Pertama*, perlu dilakukan uji coba pada beberapa bidang tanah untuk menjamin validitas data (fisik maupun yuridis) sebelum operasional sertifikat-el dilaksanakan secara menyeluruh. *Kedua*, perlu dilakukan kajian mengenai standar dan/atau indikator validasi data. *Ketiga*, perlu dibuat ketentuan (dalam Peraturan Pemerintah) terkait legalitas pencatatan perubahan data pertanahan oleh otoritas pertanahan (sebagai tindak lanjut hasil

pelaksanaan validasi). *Keempat*, otoritas pertanahan perlu melakukan sosialisasi secara massif dan terstruktur, baik secara langsung kepada masyarakat maupun melalui sarana multi media. *Kelima*, perlu adanya pemerataan sarana dan prasarana pendukung sesuai kebutuhan pada masing-masing kantor pertanahan.

Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik, 2018, *Jumlah Desa Menurut Provinsi dan Letak Geografi 2011-2018*, dilihat 13 Maret 2021, <https://www.bps.go.id/indicator/153/135/1/jumlah-desa-menurut-provinsi-dan-letak-geografi.html>
- Ernes, Yogi 2021, *Soal Mafia Tanah, BPN Sebut Sertipikat Elektronik Tak Bisa Dipalsukan*, *detik.com*, 19 Februari 2021, dilihat 13 Maret 2021, <https://news.detik.com/berita/d-5388361/soal-mafia-tanah-bpn-sebut-sertipikat-elektronik-tak-bisa-dipalsukan>
- Humas Kementerian ATR/BPN, 2020, *Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020*, 7 Oktober 2020, dilihat 13 Maret 2021, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=Wwvd4EyrrQoM5HHyT7ztD/baWtcwSfg80Gz6e00mbBP3iRnJIKe04VKucKyKuGTA>
- Kepala Pusat Data dan Informasi (Kapusdatin) Kementerian ATR/BPN 2020, *Integrasi Survey Tanahku Dengan GeoKKP dan PTSL, Workshop Aplikasi 'Survey Tanahku'*, 19 Februari 2020, Yogyakarta.
- Wicaksono, Windi 2021, *Special Content: Sertipikat Tanah Elektronik Masih Belum Meyakinkan Publik, Ada Apa?*, *liputan6.com*, 12 Februari 2021, diakses pada 13 Maret 2021, <https://www.liputan6.com/news/read/4481425/special-content-sertipikat-tanah-elektronik-masih-belum-meyakinkan-publik-ada-apa>

Kementerian ATR/BPN, 2021, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Kementerian ATR/BPN, 2021, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.

Presiden Republik Indonesia, 1960, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Presiden RI, Jakarta.

Presiden Republik Indonesia, 1997, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Presiden RI, Jakarta.