

PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

DEA ANANDA PUTRI

NIT. 21303777

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

2025

ABSTRACT

Digital transformation in land administration encourages the use of electronic certificates as an effort to improve efficiency, security, and transparency of services. However, this innovation still faces perceptions such as a tendency towards public caution, diverse interests, limited experience in using digital technology, and motivations and expectations influenced by various internal and external factors. The research method used was a qualitative approach with a descriptive approach. The results showed that public perceptions were influenced by attitudes that were still influenced by concerns about data security and the habit of using physical certificates, interest that began to grow with socialization and ease of access but was still limited by digital literacy, experience dominated by the use of analog certificates, which gave rise to doubts about electronic systems, motivation driven by the need for efficiency and legal certainty but needed to be supported by infrastructure readiness, and expectations for improved service, security, and ease of land administration. The study concluded that the successful implementation of electronic certificates is highly dependent on increased digital literacy, intensive socialization, strengthening security systems, and adequate regulatory and infrastructure support. Therefore, it is recommended that ongoing education, cross-agency coordination, and strengthening public trust are carried out so that digital transformation in the land sector can run optimally in Sleman Regency.

Keywords: *Perception, Electronic Certificate, Digital Transformation*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTISARI	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	16
A. Latar Belakang.....	16
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan dan Manfaat Peneliti.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Kajian Literatur.....	20
B. Kerangka Teoritis.....	22
C. Kerangka Pemikiran	35
BAB III METODE PENELITIAN.....	37
A. Format Penelitian.....	37
B. Lokasi Penelitian.....	38
C. Definisi Operasional	38

D. Subjek Penelitian dan Teknik Pemilihan Informan	39
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	40
F. Analisis Data	43
BAB IV GAMBARAN UMUM	44
A. Gambaran Umum Kabupaten Sleman	44
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	47
BAB V PERSEPSI DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MASYARAKAT TERHADAP SERTIPIKAT ELEKTRONIK	49
A. Persepsi Masyarakat Terhadap Sertipikat Elektronik	49
B. Faktor Yang Mempengaruhi Persepsi Terhadap Sertipikat Elektronik ..	57
BAB VI PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	66

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transformasi digital bukan sekadar penerapan teknologi, melainkan juga mencakup perubahan dalam budaya dan pola pikir di dalam organisasi. Ada dua alasan utama yang menjadikan transformasi digital sangat penting bagi sektor pemerintahan. Pertama, untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik dan administrasi pemerintahan. Kedua, untuk mempersiapkan pemerintah dalam menghadapi tantangan perubahan yang ditimbulkan oleh revolusi industri 4.0 dan konsep masyarakat 5.0. Transformasi digital telah mengubah metode penyusunan dan pelaksanaan kebijakan publik, yang memungkinkan pemerintah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan responsivitas dalam penyediaan layanan publik (Azhar & Dharsana, 2024)

Penerapan sertifikat elektronik (sertipikat-el) merupakan bagian dari transformasi digital Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Habibi dkk., 2025). Pemerintah telah mengatur penggunaan sertifikat elektronik untuk menggantikan sertifikat analog melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 1 Tahun 2021 yang berlaku sejak 12 Januari 2021, yang kemudian dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 (Dewi, 2024). Dengan adanya aturan ini, pendaftaran sertifikat tanah dilakukan secara elektronik, dan bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Elektronik akan diterbitkan dalam format digital (Herawza dkk., 2023). Kementerian ATR/BPN menyediakan beberapa jenis layanan pertanahan elektronik, antara lain : (a) Pengecekan Sertipikat, (b) Hak Tanggungan, (c) Roya, (d) Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), (e) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), (f) Informasi Titik Koordinat, (g) Informasi Data Tekstual/Grafikal, (h) Informasi Riwayat Tanah, (i) informasi paket data global navigation satellite system (GNSS)/ continuously operating reference system (CORS), (j) informasi riwayat kepemilikan tanah, (k) layanan Informasi Tata Ruang, dan (l) Layanan Peta Pendaftaran (Adinegoro, 2023a; Danang Bagus Prasetyo & Saefudin,

2023). Implementasi sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap dimulai dari aset badan-badan milik negara dan daerah, BUMN, badan hukum, rumah ibadah, serta masyarakat di 12 kabupaten/kota lengkap (Tamtomo dkk., 2024).

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan salah satu daerah yang mulai menerapkan pelayanan elektronik. Pengecekan Sertipikat, Pendaftaran SK, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Hak Tanggungan Elektronik, Roya, Peralihan, dan Perubahan Hak Atas Tanah merupakan 7 layanan prioritas elektronik yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Berkaitan dengan penerapan sertipikat elektronik, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berupaya meningkatkan pelayanan elektronik dan digitalisasi dokumen/warkah serta sejalan dengan upaya menerapkan sertipikat elektronik.

Penerbitan sertipikat elektronik dilatarbelakangi oleh upaya peningkatan efisiensi pendaftaran tanah, yang diharapkan dapat memperbaiki peringkat Ease of Doing Business (EoDB) atau indeks kemudahan berusaha, menurunkan angka sengketa tanah, memberikan jaminan kepastian hukum, mengurangi kasus peradilan terkait pertanahan, dan meningkatkan nilai properti yang terdaftar (Herawza dkk., 2023). Sertipikat tanah elektronik dengan sertipikat tanah analog memiliki fungsi yang sama, yaitu sebagai dokumen yang membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Sertipikat elektronik juga bertujuan untuk menciptakan pertanahan yang lebih modern, aman dan transparan. Sertipikat elektronik juga memberikan solusi dalam pengelolaan sistem pertanahan di Indonesia. Sistem ini tidak hanya memberikan kepastian hukum yang kuat, tetapi juga meningkatkan efisiensi pelayanan dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Meskipun demikian, banyak masyarakat yang merasa bingung untuk beralih ke sertipikat elektronik atau tetap menggunakan sertipikat analog. Berbagai macam persepsi yang timbul di masyarakat mengenai sertipikat elektronik. Sebagian dari mereka merasa bimbang untuk beralih ke sertipikat elektronik dikarenakan khawatir terhadap keamanan dokumen

digital, terutama dengan meningkatnya kasus *cyber*. Di sisi lain, ada juga yang berpendapat bahwa penggunaan sertipikat elektronik dapat mengurangi resiko kerusakan dan kehilangan dokumen.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian kepada masyarakat di Kabupaten Sleman dengan mengangkat judul **“Persepsi Masyarakat Terhadap Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”** berdasarkan faktor-faktor dari sertipikat elektronik sehingga penerapan sertipikat elektronik dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dapat ditarik dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana persepsi masyarakat terkait Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat mengenai penerapan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?

C. Tujuan dan Manfaat Peneliti

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mendeskripsikan persepsi masyarakat terhadap sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mendeskripsikan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi Peneliti, memberikan peluang untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang persepsi masyarakat terhadap sertipikat

elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Ini mencakup persepsi dan faktor yang mempengaruhi persepsi terhadap sertipikat elektronik.

- b. Bagi Masyarakat, memberikan pemahaman terhadap masyarakat mengenai sertipikat elektronik yang diharapkan masyarakat lebih siap dalam menerima dan memanfaatkan layanan sertipikat elektronik.
- c. Bagi Kementerian ATR/BPN khususnya Kantor Pertanahan, sebagai bahan evaluasi dalam mengoptimalkan penerapan sertipikat elektronik.
- d. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai bahan ajar dan studi khusus terkait persepsi masyarakat dan transformasi digital. Dengan memahami persepsi dan faktor-faktor dalam mewujudkan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik dengan keterampilan dan pengetahuan yang relevan untuk menghadapi perkembangan di bidang pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa Persepsi Masyarakat terhadap Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:
 - a. Mayoritas masyarakat mengetahui dan setuju untuk transformasi di bidang pertanahan didukung oleh 60% masyarakat mendukung perubahan sertipikat analog ke sertipikat elektronik.
 - b. Masyarakat masih khawatir akan kurangnya pemahaman terkait sertipikat elektronik terutama dalam penggunaan aplikasi sertipikat elektronik, keamanan sertipikat elektronik serta tahapan administrasi sertipikat elektronik hal ini dibuktikan dengan hasil persentase sebesar 86%.
 - c. Mayoritas masyarakat percaya bahwa sertipikat elektronik dinilai efektif untuk mengurangi mafia tanah serta mendukung layanan transformasi di bidang pertanahan yang dibuktikan dengan hasil persentase sebesar 89%.
 - d. Mayoritas masyarakat belum pernah mengikuti sosialisasi mengenai sertipikat elektronik sejak pertama kali sertipikat elektronik ditetapkan oleh pemerintah yang dibuktikan dengan hasil persentase sebesar 100%.
2. Berdasarkan persepsi sikap, minat, pengalaman, motivasi dan harapan maka didapat faktor yang paling mempengaruhi adalah faktor minat dan faktor harapan dengan masing-masing mempunyai persentase jawaban 100% yang didasarkan pada jawaban mengenai sosialisasi sertipikat elektronik yang belum terlaksana

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman perlu meningkatkan sosialisasi serta edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat, prosedur dan keamanan sertipikat elektronik agar masyarakat lebih memahami dan percaya pada transformasi layanan pertanahan digital ini.
2. Penguatan sistem keamanan dan perlindungan data pribadi harus terus dilakukan untuk mneghilangkan kekhawatiran masyarakat terkait potensi kebocoran atau penyalahgunaan data sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
3. Layanan pendampingan bantuan teknis disediakan untuk masyarakat yang kurang familiar dengan teknologi digital agar mereka dapat memanfaatkan sertipikat elektronik tanpa kesulitan.
4. Monitoring dan evaluasi berkala terhadap sertipikat elektronik juga diperlukan unutm mengidentifikasi kendala dan meningkatkan kualitas layanan sesuai kebutuhan masyarakat mengenai sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, K. R. R. (2023a). 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>
- Adinegoro, K. R. R. (2023b). Tantangan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende. *Jurnal Widya Bhumi*, 3(1), 1–12.
- Asari, A., Zulkarnaini, Hartatik, Anam, A. C., Suparto, Jacomina Vonny Litamahuputty, F. M., Dewadi, Dyah Rini Prihastuty, Maswar, W. A. S., & Nanti Sari Murni, T. S. (2023). *Pengantar Statistika* (A. Ashari (ed.); Pertama). PT MAFY MEDIA LITERASI INDONESIA ANGGOTA IKAPI.
- Assidiqih, G., & Susilowati, I. F. (2021). Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia. *Novum: Jurnal Hukum, Salam 2020*, 57–72.
- Azhar, N. N., & Dharsana, I. M. P. (2024). Efektivitas Penggunaan Sertipikat Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah Elektronik dalam. *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, Dan Politik*, 5(2), 1080–1088.
- Bogdan, R. (1982). *Qualitative research for education* (Cheryl Ouellette (ed.); 3rd ed.). Nancy Forsyth.
- Dewi, P. A. A. (2024). *Implementasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik untuk Aset Pemerintah di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Dharma, W. S., Perdana, S., & Moertiono, J. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 15(1), 29. <https://doi.org/10.33087/legalitas.v15i1.388>
- Dillyana, T. A. (2019). Hubungan Pengetahuan, Sikap Dan Persepsi Ibu Dengan

- Status Imunisasi Dasar Di Wonokusumo. *Jurnal PROMKES*, 7(1), 67.
<https://doi.org/10.20473/jpk.v7.i1.2019.67-77>
- Fiantika, Wasil M, Jumiya, Honesti, Wahyuni, Jonata, E. a. (2022). Metodologi Penelitian Kualitatif. In Metodologi Penelitian Kualitatif. In *Rake Sarasin* (Issue Maret). <https://scholar.google.com/citations?user=O-B3eJYAAAAJ&hl=en>
- Habibi, S. A., Prambudi, G. S., Trisnawati, T., & Wulandari, R. (2025). Transformasi Digital Administrasi Pertanahan : Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia. *Rio Law Jurnal*, 1(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.36355/rlj.v6i1>
- Herawza, M. F., Surial, M., Elyunusi, Z., Chandra, I., & Pratiwi, A. A. (2023). Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah. *Unes Law Review*, 6(1), 2330–2337. <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>
- Huda, N., & Wandebori, H. (2021). Problematika Transformasi Sertifikasi Tanah Digital. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 17–28.
<https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.7>
- Japar, M., Riyanto, S., & Fahrudin, M. (2024). Analisis Kesiapan Masyarakat Dalam Pelaksanaan Program Sertifikasi Tanah Secara Elektronik : Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum RJIH | 81 Analisis Kesiapan Masyarakat Dalam Pelaksanaan Program Sertifikasi Tanah Secara Elektronik : Suatu Tinjauan Sosiologi Huku. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 81–90.
- Kusmiarto, K., Aditya, T., Djurdjani, D., & Subaryono, S. (2021). Digital transformation of land services in indonesia: A readiness assessment. *Land*, 10(2), 1–16. <https://doi.org/10.3390/land10020120>
- Lang, T. J. (1987). *Creating Architectural Theory: The Role Of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. Van Nostrand Reinhold Co.
- Monalu, T. J., Sumakul, T. F., & Sondakh, M. T. (2023). Kedudukan Yuridis

- Penerbitan Sertifikat Tanah ke Sistem Elektronik sebagai Jaminan Keamanan. *Lex Privatum*, *XI*(2), 1–10.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654>
- Mujiburohman, D. A. (2021). BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanian Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. *Jurnal Tunas Agraria*, *7*(1), 57–67.
<https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>
- Prasetyo, Danang Bagus, & Saefudin, A. (2023). *Digitalisasi Inovasi Layanan Pertanahan : Pengecekan Sertipikat Online di Kantor Digitalisation Of Land Service Innovation : Purbalingga Regency Land Office*. 17–27.
- Prasetyo, Dimas Budi, & Saleh, M. H. (2024). Persepsi Masyarakat Samarinda Terhadap Ambang Batas Pencalonan Presiden Dalam Pemilihan Umum Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, *12*(02).
- Putranto, M. I. D., & Mansyur, A. (2023). Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *12*(1), 15–26. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2645>
- Rahma, T. I. F. (2018). Persepsi Masyarakat Kota Medan Terhadap Penggunaan Financial Technolgy (FINTECH). *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, *3*(1).
- Rengkuan, N., Liando, D., & Monintja, D. (2023). Efektifitas Kinerja Pemerintah Dalam Progam Reaksi Respon Realief Daerah (R3D) di Kabupaten Minahasa. *Jurnal Governance*, *3*(1), 1–11.
- Sabari Yunus, H. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar.
- Sari, N. K. (2019). *Pengaruh Persepsi Dukungan Organisasi Dan Keadilan Organisasi Terhadap Kepuasan Kerja*. *7*(1), 120–128.
- Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. (2023). *Penyerahan Sertifikat Tanah dan Peluncuran Sertifikat Tanah Elektronik, di Istana Negara, Provinsi DKI*

Jakarta, 4 Desember 2023. 04 Desember. <https://setkab.go.id/penyerahan-sertifikat-tanah-dan-peluncuran-sertifikat-tanah-elektronik-di-istana-negara-provinsi-dki-jakarta-4-desember-2023/>

Solso, R., Maclin, O. H., & Maclin, M. K. (2008). *Psikolog Kognitif*. Erlangga.

Stephen, R. P. (2007). *Perilaku Organisasi*. Salemba Empat.

Sugiharto. (2007). *Psikolog Pendidikan*. UNY Press.

Sugiyono. (2016). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

Syamsur, Madiung, B., & Tira, A. (2023). Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya di Kota Makassar. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 97–105. <https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3817>

Tamtomo, T. (2024). *Kesiapan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Walgito, B. (2004). *Psikolog Umum*. Penerbit Andi.

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>

Peraturan Perundang-Undang :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah 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 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/ SK/--HR.02/III/2023.