

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MIKA MAULIDA FAKHRIYANJANI
NIT. 21303695

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

ABSTRACT

Digital transformation is included in Indonesia's transformation agenda in the 2025-2045 National Long-Term Development Plan (RPJPN). The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency continues to improve public services to address digital challenges. One example is the transition from digital land ownership documents to electronic certificates. The shift to electronic certificates not only changes the physical form but also the issuance process. This new approach requires adjustments for the public, as policy recipients, and the Yogyakarta City Land Office. The purpose of this study was to examine the electronic land certificate issuance process at the Yogyakarta City Land Office and to analyze the factors influencing the e-certificate policy at the Yogyakarta City Land Office.

The research method used was qualitative with a descriptive approach. Data collection techniques included interviews, observation, and literature review. Data sources included primary and secondary sources. The research subjects included residents of Yogyakarta City who already had electronic certificates. Data analysis employed the Miles and Huberman Model, which encompasses data reduction, data display, and conclusion drawing and verification.

The research results indicate that the implementation of the e-certificate policy has been carried out in accordance with Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 2023 and Technical Instructions Number 3 of 2024. This conformity is seen from the implementation aspects, stages, and systems aspects. There are supporting and inhibiting factors in the implementation of the e-certificate policy at the Yogyakarta City Land Office. Supporting factors include (1) intense communication between employees and the land office with the public; (2) communication through various media; (3) the quality and quantity of implementers at the Yogyakarta City Land Office; (4) an open attitude to technological change and development; and (5) implementation of the e-certificate policy in accordance with SOPs. Factors inhibiting implementation include (1) system errors in the SITATA application, which delay the validation and verification process; (2) the public's lack of literacy regarding the development of electronic systems; and (3) limited budget resources, which impact the limited budgeting for facilities and infrastructure to support the operational operation of e-certificate services.

Keywords: Policy Implementation, Electronic Certificates, Electronic Transfer of Land Rights

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Batasan Masalah.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Literatur	9
B. Kerangka Teoretis	17
1. Teori Implementasi Kebijakan	17
2. Transformasi Digital	22
3. Layanan Pertanahan	26
4. Peralihan Hak pada Sistem Elektronik	27
5. Dokumen dan Sertipikat Elektronik.....	30
C. Kerangka Pemikiran.....	33
D. Pertanyaan Penelitian	36
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Format Penelitian	37
B. Lokasi Penelitian.....	37
C. Subjek, Informan dan Teknik Pemilihan Informan.....	37
D. Definisi Operasional.....	38
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	41
F. Analisis Data	45

	Halaman
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	47
A. Wilayah Administrasi Kota Yogyakarta	47
B. Profil Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	48
C. Kondisi Kualitas Data Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	50
D. Capaian Pelaksanaan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta...	51
BAB V IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA.....	56
A. Persiapan Implementasi Sertipikat Elektronik di Kantor Kota Yogyakarta	56
B. Kesesuaian Pelaksanaan Kebijakan Sertipikat Elektronik di Kota Yogyakarta dengan Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 3 Tahun 2023.....	62
BAB VI FAKTOR YANG BERPENGARUH DALAM IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA	68
A. Faktor Pendukung dalam Implementasi Kebijakan Sertipikat Elektronik.....	69
B. Faktor Penghambat dalam Implementasi Kebijakan Sertipikat Elektronik	76
BAB VII PENUTUP	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN.....	88

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transformasi digital termasuk kedalam salah satu Transformasi Indonesia pada Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2025-2045. Transformasi digital termasuk dalam delapan misi (agenda) pembangunan untuk mewujudkan transformasi ekonomi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 59 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2025-2045, transformasi digital perlu dilakukan percepatan di wilayah Indonesia untuk meningkatkan akses terhadap layanan digital yang berkualitas dan memperluas pemanfaatan teknologi digital guna peningkatan kesejahteraan masyarakat. Berbagai tantangan dan isu digital harus diatasi dengan kebijakan yang tepat untuk memandu pembangunan digital di masa depan.

Indeks Transformasi Digital yang dikeluarkan oleh Kementerian Komunikasi dan Digital Republik Indonesia pada tahun 2024, menunjukkan bahwa Indonesia mengalami perkembangan positif dalam transformasi digital (KOMDIGI, 2024). Pengukuran Indeks Transformasi Digital Nasional (TDN) dilakukan di tingkat provinsi dan nasional antara tahun 2018 hingga 2022. Pilar dalam pengukuran Indeks TDN berdasarkan aspek jaringan dan infrastruktur, pemerintah, bisnis, masyarakat dan ekosistem. Perkembangan positif tersebut ditandai dengan peningkatan skor menjadi 49,2 pada tahun 2022 yang sebelumnya dengan skor 43,67 pada tahun 2018. Skor Indonesia ini berada pada kategori C (Cukup) dengan rentang nilai 25-50. Kategori C mengindikasikan telah dimulainya transformasi digital oleh *stakeholder* terkait namun perlu terus dikembangkan menyesuaikan prioritas pembangunan di wilayahnya. Guna mempercepat transformasi di wilayah Indonesia perlu diperluas pemanfaatan perangkat digital. Untuk memastikan transformasi digital dapat dijangkau seluruh lapisan, perlu dilakukan upaya peningkatan literasi digital dan pengembangan keterampilan digital masyarakat.

Meskipun masih perlu adanya peningkatan literasi digital dan keterampilan digital masyarakat. Transformasi digital di Indonesia telah diterapkan dengan diawali dari kegiatan bisnis, berbagai aktivitas dalam dunia maya, kemudian di bidang pelayanan publik (Putri dkk., 2023). Putri dkk (2023)

menjelaskan, kemajuan dan inovasi teknologi didorong adanya *smart contract* (kontrak pintar) pada sistem *blockchain*. *Smart contract* dapat mengotomatisasi pelaksanaan kontrak dengan mengintegrasikan serangkaian kode bahasa perangkat ke dalam teknologi *blockchain*. Aplikasi *smart contract* selain digunakan dalam aset kripto, yakni antara lain untuk e-voting atau pemilu, rekam medis dan pendaftaran tanah.

Transformasi administrasi elektronik di bidang pertanahan terdapat pada beberapa layanan. Salah satunya yaitu peraturan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik dapat dilihat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Perumahan, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 89 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 menyebutkan pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan secara elektronik (HT-EL). Selain itu tiga jenis layanan elektronik yang diberlakukan secara nasional antara lain yaitu pelayanan untuk melihat nilai tanah yang dapat diakses pada Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertipikat Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional terus melakukan peningkatan pelayanan bagi masyarakat dalam menjawab tantangan digital. Kementerian ATR/BPN melakukan inovasi dalam perubahan data pertanahan sebagai peralihan dokumen pembuktian kepemilikan tanah ke arah digital. Peralihan dokumen pembuktian kepemilikan tanah ke arah digital ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan sistem elektronik diterapkan dalam kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media.

Sertipikat Elektronik (selanjutnya disebut Sertipikat-el), berdasarkan Pasal 1 Poin 9 Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 3 Tahun 2023, merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang didalamnya memuat data fisik maupun data yuridis yang tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (BT-el). Sertipikat-el tetap mengandung unsur keaslian atau otentik apabila dalam salinannya memuat isi, struktur, dan konteksnya sesuai dan tidak berbeda sedikitpun dengan aslinya. Syarat formil dari

Sertipikat-el memuat keutuhan informasi yang tercantum di dalamnya sebab tidak dapat dikurangi ataupun ditambah. Apabila diperlukan adanya perubahan maka semestinya dilakukan melalui tahap yang telah ditetapkan dalam perundangan berlaku. Penerbitan Sertipikat-el dibubuhi dengan tanda tangan elektronik dan dicantumkan *barcode* sebagai bukti telah dilakukan verifikasi atas keutuhan dan autentifikasinya (Faramadina, 2023).

Beberapa negara telah menerapkan pelayanan berbasis online diantaranya Kanada, Selandia Baru, Inggris, Singapura, Australia, Malaysia, dan Korea Selatan. Kanada menggunakan *the Province of Ontario Land Registration Information System (POLARIS)*, Provinsi Ontario adalah yang pertama di dunia yang menyediakan sistem pendaftaran elektronik jarak jauh untuk dokumen sertipikat tanah. Dengan sistem sertipikat tanah otomatis telah merevolusi proses pendaftaran dokumen, membuatnya lebih cepat, mudah, dan akurat, serta memungkinkan pemeriksaan elektronik yang lebih efisien (Agustina, 2021). Selandia Baru menerapkan *Land Onlined* sejak 1996 dengan terobosan dari layanan sertipikat-el yaitu platform data pertanahan dapat diakses oleh publik. Inggris menerapkan *e-conveyancing* dan dikembangkan menjadi *e-lodgements*. Singapura menerapkan *STARS eLodgment*, di Australia disebut dengan *National Electronic Conveyancing System (NECS)*. Malaysia disebut dengan *System Computerised Land Registration System (CLRS)*. Korea Selatan sejak tahun 1998 disebut dengan *Korea Land Information System (KLIS)* bekerja untuk mengadakan penggandaan dan ketetapan data pertanahan dan *Electronic Land Administration System (ELAS)* (Mujiburohman, 2021).

Pemerintah menerbitkan sertipikat-el setelah mempertimbangkan dari segi manfaat dan kelebihan dibanding sertipikat tanah analog yang akan diterima oleh masyarakat. Kelebihan sertipikat-el yaitu bentuk dokumen elektronik memuat informasi yang pada dan ringkas, menggunakan kode unik dokumen elektronik yang diatur oleh sistem, menggunakan *QR Code* untuk memudahkan akses bagi masyarakat, menggunakan *single identity* yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB), menyatakan aspek *right, restriction and responsibility* yang diterapkan sama diseluruh kantor pertanahan di Indonesia, memuat tanda tangan elektronik (Finaka, 2021). Menurut Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN, Suyus Windayana, sertipikat-el memberikan manfaat antara lain meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas,

mempermudah akses informasi terkait hak atas tanah melalui platform digital, serta mewujudkan kepastian hukum yang lebih kuat (Brilian, 2023). Ketika kepastian hukum terwujud, dampak jangka panjang yang ditimbulkan yaitu adanya peningkatan investor.

Secara teori kepastian hukum, bahwa *output* dari suatu peraturan harus mampu memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat atas permasalahan yang timbul dikemudian hari yang berkaitan dengan *output* peraturan tersebut (Yudistiara dan Santoso, 2024). Sertipikat-el merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah yang diterbitkan dalam dokumen elektronik. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum. Aspek kepastian hukum sertipikat-el yaitu memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat tanah analog. Kekuatan sertipikat tidak dilihat dari bentuk dan wujud fisiknya, namun kesesuaian data yang dimuat pada data buku tanah (Agung dkk., 2018) . Adapun hasil cetak dari dokumen elektronik tersebut juga harus dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum, sehingga saat ini dalam praktiknya dikenal dan berkembang sebagai alat bukti elektronik (Khasanah, 2021).

Pembuktian merupakan bentuk penyajian terhadap alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara untuk memberikan kepastian hukum atas kebenaran peristiwa yang disampaikan (Yudistiara dan Santoso, 2024). Sertipikat-el dapat dijadikan alat bukti sah dan bukti penguasaan hak atas tanah yang memiliki identitas pemegang hak di dalamnya. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No.3 Tahun 2023, menjelaskan bahwa dokumen elektronik yang diakses dan/atau dicetak melalui sistem elektronik, hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Maka dalam pembuktian sertipikat-el di pengadilan, memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dan sah di dalam hukum pendaftaran hak atas tanah di Indonesia (Khasanah, 2021).

Sertipikat-el mengalami perubahan tidak hanya bentuk fisiknya namun dalam prosesnya penerbitannya. Hal baru ini menimbulkan penyesuaian bagi masyarakat selaku penerima kebijakan dan bagi kantor pertanahan di seluruh Indonesia yang mulai menerapkan kebijakan tersebut. Dilihat dari manfaat, kelebihan dan kepastian hukum sertipikat-el yang sama dengan sertipikat analog, tetap menimbulkan perdebatan di tengah masyarakat. Pelaksanaan perubahan sertipikat-el menimbulkan pertanyaan pada masyarakat terkait keamanan, integritas data, dan kepatuhan terhadap peraturan/regulasi (Putra dan Winanti,

2024). Perdebatan terkait sertipikat-el mencerminkan kekhawatiran masyarakat terkait program digitalisasi yang melibatkan data pribadi, serta adanya ketidakpercayaan terhadap sistem yang dianggap belum sepenuhnya aman. Seperti yang disampaikan oleh *BBC News Indonesia* pada 4 Februari 2021, bahwa terdapat warga yang enggan mengalihkan sertipikat tanah miliknya menjadi sertipikat-el dikarenakan adanya rasa khawatir, jika dilihat dari kasus sebelumnya yaitu kebocoran data maupun birokrasi yang rumit pada program e-KTP (*BBC NEWS*, 2021). Namun terdapat juga warga yang mendukung adanya inovasi transformasi digital. Menurut *CNN Indonesia* pada 3 Februari 2021, terdapat juga warga yang berpihak kepada perubahan elektronik pasalnya jika terjadi musibah resiko rusak lebih kecil dan juga rentan dipindah tangankan (*CNNIndonesia*, 2021). Berdasarkan pro dan kontra ditengah masyarakat akan menunjukkan respon terhadap pelaksanaan kebijakan sertipikat-el.

Peningkatan pelayanan berbasis elektronik perlu didukung dengan kegiatan pengelolaan warkah secara digital (*Anggraini dkk.*, 2020). Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019, warkah pertanahan merupakan dokumen pertanahan yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang digunakan sebagai dasar kegiatan pendaftaran tanah baik kegiatan pendaftaran tanah pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. *Anggraini dkk (2020)*, menjelaskan lebih lanjut bahwa prospek pemanfaatan dari pengelolaan dokumen secara digital ini sangatlah penting untuk menuju pelayanan pertanahan yang lebih baik.

Peran pengelolaan warkah dan digitalisasi warkah diharapkan dapat mengimbangi proses layanan elektronik. Pengelolaan warkah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dilakukan dengan penyimpanan warkah yang disusun dalam rak besi, rak kayu serta lemari berdasarkan tahun dan kelurahan. Digitalisasi warkah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah dilakukan sejak tahun 2017 dan disimpan dalam server lokal dan hanya dapat diakses oleh pegawai kantor setempat. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta merupakan salah satu kantor pertanahan yang telah menyelenggarakan layanan elektronik. Layanan elektronik tersebut meliputi Hak Tanggungan, Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) melalui aplikasi mitra khusus PPAT, Roya untuk HT-EL, Zona Nilai Tanah (ZNT), LOKETKU sebagai layanan

pendaftaran mandiri bagi masyarakat, Layanan Pengaduan dan yang terbaru Sertipikat Elektronik. Pada pelayanan sertipikat-el, adanya warkah digital akan mempermudah proses validasi dan verifikasi data analog dengan data yang ada pada Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP).

Salah satu pertimbangan diberlakukannya sistem elektronik menurut Permen ATR/KaBPN Nomor 3 Tahun 2023 yaitu tingkat maturitas pengguna layanan. Tingkat maturitas penggunaan layanan merupakan kematangan pemahaman terhadap pengguna layanan sistem elektronik. Berdasarkan data BPS tahun 2025, persentase Penduduk 5 Tahun Keatas yang Menggunakan Internet Menurut Kabupaten/Kota di DIY (Persen), Kota Yogyakarta memiliki persentase tertinggi diantara kabupaten yang lain. Pada tahun 2021 sebesar 85,27%, tahun 2022 sebesar 84,74% dan tahun 2023 sebesar 89,42% (BPS, 2025). Tingginya persentase pengguna internet di Kota Yogyakarta diharapkan dapat mendorong literasi digital guna peningkatan pendaftaran sertipikat-el.

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah menerapkan kebijakan sertipikat-el sesuai amanat dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Penerapan kebijakan ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah mendapatkan predikat sebagai Kota Lengkap pada tanggal 11 Mei 2023. Kota Yogyakarta sebagai kota keenam dari 52 kota lengkap yang telah memetakan seluruh bidang tanah. Setelah terpetakannya seluruh bidang tanah akan mempermudah pelayanan pertanahan melalui sistem elektronik. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai kantor pertanahan pertama di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang menerapkan kebijakan sertipikat-el sejak 26 April 2024 yang diawali dengan penerbitan 35 (tiga puluh lima) sertipikat-el untuk tanah hak pakai.

Pada saat awal diberlakukannya kebijakan sertipikat-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta ditemui beberapa permasalahan. Salah satunya yaitu dalam proses validasi dan verifikasi data pertanahan, data pertanahan pada KKP maupun hasil *scan* yang disimpan pada *server* penyimpanan lokal tidak ditemukan. Maka diperlukan upaya untuk mencari secara manual data fisik dan data yuridis, namun terkadang data yang dibutuhkan tidak ditemukan pada rak penyimpanan di ruang arsip. Selain itu jumlah sumber daya manusianya terbatas.

Hanya terdapat masing masing 1 sdm pada Seksi Pengukuran dan Pemetaan dan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan kegiatan verifikasi dan validasi elektronik. Sedangkan rata-rata jumlah permohonan yang masuk untuk proses sertipikat-el sebanyak 100 permohonan per hari. Berdasarkan data dashboard KKP, jumlah sertipikat-el yang telah diterbitkan sejak April 2024 hingga Februari 2025 sebanyak 2.284 sertipikat dari kurang lebih 89.000 bidang terdaftar atau sebesar 39,40%. Dari hasil data tersebut capaian penerapan sertipikat-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta masih tergolong rendah.

Implementasi penerbitan sertipikat-el yang telah dilakukan di Kota Yogyakarta menemui beberapa tantangan. Tantangan tersebut berupa jumlah sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, sumber daya pendukung lainnya seperti pengolahan data pertanahan digital sebagai penunjang pelayanan elektronik, maturitas pelaksana di kantor pertanahan serta pro dan kontra dalam masyarakat terhadap kebijakan penerbitan sertipikat-el. Berdasarkan penjelasan tersebut peneliti akan melakukan penelitian untuk menganalisis implementasi penerbitan sertipikat-el serta faktor apa saja yang memengaruhi penerbitan sertipikat-el di Kota Yogyakarta dengan judul “Implementasi Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta merupakan salah satu kantor yang telah menyelenggarakan Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan latar belakang diatas maka dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?
- b. Apa saja faktor yang memengaruhi kebijakan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis kegiatan penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
- b. Menganalisis faktor yang memengaruhi kebijakan sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan terkait proses pelaksanaan, faktor yang memengaruhi dan strategi yang dilakukan dalam pelaksanaan transformasi digital layanan pertanahan melalui penerbitan sertipikat elektronik.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam melaksanakan implementasi kebijakan sertipikat elektronik dan membantu meningkatkan persepsi masyarakat terhadap kepuasan layanan elektronik.

c. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan tambahan tentang penerbitan sertipikat elektronik dalam pelaksanaan transformasi digital layanan pertanahan.

D. Batasan Masalah

Batasan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Implementasi kebijakan sertipikat-el difokuskan pada Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
2. Teori George C. Edward III yang akan dipakai untuk melihat faktor yang berpengaruh terhadap implementasi kebijakan penerbitan sertipikat-el;
3. Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah difokuskan pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada kegiatan peralihan hak;
4. Kesesuaian implementasi pada aspek pelaksana, tahapan, dan waktu.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi kebijakan sertipikat-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta secara umum telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan Petunjuk Teknis Nomor 3 Tahun 2024. Kesesuaian tersebut dilihat dari aspek:
 - a. Pelaksana yang terlibat dalam kebijakan sertipikat-el dilaksanakan oleh seksi yang membawahi layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada kegiatan peralihan hak yaitu Seksi SP dan Seksi PHP, serta pelaksana di loket pada saat pendaftaran dan penyerahan hasil.
 - b. Tahapan mengikuti secara runtut alur kegiatan yang harus dikerjakan untuk menghasilkan dokumen elektronik.
 - c. Sistem yang digunakan seluruhnya dengan sistem elektronik, tidak lagi manual menggunakan sistem interoperabilitas pada Aplikasi KKP dan SITATA.
2. Terdapat faktor pendukung dan faktor penghambat dalam implementasi kebijakan sertipikat-el di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
 - a. Faktor pendukung yaitu (1) komunikasi yang intens antar pegawai maupun kantor pertanahan dengan masyarakat membantu dalam penyampaian informasi; (2) komunikasi melalui berbagai media; (3) kualitas dan kuantitas sumber daya pelaksanaan di kantor pertanahan; (4) sikap terbuka terhadap perubahan dan perkembangan teknologi; dan (5) pelaksanaan kebijakan sesuai SOP.
 - b. Faktor penghambat yaitu (1) sistem error pada aplikasi SITATA yang menyebabkan proses validasi dan verifikasi tertunda; (2) budaya literasi masyarakat terhadap perkembangan sistem elektronik; dan (3) sumber daya anggaran yang berdampak pada terbatasnya penganggaran sarana dan prasarana penunjang operasional pelayanan sertipikat-el.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta agar menyelenggarakan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat terkait sistem elektronik, disarankan untuk terus melakukan peningkatan perbaikan data pertanahan pada bidang-bidang

tanah yang masih berkategori KW 4,56, agar seluruh dokumen dapat divalidasi secara spasial dan yuridis dengan lebih valid. Selain itu, membangun sistem evaluasi berkelanjutan untuk mengatasi tantangan teknis dan operasional.

2. Bagi masyarakat Kota Yogyakarta diharapkan untuk tidak hanya memahami bentuk fisik baru dari sertipikat, tetapi juga mengetahui prosedur perubahan data, pembaruan informasi, serta tata cara pengajuan layanan secara elektronik. Oleh karena itu, diperlukan partisipasi aktif dan keterbukaan untuk beradaptasi dengan layanan digital, salah satunya melalui peningkatan literasi digital dalam memahami esensi, fungsi, dan manfaat dari sertipikat-elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif* (P. Rapanna (ed.); Edisi Pert). Syakir Media Press. Jakarta
- Adinegoro, K. R. R. (2023a). Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>
- Adinegoro, K. R. R. (2023b). Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 4(2), 129–142. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>
- Agung, R., Rahayu, Y., Saputro, T., Tjandrakirana, R., Ramdhany, D., Wibawa, M., Silitonga, T. C. R., Damarraya, A., Wulandari, E. Y., Anisah, L. N., Margono, B. A., Setyawan, H., Sofyan, Sumantri, Suprpto, U., Famuria, E., Zahrul, M., dan Muttaqin. (2018). Status Hutan dan Kehutanan Indonesia. In *Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan RI*.
- Agustina, E. (2021). Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Solusi*, 19(September), 341–358.
- Anggraini, U., Muryono, S., dan Setiowati. (2020). Pengelolaan Warkah Digital dan Prospek Pemanfaatannya (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Lubuklinggau, Provinsi Sumatera Selatan). *Jurnal Tunas Agraria*, 3(1), 91–115. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.69>
- BBC NEWS. (2021). *Sertifikat tanah elektronik: Bagaimana penerapan, keamanan, dan sanksi terhadap yang menolak?* BBC News Indonesia. <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-55907277>
- BPS. (2025). *Persentase Penduduk 5 Tahun Keatas yang Menggunakan Internet Menurut Kabupaten/Kota di DIY (Persen), 2021-2023*. bps.go.id. <https://yogyakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/NTU4IZI=/percentage-of-population-5-years-and-over-using-the-internet-by-district-city-in-diy.html>
- Brilian, A. P. (2023). *Ini Keunggulan Sertifikat Tanah Elektronik yang Baru Diluncurkan Jokowi*. detik. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7080379/ini-keunggulan-sertifikat-tanah-elektronik-yang-baru-diluncurkan-jokowi>
- CNNIndonesia. (2021). *Warga soal Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Sempel*. CNNIndonesia.com. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210203113445-92-601694/warga-soal-sertifikat-tanah-elektronik-lebih-sempel>
- Erwin, Chatra, M. A., Pasaribuan, A. W., Novel, N. J. A., Sepriano, Thaha, A. R., Adhicandra, I., Suardi, C., Nasir, A., dan Syafaat, M. (2023). Transformasi Digital. In Efitra & Y.

- Agusdi (Ed.), *SONPEDIA*.
- Faramadina, A. (2023). *Kesiapan Menuju Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik Di Indonesia*. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Finaka, A. W. (2021). *Sertipikat Elektronik Segera Diluncurkan*. Indonesiabaik.id. <https://indonesiabaik.id/infografis/sertipikat-elektronik-segera-diluncurkan>
- Hadiono, K., dan Santi, R. C. N. (2020). Menyongsong Transformasi Digital. *Proceeding Sendiu*, 7, 81–84. https://www.researchgate.net/publication/343135526_Menyongsong_Transformasi_Digital
- Iba, Z., dan Wardhana, A. (2023). Teknik Pengumpulan Data Penelitian. In M. Pradana (Ed.), *Eureka Media Aksara* (1 ed., Nomor November). CV. Eureka Media Aksara. https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.researchgate.net/publication/382060598_Teknik_Pengumpulan_Data_Penelitian&ved=2ahUKEwiMmPnBhZ6LAXULS2wGHb8nDxEQFnoECC4QAQ&usg=AOvVaw3Mhmub6_oJi-t3w-QY5G6K
- Kartono, S. A., dan Rakhmatullah, B. R. (2023). Efektivitas Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik Aset Pemerintah. *UMPurwokerto Law Review*, 4(2), 309–320. <https://doi.org/10.30595/umplr.v4i2>.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Jakarta.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2024). Petunjuk Teknis Tata Cara Penerbitan Sertipikat Elektronik Nomor 3/JUKNIS-HR.02/III Tahun 2024. Jakarta.
- Khasanah, D. D. (2021). Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata. *Jurnal Widya Bhumi*, 1(1), 13–24. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.5>
- KOMDIGI. (2024). *Indeks Transformasi Digital Nasional*. KOMDIGI. <https://digital2045.id/wp-content/uploads/2024/12/pocketbookIndeksTDN.pdf>
- Kurnia, N., Astuti, S. I., Kusumastuti, F., Monggilo, Z. M. Z., Prananingrum, E. N., dan Adikara, G. J. (2021). Seri Modul Literasi Digital Kominfo-Japelidi-Siberkreasi 2021-2024. In *Kominfo*.
- Kurniati, D., dan Jailani, M. S. (2023). Kajian Literatur : Referensi Kunci, State Of Art,

- Keterbaruan Penelitian (Novelty). *QOSIM: Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora*, 1(1), 1–6. <https://doi.org/10.61104/jq.v1i1.50>
- Masri, E., dan Hirwansyah. (2023). Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum. *Krtha Bhayangkara*, 17(1), 157–174. <https://doi.org/10.31599/krtha.v17i1.2109>
- Monalu, T. J., Sumakul, T. F., dan 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>
- Mooduto, M. F., Wulansari, H., dan Riyadi, R. (2021). Pengelolaan Warkah Digital dan Integrasinya dengan Data Spasial Bidang Tanah Menuju Pelayanan Online di Kabupaten Bantul. *Jurnal Tunas Agraria*, 4(2), 250–274. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i2.142>
- Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 7(1), 57–67. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>
- Murdiyanto, E. (2020). Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Aplikasi disertai Contoh Proposal. In *Yogyakarta Press* (Edisi Pert). Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN "Veteran" Yogyakarta Press. http://www.academia.edu/download/35360663/Metode_Penelitian_Kualitaif.docx
- Pemerintah Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2018). Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2018 Tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik. Lembaran Negara Nomor 182 Tahun 2018. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2021). Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Perumahan, dan Pendaftaran Tanah. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2023). Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala

- Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2023). Peraturan Menteri Komunikasi Dan Informatika Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Interoperabilitas Data Dalam Penyelenggaraan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik Dan Satu Data. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Natika, L. (2024). Transformasi Pelayanan Publik Di Era Digital: Menuju Pelayanan Masa Depan Yang Lebih Baik. *The World of Public Administration Journal*, 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.37950/wpaj.v6i1.2040>
- Negara, C. U. K. K., Pratiwi, N. W. W., dan Maylinda, P. D. (2021). Urgensi Sistem Pengamanan pada Sertifikat Tanah Digital. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9), 832–855. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.91>
- Nugroho, A. S., Dwi Retnandari, N., dan Djunaedi, A. (2023). Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Digitalisasi Layanan Cukai Di Direktorat Jenderal Bea Dan Cukai. *Jurnal Perspektif Bea Dan Cukai*, 7(2), 213–236. <https://doi.org/10.31092/jpbc.v7i2.2163>
- Permatasari, I. A. (2020). Kebijakan Publik (Teori, Analisis, Implementasi Dan Evaluasi Kebijakan). *TheJournalish: Social and Government*, 1(1), 33–37. <https://thejournalish.com/ojs/index.php/thejournalish/article/view/7>
- Prasetia, D. A., dan Rosando, A. F. (2023). Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik. *Sosialita*, 2(1), 1–23. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654>
- Pratama, R. A., dan Santoso, K. B. (2021). Peningkatan Kualitas Data Sertipikat Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Studi Kasus Kelurahan Komet Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan. *Prosiding FIT ISI*, 1, 276–282. <https://proceedings.undip.ac.id/index.php/isiundip2021/article/download/622/361>
- Putra, R. A., dan Winanti, A. (2024). Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR / BPN Nomor 3 Tahun 2023. *Jurnal USM Law Review*, 7(2), 835–852.
- Putranto, M. I. D., dan 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>
- Putri, U. T., Wihandriati, Sirojudin, M. R., dan Oktasari, S. (2023). Legal Analysis on Smart Contract for Land Registration in Digital Era in Indonesia. *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(1), 103–115. <https://doi.org/10.34304/jf.v12i1.97>

- Roni, V. (2022). Implementasi Kebijakan Dana Desa Di Desa Tanap Kecamatan Kembayan Kabupaten Sanggau. *Publik A, Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 11(2), 38–57. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26418%2Fpublika.v11i2.2946>
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51–68.
- Siregar, N. (2022). Menentukan Model Implementasi Kebijakan Dalam Menganalisis Penyelenggaraan Pelatihan Kepemimpinan Administrator (PKA). *Jurnal Ilmu Sosial*, 1(7), 35–52. <https://bajangjournal.com/index.php/JISOS/article/view/3320>
- Suhattanto, M. A., Sarjita, S., Sukayadi, S., dan Mujiburohman, D. A. (2021). Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, 1(2), 100–114. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.11>
- Widiyantoro, S., I.G. Nyoman Guntur, Nur Rahmanto, dan 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>
- Yudistiara, D., dan Santoso, B. (2024). Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan. *Jurnal Notarius*, 17(3), 2173–2190. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.52340>