

**ANALISIS KEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Terapan Di
Bidang Pertanahan Pada Program Studi Dipoma IV Pertanahan



Dibuat Oleh:

FILSA ASHARA M.BASIR

NIT. 22314059

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN YOGYAKARTA

2026

ABSTRACT

The digital transformation of land administration in Indonesia has been implemented through the Electronic Land Certificate policy as stipulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) Number 3 of 2023. Although this policy has been implemented in various land offices, including the Makassar City Land Office, its implementation continues to face several challenges, such as limited public outreach, technical system disruptions, and public concerns regarding the security of electronic data. These challenges have made it difficult to fully assess the benefits of Electronic Land Certificates from the public's perspective. Therefore, this study aims to analyze the implementation of Electronic Land Certificates at the Makassar City Land Office, identify the challenges encountered along with the efforts undertaken to address them, and examine the fulfillment of the principle of expediency based on public perceptions.

This study employed a descriptive qualitative method. Data were collected through interviews, observations, and document analysis involving employees of the Makassar City Land Office and members of the public selected using purposive sampling. The data were analyzed using the interactive model of Miles and Huberman, which consists of data reduction, data display, and conclusion drawing.

The results indicate that the implementation of the Electronic Land Certificate has been carried out in accordance with the applicable regulations through an integrated electronic system. As of 2026, a total of 32,514 Electronic Land Certificates had been issued. The public perceived several benefits, including faster services, improved land data security, and easier access to land information. However, several challenges remain, including limited public outreach, technical and network disruptions, and public concerns regarding data security. Based on public perceptions, the implementation of the Electronic Land Certificate has generally fulfilled the principle of expediency, although continuous public outreach and further system improvements are still required to ensure that its benefits can be experienced more optimally by the community.

Kata kunci: Electronic Land Certificate, Principle of Expediency, Land Services, Digital Transformation

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xiv
INTISARI	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Terdahulu	9
B. Kerangka Teoritis	14
1. Implementasi Kebijakan.....	14
2. Sertipikat Tanah Elektronik.....	17
3. Asas Kemanfaatan	19
4. Kendala.....	20
C. Kerangka Pemikiran	22
D. Pertanyaan Penelitian	25
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Format Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian	27
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	27
1. Populasi	27

2. Sampel.....	27
3. Teknik Pengambilan Sampel.....	28
D. Klasifikasi, Sumber, Data dan Teknik Pengumpulan Data	28
1. Klasifikasi dan Sumber Data.....	28
2. Teknik Pengumpulan Data	30
E. Teknik Analisis Data	32
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	34
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Makassar.....	34
B. Kantor Pertanahan Kota Makassar	37
C. Produk Sertipikat Tanah Elektronik	41
BAB V IMPLEMENTASI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK.....	44
A. Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Makassar.....	44
B. Kendala Dan Upaya Penyelesaian Dalam Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik.....	48
BAB VI ANALISIS KEMANFAATAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR.....	51
A. Persepsi Masyarakat Terhadap Sertipikat Tanah Elektronik	51
B. Kemanfaatan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Meningkatkan Efisiensi Pelayanan	55
C. Kemanfaatan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Menjamin Keamanan Data Pertanahan	57
D. Kemanfaatan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Meningkatkan Transparansi Dan Akses Informasi.....	59
E. Analisis Asas Kemanfaatan Sertipikat Tanah Elektronik Berdasarkan Persepsi Masyarakat.....	61
BAB VII PENUTUP.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuatu yang berasal dari alam yang sangat bernilai bagi kehidupan manusia adalah tanah, karena tanah memiliki nilai historis sejarah yang sangat tinggi. Karunia Tuhan Yang Maha Esa ada banyak sekali di antara semua karunia-Nya, ada sesuatu yang berasal dari alam yang memiliki peran penting terhadap kehidupan manusia yaitu tanah. Tanah mempunyai banyak fungsi dalam kehidupan manusia baik itu untuk kebutuhan langsung seperti tempat tinggal maupun untuk kebutuhan lainnya seperti tempat pelaksanaan usaha meliputi tempat industri, pendidikan serta pembangunan sarana prasarana lainnya (Abdullah, 2020). Hubungan antara manusia dan tanah memiliki keterkaitan yang sangat erat, sehingga diperlukan adanya jaminan dan perlindungan hukum di atasnya. Perlindungan hukum tersebut dapat diperoleh apabila pemilik tanah melakukan pendaftaran tanah sebagaimana perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dengan didaftarkannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif akan terwujud jaminan kepastian hukum bagi yang bersangkutan berupa kepemilikan hak atas tanah yang telah didaftarkan, untuk memanfaatkan hak kepemilikan atas tanah tersebut sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ramadhani, 2021). Dari proses pendaftaran tanah akan memperoleh sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan. Persertipikatan tanah atas nama pemilik yang sah merupakan langkah penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, sehingga dapat terhindar dari sengketa atau permasalahan hukum serta mengurangi risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif, dan akuntabel dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum atas tanah secara berkelanjutan, sehingga mendukung kelancaran berbagai tindakan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah (silviana, 2022). Sertipikat memberikan jaminan kepastian hukum dan meminimalisir potensi terjadinya

sengketa. Dengan adanya sertipikat, pemegang hak memperoleh perlindungan hukum terhadap klaim pihak lain, sehingga tercipta stabilitas dalam hubungan hukum pertanahan dan kepastian dalam pemanfaatan tanah sesuai peruntukannya (Harsono, 2003). Tujuan utama Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah menyediakan dasar hukum bagi pembentukan dan pengembangan hukum agraria nasional untuk mewujudkan kemakmuran, kesejahteraan, serta keadilan bagi seluruh bangsa Indonesia (Dewi & Susantio, 2024).

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan berbagai kegiatan yang meliputi:

- a. Kegiatan pendaftaran tanah
- b. Pemeliharaan data hak atas tanah
- c. Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai bukti kepemilikan
- d. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap penggunaan dan pelaksanaan hak atas tanah.

Terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak memiliki makna penting bagi terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah. Upaya ini bertujuan untuk menjamin perlindungan dan keamanan bagi masyarakat yang memiliki hak atas tanah, sehingga merasa aman dan terbebas dari kekhawatiran terhadap adanya pihak lain yang mengganggu hak kepemilikannya. Hal tersebut merupakan bentuk komitmen dan tanggung jawab pemerintah dalam memberikan jaminan hukum kepada seluruh masyarakat (Dewi & Susantio, 2024).

Sistem data fisik dalam pelayanan pertanahan sering kali mengalami kendala karena prosedur tersebut masih dilakukan secara manual, sehingga proses pelayanan membutuhkan waktu yang relatif lama, biaya yang dikeluarkan menjadi lebih besar, dan pelaksanaannya rentan terhadap resiko terjadinya kesalahan akibat faktor manusia. Pada era perkembangan teknologi saat ini, hampir seluruh aktivitas manusia telah didukung oleh kemajuan teknologi, sehingga berbagai kegiatan dapat dilakukan secara lebih efisien dan modern. Dalam bidang pertanahan, pemanfaatan teknologi tersebut diwujudkan melalui pelayanan berbasis elektronik sebagai bagian dari upaya modernisasi

sistem pertanahan. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa digitalisasi di bidang pertanahan merupakan suatu keharusan yang tidak dapat dihindari. Salah satu wujud nyata dari proses modernisasi ini adalah diterbitkannya dokumen-dokumen pertanahan dalam bentuk elektronik (Elora, 2024). Dalam era modernisasi data pertanahan, sertipikat elektronik hadir sebagai instrumen penting dalam mendukung transformasi digital pelayanan publik di bidang pertanahan. Penerbitan sertipikat tanah elektronik merupakan konsekuensi dari perkembangan teknologi informasi dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan, sebagaimana telah diterapkan oleh berbagai negara dalam digitalisasi layanan pertanahan dan didukung oleh kajian tentang modernisasi layanan pertanahan di Indonesia (Silviana, 2021). Transformasi digital melalui penerapan sertipikat tanah elektronik merupakan upaya untuk mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang lebih efisien, transparan, dan aman sehingga proses pendaftaran dapat berlangsung lebih cepat dan resiko terjadinya pemalsuan dokumen dapat diminimalkan (Adnyana & Wijaya, 2025). Penerapan sertipikat tanah elektronik memiliki potensi untuk meningkatkan kemudahan akses terhadap informasi pertanahan bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah, investor, serta pihak-pihak lain yang membutuhkan. Melalui sistem berbasis elektronik, data dapat diperoleh dengan cepat dan mudah di berbagai lokasi (Oktavianto, 2025).

Gagasan mengenai penerapan pendaftaran tanah secara elektronik mulai dikembangkan sejak tahun 2021, bertepatan dengan diberlakukan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang kemudian di perbaharui menjadi Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Penerapan sistem pendaftaran tanah secara elektronik diperlukan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam administrasi pertanahan, serta mempercepat proses pelayanan dan mengintegrasikan data pertanahan guna mendorong produktivitas administrasi pertanahan di Indonesia

(Susmana, 2025). Hal ini disebabkan oleh penyelenggaraan pendaftaran tanah yang selama ini masih dilaksanakan melalui sistem manual dengan penggunaan dokumen fisik (Andari & Mujiburohman, 2023). Peraturan ini pada hakikatnya dirumuskan untuk menyesuaikan kebutuhan hukum masyarakat dengan perkembangan zaman. Hal tersebut dapat dilihat dalam konsideran Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa regulasi ini bertujuan mendorong modernisasi pelayanan pertanahan dalam rangka meningkatkan indikator kemudahan berusaha serta kualitas pelayanan publik, melalui optimalisasi pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan penerapan pelayanan pertanahan berbasis elektronik (Alimuddin, 2021).

Secara faktual, penerapan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar mulai dilaksanakan pada tahun 2024 sebagai tindak lanjut diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Implementasi ini menunjukkan bahwa adanya upaya peningkatan efisiensi pelayanan pertanahan, namun dalam pelaksanaannya sistem pendaftaran tanah elektronik masih dihadapkan pada berbagai kendala. Beberapa penelitian menyatakan bahwa implementasi sertipikat tanah elektronik belum berjalan secara optimal karena terdapat keterbatasan kemampuan dan pengalaman masyarakat dengan teknologi digital masih berbeda-beda, pelatihan intensif tentang sistem dan proses kerja elektronik belum sepenuhnya berjalan lancar, kualitas jaringan internet masih tidak merata seperti putusnya koneksi, waktu muat yang lama, dan server yang lambat. Selain itu, respon masyarakat terhadap sertipikat elektronik masih beragam, mulai dari antusias terhadap kemudahan layanan hingga keraguan terkait keamanan data dan keabsahan dokumen elektronik (Atikah, 2025). Kondisi ini menunjukkan bahwa manfaat sertipikat tanah elektronik belum sepenuhnya terealisasi secara optimal di kalangan masyarakat. Meskipun secara normatif sertipikat elektronik memberikan berbagai kemudahan, realitas di lapangan menunjukkan bahwa tidak seluruh lapisan masyarakat dapat langsung merasakan manfaat tersebut. Perbedaan

tingkat literasi digital, keterbatasan akses internet, serta variasi kemampuan teknologi menjadi faktor yang mempengaruhi efektivitas implementasi.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa secara normatif sertipikat tanah elektronik dirancang untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan pelayanan pertanahan, namun secara empiris belum tentu manfaat tersebut dapat diakses dan dirasakan secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat, khususnya di Kota Makassar. Perbedaan tingkat literasi digital, keterbatasan infrastruktur teknologi, serta variasi pemahaman masyarakat terhadap sistem elektronik berpotensi memengaruhi sejauh mana kebijakan ini benar-benar memberikan manfaat nyata. Kota Makassar dipilih sebagai lokasi penelitian karena merupakan salah satu kota metropolitan di kawasan Indonesia Timur dengan tingkat pertumbuhan ekonomi dan aktivitas pertanahan yang relatif tinggi. Sebagai pusat perdagangan, jasa, dan pemerintahan di Provinsi Sulawesi Selatan, volume pelayanan pertanahan di Kota Makassar tergolong signifikan, sehingga implementasi sertipikat tanah elektronik di wilayah ini menjadi relevan untuk dianalisis. Selain itu, pelaksanaan sertipikat elektronik yang relatif baru pada tahun 2024 menjadikan Kota Makassar sebagai lokasi yang representatif untuk menilai sejauh mana kebijakan digitalisasi pertanahan mampu memberikan manfaat nyata bagi masyarakat dalam konteks perkotaan yang dinamis. Dengan demikian, penelitian ini penting untuk menguji apakah manfaat sertipikat tanah elektronik benar-benar telah dirasakan oleh masyarakat Kota Makassar atau masih menghadapi kendala dalam implementasinya.

Sertipikat Elektronik atau biasa disebut Sertipikat-el, merupakan sertipikat yang diterbitkan melalui sistem berbasis elektronik dalam bentuk dokumen digital, dimana informasi mengenai data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dengan aman dalam basis data elektronik (Dianti & Lukman, 2025). Sertipikat tanah elektronik memberikan manfaat tambahan dibandingkan sertipikat berbasis fisik, khususnya dari segi efisiensi waktu pelayanan, keamanan data, dan integrasi informasi pertanahan. Dalam sistem elektronik, data fisik dan data yuridis disimpan secara digital dalam basis data yang terintegrasi, sehingga dapat meminimalisir resiko kehilangan, kerusakan,

maupun pemalsuan dokumen. Selain itu, proses pelayanan menjadi lebih cepat dan terbuka karena tahapan permohonan dapat dipantau secara daring (Andari & Mujiburohman, 2023). Pelaksanaan sertipikat elektronik adalah bagian dari upaya transformasi digital yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN dan menjadi bukti konkret penerapan pendaftaran tanah secara elektronik dalam bentuk dokumen digital di Indonesia. Implementasi sertipikat elektronik ini diharapkan mampu meningkatkan efisiensi dalam seluruh proses pendaftaran tanah serta meminimalkan risiko penyalahgunaan data maupun praktik mafia tanah. Sertipikat pada dasarnya berfungsi sebagai bukti kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan memiliki kekuatan pembuktian di pengadilan, demikian pula halnya dengan sertipikat elektronik. Upaya ini dilakukan untuk memastikan keamanan serta melindungi hak masyarakat sebagai pemilik tanah, sehingga mereka tidak perlu merasa khawatir terhadap potensi gangguan ataupun penyalahgunaan atas hak yang dimiliki. Hal ini merupakan bentuk komitmen penting dari pemerintah dalam memberikan kepastian dan perlindungan bagi seluruh warganya (Dewi & Susantio, 2024).

Selain menjamin kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah pada hakikatnya juga harus berorientasi pada asas kemanfaatan, yaitu sejauh mana ketentuan hukum tersebut mampu memberikan manfaat nyata yang diukur dari kondisi sebelum dan sesudah penerapan ketentuan hukum tersebut, memberikan kemudahan akses layanan dan efisiensi biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat, serta memberikan rasa aman kepada masyarakat terhadap status hukum tanahnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pasal 10 ayat (1) huruf b, asas kemanfaatan menekankan adanya keseimbangan manfaat bagi setiap pihak yang berkepentingan, sehingga kepentingan individu, masyarakat, dan negara harus berada dalam hubungan yang selaras. Dengan demikian, setiap keputusan administratif dituntut untuk memperhatikan kebutuhan dan hak-hak individu secara proporsional, adil, serta transparan. Asas kemanfaatan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 10 ayat (1) huruf b berperan sebagai dasar yang penting untuk mewujudkan

penyelenggaraan administrasi pemerintahan yang lebih efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat, sekaligus mendorong terwujudnya keadilan sosial dengan menjamin perlindungan hak asasi manusia dalam setiap kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah (Zaidan et al., 2024). Asas kemanfaatan sebagai fokus kajian dalam penelitian ini didasarkan pada karakteristik kebijakan sertipikat tanah elektronik yang merupakan bentuk reformasi administratif berbasis digital. Evaluasi terhadap kebijakan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek legalitas formal, tetapi lebih menekankan pada dampak nyata yang dirasakan masyarakat sebagai pengguna layanan. Dengan demikian, asas kemanfaatan menjadi tolak ukur penting dalam menilai keberhasilan implementasi sertipikat elektronik, yaitu apakah digitalisasi pertanahan benar-benar memberikan manfaat yang nyata, efektif, dan berkelanjutan bagi masyarakat, atau hanya sekedar menjadi inovasi administratif tanpa dampak signifikan terhadap pelayanan publik. Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian guna penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Kemanfaatan Sertipikat Tanah Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Makassar”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar?
2. Apa saja kendala dan solusi yang timbul terkait dengan implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar?
3. Sejauh mana asas kemanfaatan sertipikat elektronik berdasarkan persepsi masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Makassar?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui implementasi sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

- b. Mengetahui kendala dan solusi yang timbul terkait dengan implementasi sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar.
- c. Mengetahui sejauh mana asas kemanfaatan sertipikat elektronik berdasarkan persepsi masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mendapatkan dapat memberikan manfaat akademis dan praktis sebagai berikut:

a. Kegunaan Akademis

Penelitian ini memberikan gambaran nyata mengenai manfaat dari implementasi sertipikat elektronik. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat secara akademis untuk memperkaya literatur tentang implementasi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan.

b. Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi pemerintah, Badan Pertanahan Nasional, maupun pihak terkait lainnya terkait implementasi penerbitan sertipikat elektronik terhadap asas kemanfaatan. dengan tujuan memahami realita di lapangan terkait kegiatan penerbitan sertipikat hak atas tanah menggunakan sistem elektronik di tingkat daerah.

BAB VII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah mengenai Analisis Kemanfaatan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Adapun kesimpulan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Implementasi sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Makassar telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pelayanan dilakukan melalui sistem elektronik yang terintegrasi, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi dan validasi data, pembukuan hak, hingga penerbitan sertipikat tanah elektronik. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, implementasi sertipikat tanah elektronik telah berjalan dengan baik dan mampu mendukung pelayanan pertanahan yang lebih modern, efektif, dan efisien dibandingkan sistem manual, meskipun dalam pelaksanaannya masih memerlukan penyempurnaan pada beberapa aspek teknis dan pelayanan.
2. Dalam implementasinya, ditemukan kendala internal dan eksternal. Kendala internal meliputi masalah jaringan dan sistem yang terkadang mempengaruhi kelancaran pelayanan, sedangkan kendala eksternal meliputi masih rendahnya pemahaman masyarakat mengenai sertipikat tanah elektronik, keterbatasan literasi digital, serta adanya keraguan sebagian masyarakat terhadap keamanan data dan keabsahan dokumen elektronik. Untuk mengatasi kendala tersebut, Kantor Pertanahan Kota Makassar telah melakukan berbagai upaya yakni meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, memberikan pendampingan dalam proses pelayanan, serta melakukan penguatan dan pemeliharaan sistem teknologi informasi guna mendukung stabilitas pelayanan.

3. Asas kemanfaatan sertipikat tanah elektronik berdasarkan persepsi masyarakat pada dasarnya telah terpenuhi berdasarkan 4 indikator penelitian. Berdasarkan hasil wawancara, sebagian besar masyarakat memberikan persepsi positif terhadap penerapan sertipikat tanah elektronik karena dinilai mampu memberikan kemudahan dalam pelayanan, mempercepat proses administrasi pertanahan, meningkatkan keamanan data dan dokumen pertanahan, serta mempermudah akses terhadap informasi pertanahan. Meskipun masih terdapat beberapa masyarakat yang memerlukan waktu untuk beradaptasi dengan sistem digital, secara umum implementasi sertipikat tanah elektronik telah memberikan manfaat nyata bagi masyarakat dan sejalan dengan asas kemanfaatan dalam penyelenggaraan pelayanan publik.

B. Saran

1. Untuk Kantor Pertanahan Kota Makassar, perlu meningkatkan kegiatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai Sertipikat Tanah Elektronik, baik melalui media sosial, kegiatan penyuluhan, maupun kerja sama dengan pemerintah daerah dan pihak terkait. Sosialisasi yang berkelanjutan diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap manfaat, prosedur, serta keamanan sertipikat elektronik.
2. Untuk masyarakat, diharapkan lebih aktif dalam mencari informasi mengenai layanan pertanahan berbasis elektronik serta memanfaatkan fasilitas pelayanan digital yang telah disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Peningkatan literasi digital masyarakat akan membantu proses adaptasi terhadap transformasi pelayanan pertanahan yang semakin berbasis teknologi.
3. Untuk peneliti selanjutnya, penelitian mengenai sertipikat tanah elektronik dapat dikembangkan dengan cakupan wilayah yang lebih luas, jumlah informan yang lebih banyak, atau menggunakan pendekatan penelitian yang berbeda sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas dan kemanfaatan implementasi sertipikat tanah elektronik di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, J. (2020). *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentence Kec. Mallawa Kab. Maros*.
- Adnyana, P. A. S., & Wijaya, I. K. K. A. (2025). Digital Transformation of Electronic Land Certificates: Solutions and Challenges in Indonesia ' s Modern Land Registration System. *Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, 2(September), 15.
- Agustina, R., Shraon, G., Yustitiningtyas, L., & Widodo, H. (2022). Tinjauan Yuridis Alasan Penolakan Kebijakan Wajib Vaksinansi Covid-19 Dari Asas Manfaat, Kepentingan Umum Serta Hak Asasi Manusia (HAM). *Paradigma Hukum Pembangunan*, 7(1).
- Akib, H. (2010). Implementasi Kebijakan: Apa, Mengapa, dan Bagaimana. *Jurnal Administrasi Publik*, 1(1), 1–11.
- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jurnal Terakreditasi Nasional*, 27, 335–345.
- Andari, D. W. T., & Mujiburohman, D. A. (2023). Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Al'Adl Jurnal Hukum*, 15(Januari).
- Atikah, N. (2025). The Effectiveness of Electronic Land Certificates in Ensuring Legal Certainty of Land Rights Efektivitas Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak. *Semarang State University Undergraduate Law & Society Review*, 5(2), 1293–1320.
- Aurelia, S. O., Listyani, A. S., Saputri, S., Herawati, S., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2025). Inovasi Layanan Pertanahan Berbasis Teknologi : Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, 2(6), 1469–1477.
- Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382–3392. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>
- Dianti, S. D., & Lukman, A. (2025). Peran Kementerian ATR/BPN Terhadap Pemberlakuan Sertipikat Elektronik Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 10(1), 1100–1109. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v10i1.56204>
- Elora, D. (2024). *Sertifikat Elektronik Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Di Indonesia : Kajian Yuridis Terhadap Implementasi Digitalisasi Hak Milik*. 3(2), 72–81.
- Febriyanti, B. N. (2023). Teknik Pengambilan Sampel. *Ekp*, 13, 1576–1580.

- Ghaniyyu, F. F., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (1997). Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian Legal Certainly Conversion Of Land Certificate Form To Electronic And Proff Of Rights Holders berbentuk fisik sebagaimana disebutkan dalam UUPA da. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 172–187.
- Handayani, R. (2020). Metodologi Penelitian Sosial. In *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. Trussmedia Grafika.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Hutami, W. F. (2024). *Populasi Dan Sampel Dalam Penelitian*.
- Kayati, I. T., Rosidin, Indarti, S., & Adriadi, R. (2025). Analisis Penerapan E-Government Pada Penggunaan Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Meningkatkan Pelayanan Di Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Bengkulu. *Journal Of Social Science Research*, 5(4), 356–370.
- Masriani, Y. T. (2022). *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*. 5(2), 539–552.
- Muri, D. P. D., Wibawanti, E. S., & Safitri, M. I. (2025). Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Electronic Certificates as a Guarantee of Protection of Land Rights In the Implementation of Land Registration semakin kuat berkat adanya dasar hukum yan. *Jurnal USM Law Review*, 8(2), 3–6.
- Musyrah, J. (2025). *Implementasi Penerbitan Sertipikat Elektronik Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Maros)*.
- Oktavianto, R. (2025). *Optimalisasi Pelayanan Pertanahan Melalui Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik*.
- Prasetyo, D. B., & Saefudin, A. (2023). Digitalisasi Inovasi Layanan Pertanahan : Pengecekan Sertipikat Online di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga. *Jurnal Pertanahan*, 13, 17–27.
- Putri, H. J., & Murhayati, S. (2025). Metode Pengumpulan Data Kualitatif. *Jurnal Pendidikan Tambusa*, 9(2), 1–14.
- Ramadhani, R. (2021). *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. 2(1), 31–40.
- Ramasari, R. D., & Aniscasary, S. (2022). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 2(1), 1–14.
- Satryadin, M. A., Hadna, A. H., & Surya, R. A. R. (2025). Implementasi Kebijakan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konteks Transformasi Digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan. *Jurnal Inovasi Kebijakan*, 9(2), 107–121.

- Saunders, M. N. ., Lewis, P., & Thornhill, A. (2019). *Research Methods For Business Students*. Slovakia by Neografia.
- Semiawan, C. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif*. Grasindo.
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law & Governance Journal*, 4(1), 51–68.
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian : Primer, Sekunder, Dan Tersier. *Jurnal Edu Research*, 5(3), 1–11.
- Susmana, D. S. (2025). Transformasi Digital Dalam Administrasi Pertanahan : Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Tanah Elektronik. *Jurnal Impresi Indonesia (JII)*, 4(Juni), 2063–2070.
- Syahputra S, R. Y., & Rahmayanti. (2025). Administrasi Pertanahan Di Era Digital : Kajian Atas Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik Di Indonesia. *Sanksi*, 362–370.
- Walidin, H. W., Saifullah, & ZA, T. (2015). *Metodologi Penelitian Kualitatif & Grounded Theory*. FTK Ar-Raniry Press.
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan : Metode Penelitian Kualitatif , Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 2896–2910.
- Wibawa, S. (1994). *Evaluasi Kebijakan Publik* (S. Wibawa (ed.)). PT Raja Grafindo Persada.
- Wijayanta, T. (2014). Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 216–226.
- Winarno, B. (2002). *Teori Dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta Medoa Pressindo 2007.
- Yunaningsih, A., Indah, D., & Septiawan, F. E. (2021). Upaya Meningkatkan Kualitas Layanan Publik Melalui Digitalisasi. *Altasia : Jurnal Pariwisata Indonesia*, 3(1), 9–16. <https://doi.org/10.37253/altasia.v3i1.4336>
- Zaidan, M. A., Nugraha, N. R. A., & Gusthomi, M. I. (2024). Analisis Pembentukan Pengadilan Khusus Agraria Untuk Mengimplementasikan Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Penyelesaian Urusan Tanah. *Customary Law Journal*, 2(1), 1–11.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-undang ITE Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

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 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.