PERSEPSI PEGAWAI KANTOR PERTANAHAP TERHADAP EFEKTIVITAS PENERAPAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI

SKRIPSI

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

Disusun oleh :

MUH. JIARJI ZAEDAN MUHLIS

NIT. 22314156

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN

2026

ABSTRACT

The digital transformation in land administration includes the implementation of Electronic Land Certificates as an effort to improve the quality of land services. This study aims to analyze employee perceptions of the implementation of Electronic Land Certificates and to examine the effect of those perceptions on the effectiveness of Electronic Land Certificate implementation at the Kendari City Land Office. The study used a quantitative approach with an associative/causal design and involved 60 employees as respondents. Data were collected using a structured questionnaire with a four-point Likert scale and documentation, then analyzed using descriptive statistics, validity and reliability tests, classical assumption tests, Pearson Product Moment correlation, simple linear regression, coefficient of determination, and t-test with IBM SPSS Statistics. The results show that employee perceptions of Electronic Land Certificate implementation are in the very positive category, particularly in the dimensions of usefulness, ease of use, and security. The effectiveness of Electronic Land Certificate implementation is also assessed positively based on the indicators measured in the study. The simple linear regression analysis shows that employee perception has a positive and significant effect on the effectiveness of Electronic Land Certificate implementation, with $t = 4.797$ and significance $= 0.000 < 0.05$. The coefficient of determination (R^2) is 0.284, indicating that 28.4% of the variation in effectiveness is explained by employee perception, while the remaining 71.6% is explained by other factors outside the model. The findings indicate that a more positive employee perception of the benefits, ease, and security of Electronic Land Certificates is associated with higher perceived effectiveness of their implementation.

Keywords: *Electronic Land Certificate, Employee Percepction, Implementation Effectiveness, Land Services, Kendari City Land Office.*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii
MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vii
ABSTRACT ix
INTISARI x
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Perumusan Masalah 2
C. Tujuan Penelitian 2
D. Manfaat Penelitian 3
E. Batasan Masalah 3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 5
A. Kajian Literatur 5
B. Kajian Teoritis 8
C. Kerangka Pemikiran 15
D. Hipotesis 16
BAB III METODE PENELITIAN 17
A. Format Penelitian 17
B. Lokasi Penelitian 17
C. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data 18
D. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel 20
E. Teknik Analisis Data 21
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN 26
A. Gambaran Umum Demografi 26
B. Kantor Pertanahan Kota Kendari 27
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 29
A. Persepsi Pegawai terhadap Efektivitas Penerapan Sertipikat Elektronik ... 29

B. Faktor Impelementasi yang Dipersepsikan Pegawai 31
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 47
A. Kesimpulan 47
B. Saran 47
DAFTAR PUSTAKA 49
LAMPIRAN 52

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era digital saat ini ditandai oleh perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang sangat pesat, yang secara fundamental telah mengubah paradigma pelayanan publik, termasuk dalam sektor pertanahan. Transformasi digital dalam sektor ini bukan hanya perpindahan media dari kertas ke data digital, melainkan mencakup restrukturisasi pengolahan data, pendaftaran tanah, sertifikasi, dan penyimpanan warkah secara elektronik. Kementerian ATR/BPN melalui transformasi ini diharapkan mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan serta pelayanan di bidang pertanahan.

Sertipikat tanah adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat, meskipun tidak bersifat mutlak, sepanjang data fisik dan yuridis di dalamnya sesuai dengan catatan yang ada pada buku tanah dan surat ukur. Namun, sistem analog konvensional memiliki risiko tinggi terhadap kerusakan fisik, kehilangan, serta manipulasi oleh mafia tanah. Oleh karena itu, penerapan Sertipikat Tanah Elektronik menjadi solusi inovatif untuk menjamin keamanan informasi elektronik dan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Dasar hukum yang menjadi pijakan adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Regulasi ini menegaskan bahwa dokumen elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sah di mata hukum, setara dengan alat bukti surat konvensional.

Efektivitas dari sistem baru ini dapat dinilai dari sejauh mana tujuan kebijakan tercapai dengan penggunaan sumber daya yang ada. Efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik dapat dinilai melalui pengurangan waktu pemrosesan, peningkatan keamanan data, ketepatan informasi, dan kemudahan pelaksanaan pelayanan. Di Kantor Pertanahan Kota Kendari, efektivitas tersebut perlu dikaji berdasarkan pengalaman pegawai yang terlibat dalam penerapan

sistem. Tantangan ini menjadi lebih nyata mengingat pertumbuhan penduduk kota yang mencapai 4,38% berdasarkan data dari (suyadi chandra ciputra & rendra tihaar lataniambo, 2025). Lonjakan populasi ini berbanding lurus dengan meningkatnya volume permohonan pendaftaran tanah, sehingga menuntut kesiapan infrastruktur dan kompetensi sumber daya manusia (SDM) yang mumpuni.

Keberhasilan implementasi teknologi digital sangat bergantung pada kesiapan SDM. Persepsi pegawai sebagai pelaksana sistem menjadi determinan penting, karena tingkat pemahaman, penerimaan, dan kemampuan mereka dalam mengoperasikan sistem akan menentukan kualitas layanan kepada masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Jagadhita (2025), kelancaran sistem informasi berbasis digital dipengaruhi oleh pengalaman dan pandangan pegawai terhadap manfaat teknologi tersebut. Dalam konteks ini, penelitian difokuskan pada "Persepsi Pegawai Kantor Pertanahan Terhadap Efektivitas dan Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Kendari.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana persepsi pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik dalam layanan administrasi dilihat dari dimensi kemanfaatan, kemudahan, dan keamanan?
2. Faktor implementasi apa saja yang di persepsikan pegawai yang mempengaruhi efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Kendari?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui persepsi pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap penerapan Sertipikat Tanah Elektronik dilihat dari dimensi kemanfaatan, kemudahan, dan keamanan.
2. Menganalisis pengaruh persepsi pegawai terhadap penerapan Sertipikat Tanah Elektronik terhadap efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Kendari.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian administrasi publik dan pertanahan, khususnya mengenai hubungan persepsi pegawai dengan efektivitas penerapan teknologi digital dalam pelayanan pertanahan. Hasil penelitian dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji persepsi aparatur, penerapan teknologi informasi, dan efektivitas pelayanan publik.

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini dibatasi pada persepsi internal pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap penerapan Sertipikat Tanah Elektronik dan pengaruhnya terhadap efektivitas penerapan sistem tersebut. Variabel X adalah Persepsi Pegawai terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik yang diukur melalui dimensi kemanfaatan, kemudahan, dan keamanan. Variabel Y adalah Efektivitas Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik berdasarkan indikator efektivitas yang digunakan dalam kuesioner. Penelitian tidak mengukur kepuasan masyarakat, tidak melakukan audit teknis terhadap keamanan aplikasi, dan tidak dimaksudkan untuk menyimpulkan efektivitas sistem secara objektif di seluruh Kantor Pertanahan. Hasil penelitian menggambarkan penilaian pegawai pada lokasi dan periode penelitian sehingga generalisasi ke kantor pertanahan lain perlu dilakukan secara hati-hati.

E. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada pandangan internal pegawai di Kantor Pertanahan Kota Kendari. Responden hanya mencakup pegawai yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah elektronik. Penelitian tidak mengevaluasi kepuasan masyarakat umum atau melakukan audit teknis terhadap sistem keamanan aplikasi secara mandiri, melainkan fokus pada penilaian subjektif pelaksana kebijakan terhadap keandalan sistem tersebut. Responden dalam penelitian ini hanya terdiri dari pegawai di Kantor Pertanahan Kota Kendari yang berperan langsung atau tidak langsung dalam penerapan dan

pengelolaan Sertipikat Tanah Elektronik. Penelitian ini berfokus pada efektivitas penggunaan Sertipikat Tanah Elektronik berdasarkan pandangan pegawai, sehingga tidak bertujuan untuk menilai efektivitas sistem dari sudut pandang objektif atau teknis. Aspek yang dianalisis mencakup kemudahan dalam menggunakan sistem, akurasi dan keamanan data pertanahan, kesiapan sumber daya manusia, dan dukungan infrastruktur teknologi informasi. Penelitian ini tidak menjelajahi pandangan masyarakat atau pengajuan layanan, tidak mengevaluasi tingkat kepuasan pengguna eksternal, dan tidak mengkaji aspek hukum normatif, kebijakan nasional, atau analisis teknis sistem aplikasi Sertipikat Tanah Elektronik secara mendalam. Selain itu, penelitian ini terbatas pada pengalaman dan perspektif pegawai terkait penerapan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Kendari selama periode penelitian, sehingga hasilnya tidak dapat diterapkan secara umum di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia.

BAB VI
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Persepsi Pegawai terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik dan pengaruhnya terhadap Efektivitas Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Kendari, kesimpulan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Persepsi pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap penerapan Sertipikat Tanah Elektronik berada pada kategori sangat positif. Hal ini ditunjukkan oleh penilaian pegawai terhadap dimensi kemanfaatan, kemudahan, dan keamanan sistem. Temuan tersebut menunjukkan bahwa pegawai memiliki penilaian yang baik terhadap keberadaan dan penggunaan Sertipikat Tanah Elektronik dalam pelaksanaan pekerjaan.
2. Persepsi Pegawai terhadap Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik berpengaruh positif dan signifikan terhadap Efektivitas Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik. Hasil regresi linear sederhana menunjukkan t hitung sebesar 4,797 dengan signifikansi 0,000 < 0,05 dan koefisien regresi positif sebesar 0,494. Nilai R Square sebesar 0,284 menunjukkan bahwa 28,4% variasi efektivitas penerapan dapat dijelaskan oleh persepsi pegawai, sedangkan 71,6% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian.
3. Hasil penelitian menegaskan bahwa persepsi positif pegawai terhadap manfaat, kemudahan, dan keamanan Sertipikat Tanah Elektronik berkaitan dengan penilaian efektivitas penerapannya. Oleh karena itu, peningkatan pemahaman, penerimaan, dan pengalaman penggunaan sistem oleh pegawai perlu menjadi perhatian dalam upaya meningkatkan efektivitas penerapan layanan pertanahan berbasis elektronik.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Kendari

   Perlu mempertahankan dan meningkatkan persepsi positif pegawai melalui pelatihan dan pendampingan berkelanjutan mengenai penggunaan Sertipikat Tanah Elektronik. Selain itu, kualitas jaringan, keandalan perangkat, kemudahan operasional aplikasi, serta keamanan data perlu terus diperhatikan karena aspek-aspek tersebut berkaitan dengan pengalaman pegawai dalam menggunakan sistem.

2. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

   Kementerian ATR/BPN diharapkan terus menyempurnakan sistem Sertipikat Tanah Elektronik agar semakin mudah digunakan, andal, aman, dan sesuai dengan kebutuhan pelaksana layanan. Evaluasi berkala, penyediaan pelatihan, bimbingan teknis, serta penguatan infrastruktur teknologi informasi diperlukan untuk mendukung penerapan sistem secara konsisten.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

   Penelitian selanjutnya dapat menambahkan variabel lain yang berpotensi memengaruhi efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik, seperti kualitas sistem, kualitas informasi, kesiapan teknologi, kompetensi sumber daya manusia, dukungan organisasi, dan kualitas layanan. Penelitian berikutnya juga dapat menggunakan pendekatan kualitatif atau mixed methods untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengalaman pegawai dan faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas penerapan Sertipikat Tanah Elektronik.

DAFTAR PUSTAKA

(Hanifah dkk, 2025). (2025). *Landasan Teori , Penelitian Relevan , Kerangka Berpikir Dan*. *3*(April), 391–404. https://doi.org/https://doi.org/10.61104/ihsan.v3i2.989

Annor Ahmad dkk. (2025). *Efektivitas Sistem Pelayanan Online Langsung Ambil (SIPOLA) Pada Kantor Kecamatan Daha Selatan Kabupaten Hulu Sungai Selatan*. 669–681. https://doi.org/10.36658aliidarabalad

Arba, M., Heruanto Hadna, A., Ahmad Romadhoni Surya Putra Magister Kepemimpinan dan Inovasi Kebijakan, R., & Gadjah Mada, U. (2025). *Implementasi Kebijakan Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Konteks Transformasi Digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan*. http://etd.repository.ugm.ac.id/

Atikah, N. (2025). *Efektivitas Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak*. *5*(2), 1293–1320.

Dartiningsih Bani Eka. (2016). *Riset Komunikasi*. https://komunikasi.trunojoyo.ac.id/wp-content/uploads/2016/01/BUKU-RISET-KOM-2016.pdf#page=138

Fauzan, A. (2024). Model Implementasi Kebijakan Publik. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, *4*, 17929–17938. https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/12674/8575

Fernanto, N. S. (2025). *Efektivitas Penerbitan Sertipikat Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang*. https://repository.unissula.ac.id/42143/1/Ilmu Hukum_30302200205_fullpdf.pdf

Hamka. (2024). *Pengaruh Penggunaan Electronic Government Terhadap Kepuasan Masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Makassar*. https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/44516/1/E051211040_skripsi_31-12-2024 bab1-2.pdf

Jagadhita, M. A. (2025). Transformasi Digital Sertifikat Tanah dan Respons Masyarakat Terhadap Penerapannya Digital Transformation of Land Certificates and Public Response to Its Implementation. *USM Law Review Vol 8 No 3 Tahun 2025*, *8*(3), 2–10. https://doi.org/https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12448

Khasanah, U. (2025). *Implementasi Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*. https://repository.unissula.ac.id/44721/1/Magister Ilmu Hukum_20302400304_fullpdf.pdf

Lubis, D. (2025). Pelaksanaan Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Implementation of Elektronic-Based Land Certificates. *Jurnal Ilmiah Metadata*, *7*(1), 72–83. https://doi.org/https://doi.org/10.47652/metadata.v7i1.563

Muhammad Rachmadani Tarmiji, Lilis Hariyana, Riko Ajie Prabowo, & Uni W Sagena. (2024). Inovasi Kebijakan Publik Melalui Aplikasi Terintegrasi. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*, *6*(11). https://doi.org/10.47467/alkharaj.v6i11.5248

Mujiburohman, D. A. (2025). Kebijakan Pendaftaran Elektronik: Perspektif Regulasi, Teknologi, dan Aksesibilitas. *Journal of Infrastructure Policy and Management*, *8*(2), 159–174. https://doi.org/10.35166/jipm.v8i2.118

Robbins (2022). (n.d.). *Perilaku Organisasi*.

Satryadin, M. A., Hadna, A. H., & Putra, R. A. R. S. (2025). Implementasi Kebijakan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Konteks Transformasi Digital di Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan. *Matra Pembaruan*, *9*(2), 107–121. https://doi.org/10.21787/mp.9.2.2025.107-121

Setyono, D. R. Y. (2024). *Pelaksanaan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi*.

https://repository.unissula.ac.id/35450/1/Magister Ilmu Hukum_20302200206_fullpdf.pdf

Sroyer, S. (2025). *Analisis Pelaksanaan Alih Media Pada Sertipikat AnalogMenjadi Sertipikat Elektronik di Kantor PertanahanKabupaten Kubu Raya*.

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif*.

suyadi chandra ciputra & rendra tihaar lataniambo. (2025). *Badan Pusat Statistik Kota Kendari BPS Kendari*. https://kendarikota.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/19aa266270d61170f5b68392/kota-kendari-dalam-angka-2025.htm