

**URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG MENJADI
SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3
TAHUN 2023
TESIS**



Oleh:

Nama Mahasiswa : Kintannia Khairunnissa Indriyanti, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 22921071

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025



**URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG
MENJADI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan
pada tanggal 26 September 2025



Yogyakarta, 26 September 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,



**URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG
MENJADI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 26 September 2025

Tim Penguji

- | | |
|------------|---------------------------------|
| 1. Ketua | Nurjihad, Dr., S.H., M.H., |
| 2. Anggota | Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H., |
| 3. Anggota | Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn. |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA**

Bismillahirrohmannirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **KINTANNIA KHAIRUNNISSA INDRIYANTI, S.H.**

No. Mhs : **22921071**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG MENJADI
SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3
TAHUN 2023**

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk menggunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 30 Agustus 2025

Yang Membuat Pernyataan



Kintannia Khairunnissa Indriyanti, S.H.

HALAMAN MOTTO

Ketika berada didalam situasi dimana tidak bisa mengendalikan apa yang terjadi, belajarlal untuk kendalikan diri sendiri. Jangan biarkan situasi seperti ini jadi mempertanyakan kemampuan dan merendahkan diri. Permasalahanmu memang tidak mudah, tapi jangan biarkan semangatmu mereda.

“Barang siapa bertakwa kepada Allah niscaya Dia akan membukakan jalan keluar baginya dan Dia memberinya rezeki dari arah yang tidak disangkanya”

(Q.S. At-Talaq: 2-3)

“Jangan putus asa, atau sedih.” (QS. Ali Imran: 139)

“Allah (Tuhan) tidak bermaksud menyulitkan kamu, tetapi Dia bermaksud untuk menyucikan kamu dan melengkapi nikmat-Nya sehingga kamu dapat bersyukur.”

(QS. Al-Ma'idah: 6)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur peneliti panjatkan atas segala berkah, rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam pula senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kita ke kehidupan yang lebih baik. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Di Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 3 Tahun 2023”. Tesis ini peneliti buat demi memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata 2 (S-2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penyusunan Tesis ini tentu tidak akan selesai tanpa ada bantuan dan kerjasama dari pihak lain. Oleh karena itu pada kesempatan ini, Peneliti ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak, terutama kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan ilmu dan Kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan penuh rasa Syukur.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis Peneliti yang banyak memberi masukan dan arahan untuk peneliti. Terima kasih bapak telah bersedia meluangkan waktu dan membimbing peneliti untuk menyelesaikan Tesis.
6. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,. dan Bapak Saeful Bachtiar, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah bersedia menguji tesis saya dan memberikan masukan, saran dan arahan akademis yang sangat penting sebagai bekal ditempat pengabdian selanjutnya.
7. Orang tua penulis, Papa Muhamad Indra A.md. dan Mama Emul Yanti yang telah melahirkan penulis sehingga penulis bisa berada di titik sekarang ini, tak lupa pula Terima kasih karena selalu mengingatkan hal-hal baik, memberikan doa, semangat dan selalu mendukung apa yang anaknya lakukan dan mendorong untuk terus berkembang sehingga penulis dapat menempuh dan menyelesaikan pendidikan S2. Apresiasi berbentuk apapun tak akan pernah bisa membalas kalian.
8. Adik Feliant Khairunni Sakinah yang selalu memberi semangat dan dukungan dalam bentuk apapun itu, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Sahabat, teman dan rekan peneliti yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu menghibur dan memberikan dukungan kepada peneliti. Semoga kelak semuanya akan sukses dan berguna bagi nusa, bangsa dan agama.

10. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 18, terimakasih telah memberikan cerita dalam hidup saya dan motivasi untuk menempuh Pendidikan setinggi-tingginya.
11. Seluruh Dosen, Staff, Karyawan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan membantu peneliti.

Akhir kata, Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 30 Agustus 2025
Penyusun



Kintannia Khairunnissa Indriyanti, S.,H.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Orisinalitas Penelitian	14
F. Kerangka Teori.....	18
1. Teori Implementasi Kebijakan.....	18
2. Teori Transformasi Digital (E-government).....	30
G. Metode Penelitian.....	35
1. Jenis Penelitian	35
2. Objek dan Subjek Penelitian.....	36
3. Data Penelitian.....	36
4. Teknik Pengumpulan Data.....	39
5. Pendekatan Penelitian	40
6. Analisis Data.....	41
H. Sistematika Penulisan	42
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIPIKAT TANAH ANALOG, SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK, DAN PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023.....	43
A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah.....	43
1. Pengertian Sertipikat Tanah	43
2. Dasar Hukum dan Kedudukan Sertipikat Tanah.....	44
3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Analog	46

4.	Permasalahan Umum Sertipikat Tanah Analog	47
B.	Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Elektronik.....	48
1.	Pengertian dan Konsep Sertipikat Elektronik.....	48
2.	Tujuan Digitalisasi Sertipikat Tanah	49
3.	Sistem dan Teknologi yang Mendukung Sertipikat Tanah Elektronik	51
4.	Tantangan dan Risiko Penerapan Sertipikat Elektronik	53
5.	Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik	55
C.	Tinjauan Umum Tentang Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.....	57
1.	Isi Pokok Penting dari Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023	57
2.	Landasan Hukum Terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023	59
3.	Tujuan Diberlakukanya Peralihan Sertipikat Tanah Secara Nasional	61
4.	Implikasi Hukum dari Peralihan Sertipikat Tanah Analog ke Sertipikat Tanah Elektronik	63
BAB III URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG MENJADI SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023.....		65
A.	Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023	65
B.	Implementasi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Di Daerah Istimewa Yogyakarta.	84
BAB IV PENUTUP		114
A.	Kesimpulan	114
B.	Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....		117
LAMPIRAN.....		125

ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Di Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 3 Tahun 2023. Rumusan masalah dari penelitian ini pertama, urgensi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023 dan Kedua, implementasi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan sosiologis, dengan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan, Pertama, Urgensi alih media sertipikat tanah di Indonesia, termasuk di Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak hanya didorong oleh faktor lokal, tetapi juga oleh kebijakan nasional yang mengedepankan modernisasi dan perlindungan aset tanah secara menyeluruh, dan bertujuan untuk mengurangi potensi kerusakan/hilang akibat bencana alam atau pemalsuan sertipikat oleh mafia tanah serta meningkatkan efisiensi, keamanan, dan kepastian hukum dalam pengelolaan data pertanahan. Kedua, implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta masih menghadapi berbagai tantangan dan memerlukan perhatian, baik dari segi kesiapan data pertanahan elektronik, kurangnya SDM, hingga peningkatan literasi digital aparatur dan masyarakat sebagai pengguna layanan pertanahan. Transformasi digital yang diusung oleh sertipikat tanah elektronik membawa perubahan signifikan dalam administrasi pertanahan dengan sistem yang lebih aman, efisien, dan transparan, namun keberhasilannya sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur, data, SDM, serta komunikasi yang efektif. Harapannya Kementerian ATR/BPN dapat mengakomodasi segala kendala agar implementasi sertipikat tanah elektronik dapat berjalan dengan semestinya.

Kata-kata Kunci: Implementasi Kebijakan, Transformasi Digital Sektor Publik, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik

ABSTRACT

This thesis examines the urgency of transitioning from analog land certificates to electronic land certificates in Special Region of Yogyakarta following the issuance of the Minister of Agrarian Affairs/National Land Agency Regulation Number 3 of 2023. The research questions of this study are, first, the urgency of transitioning from analog land certificates to electronic land certificates after the implementation of Minister of ATR/BPN Regulation Number 3 of 2023, and second, the implementation of the transition from analog land certificates to electronic land certificates in Special Region of Yogyakarta. This study is normative empirical research with a statutory approach and qualitative descriptive analysis. The results of this study conclude that, first, the urgency of media transition for land certificates in Indonesia, including in Special Region of Yogyakarta, is driven not only by local factors but also by national policies emphasizing modernization and comprehensive protection of land assets. This aims to reduce the potential for damage or loss caused by natural disasters or certificate forgery by land mafias, as well as to improve efficiency, security, and legal certainty in land data management. Second, the implementation of electronic land certificate policies at the Land Office of Special Region of Yogyakarta still faces various challenges and requires attention, including readiness of electronic land data, lack of human resources, and the need to improve digital literacy among staff and the public as users of land services. The digital transformation brought by electronic land certificates introduces significant changes in land administration with a system that is safer, more efficient, and more transparent. However, its success heavily depends on the readiness of infrastructure, data, human resources, and effective communication. It is hoped that the Ministry of ATR/BPN will accommodate all obstacles so that the implementation of electronic land certificates can proceed properly.

Keywords: Digital Transformation Of The Public Sector, Policy Implementation, Urgency Of Electronic Land Certificat

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara yang menegaskan sebagai negara agraris dengan menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah sehingga konstitusi memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang disebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”¹. Mandat konstitusional mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Pada hakikatnya negara yang menguasai tanah seluruhnya. Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini merupakan cikal bakal lahirnya peraturan yang mengatur tentang tanah.

Tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan tempat manusia hidup dan berkembang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah². Tanah salah satu kebutuhan pokok seseorang sebagai sumber pangan dan faktor produksi. Tanah mempunyai tujuan penting dalam kehidupan manusia dan merupakan komoditas

¹ Undang- undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)

² Rendrajaya, K. A. B. *Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik*. Jurnal Kertha Patrika, 40(1), 2018, 37-44.

yang harus dimiliki untuk menjalani kehidupan yang lebih sejahtera³. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Dengan sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut⁴. Tanda kepemilikan sebuah tanah dapat dibuktikan dengan sebuah sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang secara hukum dan instansi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan⁵.

Untuk mencapai tujuan nasional diperlukan adanya kebijakan nasional di bidang pertanahan yang salah satunya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ditujukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang subjek dan objek hak atas tanah. Kepastian hukum yang diberikan oleh negara ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

³ Betty Rubiati, “Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitaslitra,” Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria 1, no. 1 (2022): 88.

⁴ Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*. Dalam Jurnal Kertha Semaya, 2(5).2014

⁵ Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, and Tiyas Vika Widyastuti, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik,” Pancasakti Law Journal (PLJ) 1, no. 2 (2023): 268278,

menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum dari hak atas tanah ini wajib untuk di daftarkan sebagai alat bukti yang kuat. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, maka menurut undang-undang Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia⁶. Pendaftaran tanah sebagai tahap pertama warga negara Indonesia untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum memiliki definisi yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁷.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.152

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1

Proses mengenai terjadinya hak atas tanah berdasarkan aturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah untuk mencegah adanya tumpang tindih penyalahgunaan hak atas tanah. Salah satu hal yang diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah terkait dengan jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan yang sifatnya sementara. Hak-hak tersebut dapat diperoleh melalui pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya. Perolehan hak diatas kemudian perlu didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh sertipikat yang merupakan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Adapun mekanisme untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam Pasal 19 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tanggung jawab Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah mempunyai tujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak–

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak - pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang - bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan memperhatikan ketentuan di atas maka tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum. Kepastian hukum dan perlindungan hukum ini sangat erat kaitannya dengan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang menerangkan subjek dan objek hak atas bidang tanah dan dapat dipergunakan untuk mempertahankan klaim dari pihak ketiga. Mengenai kekuatan pembuktian sertifikat secara tegas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 32 menyatakan bahwa: Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan⁸. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32

tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan⁹.

Teknologi Informasi dan Komunikasi semakin berkembang beriringan dengan ilmu pengetahuan dan perkembangan peradaban manusia. Era globalisasi tampak begitu nyata dengan kemudahan akses digital di berbagai penjuru dunia. Negara berkembang yang kerap kali dipandang terlambat dan terbelakang, pada kenyataannya cukup cepat merespon perkembangan teknologi informasi dan komunikasi dan juga memiliki dinamika tersendiri dalam merespon kemajuan teknologi informasi dan komunikasi tersebut. Seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, kita tidak bisa menolak perkembangan zaman. Sudah sepatutnya Indonesia mengikuti perkembangan kemajuan di dunia. Dengan adanya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi tidak dapat dipungkiri bahwa pada saat ini era digital dalam kemajuan teknologi telah menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya berbasis kertas atau analog menjadi berbasis elektronik.

Implementasi dari teknologi informasi pemerintahan digital menjadi penting karena berkaitan dengan dukungan pengambilan kebijakan yang fokus melayani kebutuhan masyarakat yang menginginkan transparansi dan akuntabilitas. Tata kelola teknologi digital yang diterapkan dengan baik akan menghasilkan, antara lain kreativitas dan inovasi pelayanan publik yang diwujudkan dalam bentuk yang baru yang menggeser pola pikir masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan kehidupan sehari-hari. Efektivitas dan efisiensi masyarakat diwujudkan dengan

⁹ Ade Kurniady Noor, "Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat". *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. 2016, hlm 3.

adanya kebijakan pelayanan yang efektif dan tepat guna saran¹⁰. Saat ini di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik, sebut saja seperti *e-commerce* (perdagangan), *e-government* (sistem pemerintahan), *e-Court* (peradilan), *e-KTP* (kependudukan), *e-filing*, *e-SPT*, *e-Billing* (perpajakan), *OSS: Online Single Submission* (pelayanan perizinan berusaha), *e-money* (perbankan), penerapan *e-money* juga telah dilakukan oleh perusahaan *startup*, misalnya *Grab-Pay* dan *Go-Pay*, dan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Layanan-layanan tersebut telah diimplementasikan pada sektor pemerintahan dan perusahaan swasta sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik. Salah satunya dalam bidang pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan berbasis elektronik. Modernisasi sistem pertanahan di Indonesia merupakan upaya yang terus dilakukan untuk meningkatkan kepastian hukum, efisiensi, dan transparansi dalam pengelolaan tanah.

Penerapan sertifikat elektronik berpotensi meningkatkan efektivitas layanan pertanahan dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Persyaratan legalitas seperti pemenuhan regulasi dasar dan kepatuhan pada UU ITE dianggap sebagai fondasi yang memungkinkan dokumen elektronik dapat digunakan dalam interaksi hukum, termasuk transaksi dan penyelesaian sengketa. Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) merupakan payung

¹⁰ Kirana, N. W. I., & Majid, N. *Challenges of Digital Transformation on Good Governance for Improving Public Services Quality*. Nusantara Science and Technology Proceedings, 2022, 43–47.

hukum yang sangat penting dalam mengatur keberadaan dan keabsahan sertifikat elektronik di Indonesia. Sertifikat tanah elektronik, sebagai salah satu bentuk dokumen elektronik, memiliki dasar hukum yang kuat dalam UU ITE. Ada pembaruan signifikan terkait Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) pada awal tahun 2024. Undang-Undang yang terbaru adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Membawa beberapa penegasan serta pengaturan baru yang semakin memperkuat posisi dan penggunaan sertifikat elektronik, termasuk dalam konteks sertifikat tanah elektronik. Pasal 5 Ayat (1) dan (2a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menegaskan kembali bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik (termasuk sertifikat tanah elektronik) serta hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku¹¹. Ini semakin memperkuat validitas sertifikat elektronik di mata hukum.

Sebagai rangkaian dari transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pada tahun 2021 telah menerbitkan peraturan tentang sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik merupakan salah satu upaya Kementerian ATR/BPN untuk mendorong transformasi digital dalam memaksimalkan pelayanan kepada masyarakat. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengumumkan kegiatan pendaftaran tanah elektronik

¹¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 5 Ayat (1) dan (2a)

melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah atas perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang dicabut dan tidak berlaku. Peraturan ini menjadi landasan hukum bagi penyelenggaraan pelayanan pendaftaran tanah elektronik yang memungkinkan hasil dari pendaftaran tanah dipublikasikan dengan bentuk Dokumen Elektronik.

Implementasi kebijakan sertipikat elektronik diberlakukan secara bertahap pada pilot project Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal dari Kementerian ATR/BPN yang menjadi ujung tombak layanan pertanahan, yang dimulai dari sertifikasi tanah hak pakai aset instansi pemerintah (BMN/BMD)¹². Untuk mewujudkan visi dan misi Kementerian ATR/BPN menjadi lembaga yang meningkatkan kualitas pelayanan publik dan memberikan perlindungan dan jaminan keamanan data, diperlukan penerapan teknologi informasi dan komunikasi dalam proses pendaftaran tanah. Secara bertahap, transformasi digital dalam layanan pertanahan dimulai dengan pergeseran layanan pertanahan konvensional ke elektronik.

Kondisi geografis Indonesia yang berada di wilayah cincin api (ring of fire) menyebabkan rawan terjadi bencana alam seperti gempa bumi, banjir, maupun

¹² Maslan, M. Prospek Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya E- Government Di Era 4.0. Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan, 5(1), 2023. hlm 4

tanah longsor¹³. Beberapa musibah yang menimpa kantor pertanahan seperti banjir di Kantor Pertanahan Kabupaten Hulu Sungai Tengah pada tahun 2021¹⁴ dan kebakaran yang menimpa Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes pada tahun 2023, merupakan pengingat pentingnya penyimpanan data pertanahan terintegrasi secara elektronik untuk mengantisipasi keamanan dokumen pertanahan terdampak dari berbagai potensi bencana. Perubahan bentuk sertifikat menjadi dokumen elektronik merupakan lompatan besar bagi Kementerian ATR/BPN yang berpengaruh pada seluruh pelayanan pertanahan di masa depan. Seiring dengan bertambahnya jumlah tanah yang bersertipikat, maka kebutuhan ruang penyimpanan pun semakin meningkat. Dengan menggunakan sertifikat tanah elektronik, proses pendaftaran tanah menjadi lebih efisien. Hal ini untuk melindungi sertifikat dari bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi dan kebakaran, mengurangi kesalahan yang mungkin timbul selama proses pembuatan sertifikat, dan membatasi ruang gerak para mafia tanah¹⁵.

Berdasarkan hasil rumusan rapat kerja nasional Kementerian ATR/BPN pada bulan Maret tahun 2024, kebijakan sertifikat tanah elektronik di Indonesia diprioritaskan pelaksanaannya pada 104 Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia. Implementasi kebijakan sertifikat elektronik kali ini didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik

¹³ Unisa. Ring Of Fire.... Indonesia...., 2024 <https://unsia.ac.id/ring-of-fire-indonesia/>. Akses 15 maret 2025

¹⁴ Kompas.com. Terdampak Banjir Paling Parah, Kantor Pertanahan Hulu Sungai Tengah Ditutup Sementara.2021 <https://www.kompas.com/properti/read/2021/01/18/113000321/terdampak-banjir-paling-parah-kantor-pertanahan-hulu-sungai-tengah>. Akses 15 Maret 2025

¹⁵ Agustina, E. *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*. Solusi, 19(September),2021, 341–358.

Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Penetapan Kantor Pertanahan prioritas elektronik selanjutnya didasarkan pada Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK-OT.01/III/2024 tanggal 19 Maret 2024. Kepala Kanwil BPN DIY Drs Suwito SH MKn menyatakan bahwa, 4 kabupaten dan 1 kota di DIY telah ditunjuk menjadi kantor pertanahan yang diprioritaskan untuk implementasikan sertipikat tanah elektronik. Mengingat Kementerian ATR/BPN telah menargetkan pada 2025, semua layanan di kantor pertanahan di Indonesia sudah elektronik¹⁶.

Pelaksanaan perubahan sertipikat elektronik dalam hal ini merupakan suatu bentuk positif bagi masyarakat tentang perubahan dokumen pembuktian tanah ke arah digitalisasi yang dituangkan dalam PERMEN ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dengan ditunjuknya seluruh Kantor Pertanahan di DIY sebagai prioritas implementasi sertipikat elektronik, masyarakat di Daerah Istimewa Yogyakarta akan merasakan manfaat signifikan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Rencana mengganti sertipikat tanah yang sebelumnya berbentuk fisik menjadi sertipikat tanah dalam bentuk elektronik ini sebagai suatu dorongan untuk mengikuti perkembangan teknologi yang semakin maju¹⁷. Peralihan sertipikat elektronik bertujuan untuk mengedepankan

¹⁶ <https://www.krjogja.com/sleman/1244714890/kantah-sleman-mulai-terbitkan-sertipikat-tanah-elektronik>, Akses 9 juni 2025

¹⁷ "Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah," Jurnal USM Law Review 5, no. 2 (2022): 441

transformasi digital karena dinilai penggunaanya lebih lama dibandingkan dengan sertipikat analog¹⁸.

Pelaksanaan perubahan sertipikat tanah elektronik ini masih menimbulkan kendala di masyarakat, terkait keamanan, integritas data, kesiapan regulasi. Sertipikat tanah elektronik di sebagian masyarakat belum dibutuhkan karena masih banyak permasalahan tanah yang belum diselesaikan seperti perampasan tanah, pemalsuan sertipikat dan tumpang tindih. Selain keefektifan sertipikat elektronik, kesiapan regulasi tentang sertipikat tanah elektronik ini masih dipertanyakan, seperti kedudukan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 3 Tahun 2023 sebagai dasar hukum pelaksanaan sertipikat ini dirasa masih rendah sehingga masyarakat masih tetap memilih untuk menggunakan sertipikat analog. PP No. 24 Tahun 1997 mengatur pendaftaran tanah berbasis fisik atau kertas yang disebut sertifikat tanah analog, sementara Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 mengharuskan penggunaan sertipikat tanah elektronik. Perbedaan ini menimbulkan potensi ketidakpastian dalam transisi sistem pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini yang dituangkan dalam bentuk tulisan Tesis Adapun judul yang diangkat: “Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Di Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023”.

¹⁸ Qisthi Fauziyyah Sugianto and Widhi Handoko, “*Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital*,” Notarius 12, no. 2, 2019, hlm 5

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah urgensi peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023?
2. Bagaimanakah implementasi peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang menghendaki dicapainya penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif
 - a. Bertujuan untuk mengetahui urgensi peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023.
 - b. Bertujuan untuk mengetahui implementasi peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. Tujuan Subjektif

Bertujuan untuk mendapatkan data secara lengkap yang memiliki hubungan dengan objek penelitian, maka disusunlah tesis sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar S-2 Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapat dari penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu manfaat dari segi teoritis dan manfaat praktis. Salah satu aspek penting di dalam kegiatan penelitian adalah menyangkut manfaat penelitian. Suatu penelitian mempunyai nilai apabila peneliti tersebut memberikan manfaat yang berguna. Manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan ilmu kenotariatan, serta menambah wawasan berfikir dan pengetahuan tentang sertipikat tanah elektronik. Dapat digunakan sebagai bahan *referensi* penelitian penelitian selanjutnya yang memiliki topik yang sama dengan penelitian ini.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat untuk mengetahui bagaimana urgensi peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertipikat elektronik, serta memberikan tambahan informasi kepada masyarakat tentang kedudukan sertipikat elektronik sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah sehingga masyarakat bisa mengetahui apakah hal tersebut justru lebih memberikan jaminan dan perlindungan hukum yang lebih baik ataupun sebaliknya.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjaga orisinalitas penulisan penelitian ini, peneliti telah melakukan kajian pustaka dengan meninjau dan menganalisis sejumlah penelitian yang

dianggap relevan, maka disajikan matriks untuk mempertegas orisinalitas penelitian sebagai berikut:

No	Nama Peneliti	Pembandingan
1.	Noval Feriansyah ¹⁹	Judulnya “Urgensi Dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau”, Masalah yang dirumuskan yaitu Urgensi Dan Relevansi serta penerapan Permen Atr/bpn Nomor 1 Tahun 2021 dalam sertipikat tanah di Provinsi Riau. Perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis: mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terdahulu mengenai urgensi dan relevansi peraturan menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 di Provinsi Riau. Sedangkan penulis akan mengkaji bagaimana urgensi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta pasca peraturan menteri ATR/BPN no. 3 tahun 2023.

¹⁹ Noval Feriansyah, “*Urgensi Dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2024

2.	Arif Rahman Hakim ²⁰	Judulnya “Tinjauan yuridis prosedur penerbitan sertipikat elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah”. Masalah yang dirumuskan yaitu Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat Elektronik dan Kekuatan serifikat elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis : mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terdahulu mengenai prosedur penerbitan sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan masih menggunakan peraturan menteri ATR/BPN no 1 tahun 2021 yang sudah dicabut dan tidak berlaku. Sedangkan penulis akan mengkaji bagaimana urgensi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta pasca peraturan menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023.
----	---------------------------------	---

²⁰ Arif Rahman Hakim, “*Tinjauan Yuridis Prosedur Penerbitan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*”, Tesis: Fakultas Ilmu Hukum Universitas Gunung Rinjani 2021.

3.	Novita Riska Ratih ²¹	Judulnya “Analisis yuridis sertipikat tanah hak milik elektronik (<i>E-Certificate</i>) demi mewujudkan kepastian hukum”. Masalah yang dirumuskan yaitu : Pengaturan pendaftaran hak atas tanah menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik dan Kekuatan hukum sertipikat tanah hak milik elektronik dalam Hukum Positif di Indonesia. Perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang diusulkan oleh penulis: mengenai permasalahan yang diangkat berbeda karena kajian penelitian terdahulu menitikberatkan mengenai proses penerbitan, keabsahan dokumen sertipikatnya berdasarkan Hukum Positif Indonesia. dan masih menggunakan peraturan menteri ATR/BPN no 1 tahun 2021 yang sudah dicabut dan tidak berlaku. Sedangkan penulis akan mengkaji bagaimana urgensi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik di Daerah Istimewa Yogyakarta pasca peraturan menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023.
----	----------------------------------	---

²¹ Novita Riska Ratih, *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Tesis S2 Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Malang 2021

F. Kerangka Teori

1. Teori Implementasi Kebijakan

Kebijakan publik merupakan sebuah kebijakan yang dibuat oleh administrator negara atau administrator publik, dengan demikian kebijakan publik merupakan setiap hal yang dikerjakan dan tidak dikerjakan oleh pemerintah. Kebijakan publik tercipta dari adanya kebutuhan dan permasalahan yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat²². Kebijakan publik diartikan sebagai sebuah hubungan dalam menuju sasaran dan tujuan dari hasil akhir aktivitas yang diselenggarakan oleh pemerintah²³. Kebijakan publik yang dirancang dengan baik menjadi dasar yang kuat untuk meningkatkan pelayanan publik. Salah satu aspek terpenting dalam keseluruhan proses kebijakan publik yaitu implementasi kebijakan²⁴.

Implementasi kebijakan merupakan proses yang berlangsung dalam lingkungan kelembagaan tertentu dan memerlukan struktur organisasi tertentu. Struktur implementasi juga dapat dianggap sebagai lembaga. Dua dimensi struktural implementasi kebijakan ini, yaitu lingkungan kelembagaan dan desain organisasi, adalah apa yang disebut sebagai pengaturan implementasi. Secara khusus, lingkungan kelembagaan bersifat eksogen

²² Desrinelti, D., Afifah, M., & Gistituati, N. Desrinelti, *Kebijakan publik: konsep pelaksanaan JRTI* (Jurnal Riset Tindakan Indonesia), 6(1), 2021, 83

²³ Coryanata, I. Akuntabilitas, *partisipasi masyarakat dan transparansi kebijakan publik sebagai pemoderasi hubungan pengetahuan dewan tentang anggaran dan pengawasan keuangan daerah*. Jurnal Akuntansi Dan Investasi, 12(2), 2012, 110–125

²⁴ Hakim, M. B. A., & Tukiman, T. *Implementasi Layanan Administrasi Kependudukan Cepat Dekat Masyarakat (Cedak Mas)*. Jurnal Kebijakan Publik, 13(4), 2022, 385.

terhadap keputusan kebijakan formal dan menyediakan konteks yang membatasi dan memungkinkan kebijakan tersebut mencapai tujuannya. Sebaliknya, organisasi merupakan bagian dari desain kebijakan, dan organisasi mendefinisikan kompetensi dan sumber daya yang tersedia bagi agen pelaksana²⁵. Proses implementasi merupakan suatu penerapan kebijakan yang dilaksanakan secara terencana dengan tujuan meraih kinerja yang tinggi dan berlangsung dalam hubungan antar variable tertentu²⁶. Pada umumnya implementasi diterapkan setelah suatu kebijakan ditetapkan kepada masyarakat. Sehingga kebijakan tersebut dapat membawa hasil seperti yang diharapkan.

Berkenaan dengan domain implementasi kebijakan tersebut, Edwards III²⁷ menegaskan bahwa: *“The study of policy implementation is crucial for the study of public administration and public policy. Policy implementation, as we have seen, is the stage of policy-making between the establishment of a policy – such as the passage of a legislative act, the issuing of an executive order, the handing down of a judicial decision, or the promulgation of a regulatory rule - and the consequences of the policy for the people whom it affects. If a policy is inappropriate, if it cannot alleviate the problem for which it was designed, it will probably be a failure no matter how well it is*

²⁵ Sager, F., & Gofen, A. *The polity of implementation: Organizational and institutional arrangements in policy implementation*. Governance, 35(2), 2022, 347–364.

²⁶ Irviani, E., & Wijayanto, H. *Implementasi Layanan Publik Transjakarta Cares Dalam Meningkatkan Aksesibilitas Penyandang Disabilitas Di Wilayah Provinsi Dki Jakarta*. The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA), 6(2), 2021, 12–26.

²⁷ Edwards III, George C. *Implementing Public Policy*. Congressional Quarterly Press Washington, D.C. 1980. 81

implemented. But even a brilliant policy poorly implemented may fail to achieve the goals of its designers.”

“Implementasi kebijakan merupakan tahapan pembuatan keputusan, seperti halnya pasal-pasal sebuah undang-undang legislatif, keluarnya sebuah peraturan eksekutif, dan keluarnya keputusan pengadilan, atau keluarnya standar peraturan dan konsekuensi dari kebijakan bagi masyarakat yang mempengaruhi beberapa aspek kehidupannya. Walaupun sebuah kebijakan diambil secara tepat, tetapi kemungkinan kegagalanpun masih bisa terjadi, jika proses implementasinya tidak tepat. Bahkan sebuah kebijakan yang handal sekalipun jika diimplementasikan secara tidak baik dan optimal, maka kebijakan tersebut gagal untuk mencapai tujuan yang ditetapkan para pembuatnya”²⁸. Hal tersebut mengisyaratkan bahwa implemetasi kebijakan pada substansinya adalah cara yang tepat untuk melaksanakan agar sebuah kebijakan yang baik dapat mencapai tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh para pembuat kebijakan.

Untuk lebih mengimplementasikan kebijakan publik Nugroho menawarkan dua pilihan langkah, yaitu: “Langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program, dan melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut”. Dari dua pilihan tersebut, agar setiap kebijakan dapat diimplementasikan, maka seharusnya pula memperhatikan

²⁸ *Ibid*

apa dan bagaimana bentuk program yang realistis, sehingga dapat memenuhi kepentingan publik²⁹.

Menurut Meter dan Horn dalam Khan & Khander (2016) menggambarkan pendekatan *top-down* dalam menjelaskan implementasi kebijakan. Gabungan pendekatan *top-down* dan *bottom-up* menghasilkan implementasi hibrida yang menggunakan instrumen kebijakan berdasarkan struktur kelompok sasaran. Dalam pendekatan hibrida, hasil implementasi dipengaruhi oleh faktor-faktor di tingkat pusat dan daerah³⁰.

Pendekatan implementasi kebijakan yang disajikan sebelumnya dapat dijelaskan menjadi pendekatan teoritis terhadap studi implementasi kebijakan yang dijabarkan sebagai berikut³¹:

1. Pendekatan *top down*, menekankan pada kemampuan pengambil keputusan dalam memproduksi tujuan kebijakan yang tegas dan pengendalian tahap implementasi. Dalam model ini terdapat hubungan sebab akibat langsung hubungan antara kebijakan dan hasil yang diamati dan cenderung mengabaikan dampak dari pelaksanaannya pada penyampaian kebijakan. Kelompok *top down* pada dasarnya mengikuti pendekatan preskriptif yang menafsirkan kebijakan sebagai faktor input dan implementasi sebagai faktor output. Karena penekanannya pada keputusan kebijakan bersifat sentralis. Oleh karena itu implementasinya

²⁹ Nudgroho D, Riant. *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*. Penerbit PT Elex Media Komputindo Jakarta, 2003, hlm 494-495

³⁰ Khan, A. R., & Khandaker, S. *A critical insight into policy implementation and implementation performance. Public Policy and Administration*, 15(4), 2016, 538–548.

³¹ Peters, B. G., & Pierre, J. *Handbook of public policy*. SAGE Publications, 2006, 40-50.

menyiratkan penetapan prosedur birokrasi yang memadai untuk memastikan bahwa kebijakan dilaksanakan secara akurat mungkin. Untuk mencapai tujuan ini, lembaga pelaksana harus mempunyai sumber daya yang cukup, dan perlu adanya sistem tanggung jawab yang jelas dan kendali hierarkis untuk mengawasi tindakan para pelaksana.

2. Pendekatan *bottom up*, memandang birokrat lokal sebagai aktor utama dalam penyampaian dan penyusunan implementasi kebijakan sebagai proses negosiasi dalam jaringan pelaksana yang terlibat dalam penyampaian kebijakan sebenarnya. Jaringan ini menolak gagasan bahwa kebijakan ditentukan di tingkat pusat dan para pelaksana harus mematuhi tujuan-tujuan ini serapi mungkin. Sebaliknya, tersedianya diskresi pada tahap pengambilan kebijakan dan penyampaian informasi tampaknya merupakan faktor yang menguntungkan karena birokrat lokal dipandang lebih dekat dengan masalah nyata di lapangan dibandingkan pembuat kebijakan di pusat. Birokrat tingkat jalanan juga demikian dianggap memiliki otonomi yang cukup besar dari organisasi tempatnya bekerja. Pembuatan kebijakan di tingkat jalanan menciptakan praktik-praktik yang memungkinkan masyarakat pekerja untuk mengatasi masalah yang dihadapi dalam pekerjaan sehari-hari.

Dalam tahap implementasi kebijakan, secara garis besar model *top down* menggambarkan model proses dan model sentralis, sedangkan model *bottom up* menggambarkan pembuatan kebijakan berdasarkan kelompok dan kelembagaan.

Secara etimologis, implementasi kebijakan merujuk pada serangkaian kegiatan yang menggunakan berbagai alat untuk mencapai hasil yang diinginkan. Dalam konteks kebijakan publik, implementasi kebijakan mengacu pada proses pelaksanaan atau eksekusi kebijakan publik yang telah ditetapkan atau disetujui, dengan tujuan mencapai tujuan kebijakan tersebut melalui pemanfaatan berbagai alat³². Adapun model terkait implementasi kebijakan dapat dilihat dalam teori-teori implementasi kebijakan sebagai berikut:

a. Model Implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn (1975)

Van Meter dan Van Horn (1975) mengidentifikasi implementasi kebijakan yang disebut sebagai model proses implementasi kebijakan. Komponen-komponen dalam implementasi kebijakan tersebut adalah sebagai berikut³³:

1. Standar dan sasaran kebijakan

Dimensi standar dan sasaran kebijakan merujuk pada tujuan yang spesifik dan terukur yang ingin dicapai oleh suatu kebijakan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Kejelasan dan keterukuran tujuan ini sangat krusial untuk menghindari multi interpretasi dan konflik diantara para implementor, serta untuk memastikan keberhasilan pelaksanaan kebijakan.

2. Sumber daya

³² Tachjan. *Implementasi Kebijakan Publik*. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2006. hlm 25

³³ Subarsono AG. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori, dan Aplikasi* (Kedua, Vo). Pustaka Pelajar. 2006, hlm 18-22

Untuk menjalankan suatu kebijakan, dibutuhkan personil yang kompeten, pendanaan yang cukup, dan peralatan yang memadai. Semua sumber daya ini sangat penting untuk memastikan keberhasilan kebijakan tersebut.

3. Karakteristik organisasi pelaksana

Cara kerja suatu organisasi, seperti struktur organisasi, aturan-aturan yang berlaku, dan hubungan antar pegawai, sangat mempengaruhi bagaimana sebuah kebijakan dilaksanakan. Misalnya, kalau pegawai-pegawainya kompeten, ada sistem pengawasan yang jelas, dan ada dukungan dari lembaga lain, maka kebijakan itu lebih mudah dilaksanakan

4. Komunikasi antar organisasi terkait dan kegiatan-kegiatan pelaksanaan

Hubungan yang baik antar unit dan instansi merupakan kunci keberhasilan pelaksanaan kebijakan. Komunikasi yang lancar dan dukungan yang saling diberikan antar pihak akan memperkuat kerja sama dan meningkatkan efisiensi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

5. Sikap para pelaksana

Orang-orang yang menjalankan kebijakan memiliki peran yang sangat krusial dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan suatu kebijakan. Sikap mereka, seperti kemauan untuk melaksanakan, pemahaman terhadap kebijakan, dan nilai-nilai

yang mereka anut, akan sangat mempengaruhi hasil akhir dari kebijakan tersebut.

6. Lingkungan sosial, ekonomi, dan politik

Kondisi ekonomi, sosial, dan politik di luar organisasi dapat sangat mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan suatu kebijakan. Dukungan dari masyarakat, opini publik, dan peran para pemimpin politik merupakan contoh dari faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi proses implementasi kebijakan.

b. Model Implementasi Kebijakan Edward III (1980)

George C Edward mengidentifikasi empat faktor penting dalam implementasi kebijakan, yaitu komunikasi, sumber daya, kecenderungan dan perilaku (disposisi), serta struktur birokrasi. Kecenderungan dan perilaku para pengambil keputusan dalam melaksanakan kebijakan mencerminkan komitmen mereka untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Suksesnya pelaksanaan kebijakan sangat bergantung pada pemahaman dan kemampuan para pelaksana di lapangan, serta kemauan untuk melaksanakan kebijakan tersebut³⁴. Implementasi kebijakan itu seperti jembatan penghubung antara pembuatan kebijakan dan hasil akhirnya. Secara sederhana, setelah kebijakan dibuat, tahap selanjutnya adalah melaksanakannya. Setelah dilaksanakan, baru dapat dilihat dampak atau hasil dari kebijakan tersebut. Menurut Edward

³⁴ Tachjan. *Implementasi Kebijakan Publik*. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2006, 10-35

III, faktor penting yang mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan kebijakan, dijabarkan sebagai berikut³⁵:

1. Komunikasi

Dimensi komunikasi yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kebijakan publik, yaitu transmisi, konsistensi, dan kejelasan. Agar kebijakan berjalan lancar, pelaksana harus paham betul apa yang harus dilakukan. Selain itu, tujuan dan sasaran kebijakan harus disampaikan dengan jelas kepada masyarakat yang menjadi sasaran kebijakan agar tidak terjadi kesalahpahaman antara perencanaan dan pelaksanaan. Komunikasi yang efektif sangat krusial dalam pelaksanaan kebijakan publik. Jika komunikasi tidak berjalan baik, maka akan muncul berbagai kendala. Untuk itu, pesan kebijakan harus disampaikan secara jelas, konsisten, dan tepat sasaran agar tujuan kebijakan dapat tercapai.

2. Sumber daya

Agar kebijakan publik dapat berjalan dengan lancar dan berhasil, perlu dipastikan ketersediaan sumber daya yang cukup, seperti tenaga kerja, peralatan, dan metode yang tepat. Sumber daya sangat penting untuk keberhasilan suatu kebijakan. Dibutuhkan pegawai yang kompeten, informasi yang akurat, anggaran yang cukup, wewenang yang jelas, dan fasilitas yang memadai. Tanpa dukungan sumber daya yang memadai, kebijakan tidak akan bisa dilaksanakan dengan baik dan

³⁵ Raviansyah dkk. Kebijakan Publik. In Kebijakan Publik. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2022, hlm 22

tidak akan bisa memberikan manfaat bagi masyarakat. Keberhasilan pelaksanaan kebijakan publik sangat bergantung pada ketersediaan sumber daya yang memadai. Sumber daya seperti tenaga kerja, anggaran, dan fasilitas sangat penting untuk memastikan kebijakan dapat berjalan dengan efektif dan memberikan manfaat bagi masyarakat. Tanpa dukungan sumber daya yang cukup, kebijakan hanya akan menjadi wacana belaka.

3. Disposisi

Disposisi atau Sikap dan perilaku pelaksana kebijakan sangat berpengaruh pada keberhasilan suatu kebijakan. Jika pelaksana memiliki sikap yang positif dan mendukung kebijakan, maka kebijakan tersebut cenderung berhasil. Sebaliknya, jika pelaksana memiliki sikap yang negatif atau tidak sejalan dengan kebijakan, maka pelaksanaan kebijakan akan sulit dan tidak efektif. Disposisi yang baik, seperti komitmen dan integritas, akan mendorong pelaksanaan kebijakan yang efektif dan efisien. Sifat-sifat seperti kejujuran dan kedisiplinan akan mendukung keberhasilan kebijakan, sedangkan sifat yang kontraproduktif akan menghambat pelaksanaan.

4. Struktur Birokrasi

Struktur birokrasi menjadi ciri khas dari jabatan atau kedudukan seseorang atau lembaga yang bertugas melaksanakan kebijakan. Ciri khas birokrasi biasanya terlihat dari aturan-aturan baku (SOP) dan pembagian proporsi tugas dalam organisasi. Selain itu, setiap pelaksana

kebijakan memiliki wewenang atau hak untuk menjalankan tugasnya.

Wewenang ini merupakan atribusi bagi untuk melaksanakan kebijakan.

c. Model Michael Howlett (2019)

Menurut Michael Howlett (2019), mendeskripsikan keberhasilan sebuah kebijakan tidak hanya ditentukan oleh tujuan yang ingin dicapai, tetapi juga oleh kemampuan dalam menyesuaikan tujuan tersebut dengan kondisi yang ada. Implementasi kebijakan adalah proses penyesuaian antara teori dengan praktik. Dimensi tersebut diantaranya sebagai berikut³⁶:

1. Informasi

Dimensi proses informasi dalam perumusan kebijakan berkaitan dengan sejauh mana informasi dapat disebarluaskan kepada publik dan pemangku kepentingan. Kriteria keberhasilan dimensi ini terletak pada tingkat kejelasan dan keterbukaan informasi dalam setiap tahap proses perumusan kebijakan, mulai dari tahap diskusi hingga penganggaran.

2. Kewenangan

Kekuatan pemerintah untuk membuat hukum dan standar yang harus diikuti oleh semua orang sangat penting dalam memastikan keberhasilan suatu kebijakan. Semakin kuat hukum dan standar yang dibuat, semakin mudah kebijakan tersebut dijalankan.

3. Sumber daya keuangan dalam pelaksanaan kebijakan

³⁶ Howlett, M. *Designing Public Policies: Principles and Instruments*. Routledge is an imprint of the Taylor & Francis Group. 2019, hlm 150

Dimensi sumber daya keuangan dalam implementasi kebijakan berkaitan dengan alokasi dana yang diperlukan untuk mencapai tujuan kebijakan. Kriteria keberhasilan dimensi ini terletak pada ketersediaan anggaran yang memadai dan efisiensi penggunaan anggaran tersebut.

4. Organisasi

Dimensi organisasi dalam implementasi kebijakan berkaitan dengan ketersediaan sumber daya manusia yang kompeten. Kriteria keberhasilan dimensi ini terletak pada sejauh mana struktur organisasi dapat disesuaikan dengan kebutuhan pelaksanaan kebijakan.

Dari pembahasan teori implementasi kebijakan di atas, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan dapat diinterpretasikan dengan berbagai cara. Setiap model memberikan sudut pandang berbeda terhadap dimensi tertentu dari realitas. Pendekatan beserta cabang dan variannya hanya memberikan gambaran parsial dari keseluruhan. Setiap kerangka pemikiran akan mengungkap atau menjelaskan berbagai dimensi implementasi kebijakan tergantung pada kasusnya. Dari teori-teori implementasi kebijakan yang dikemukakan para ahli di atas, terdapat beragam dimensi baik dimensi internal maupun dimensi eksternal dalam implementasi kebijakan pada organisasi sektor publik.

Model Van Meter dan Van Horn (1975), yang menekankan pada standar dan sasaran kebijakan, sumber daya, karakteristik organisasi pelaksana, komunikasi, dan sikap para pelaksana. Adapun model Edward III (1980), yang memfokuskan pada empat faktor utama dalam implementasi kebijakan:

komunikasi, sumber daya, kecenderungan dan perilaku pelaksana (disposisi), serta struktur birokrasi. Dan, terkait model Howlett (2019) berfokus pada bagaimana kebijakan dapat dijalankan secara efektif melalui penyelarasan antara teori kebijakan dan praktik di lapangan, dengan menekankan pentingnya informasi yang akurat, kewenangan yang kuat, sumber daya yang cukup, organisasi yang efektif, serta kepatuhan masyarakat terhadap kebijakan tersebut.

Analisis terhadap berbagai model implementasi kebijakan menunjukkan adanya kesesuaian konseptual dengan objek penelitian yang akan dilakukan, sehingga relevan untuk diterapkan dalam konteks implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta. Model Model Van Meter dan Van Horn (1975), model Edward III (1980), dan model Howlett (2019) memiliki persamaan pada beberapa dimensi.

2. Teori Transformasi Digital (E-government)

Transformasi adalah sebuah proses perubahan secara berangsur-angsur sehingga sampai pada tahap ultimate, perubahan yang dilakukan dengan cara memberi respon terhadap pengaruh unsur eksternal dan internal yang akan mengarahkan perubahan dari bentuk yang sudah dikenal sebelumnya melalui proses menggandakan secara berulang-ulang atau melipatgandakan. Pada hakikatnya transformasi digital yang dilakukan suatu organisasi bertujuan untuk memanfaatkan teknologi digital dalam rangka meningkatkan

produktivitas, pengurangan biaya serta berinovasi yang sangat penting untuk kesuksesan organisasi di masa depan³⁷.

Transformasi digital kini menjadi kebutuhan strategis untuk meningkatkan kualitas layanan publik di era industri 4.0. Penggunaan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) secara luas di berbagai lembaga pemerintahan bertujuan untuk merampingkan proses birokrasi dan memperkuat implementasi e-government. Sejak dicanangkannya Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan EGovernment, pemerintah Indonesia telah berupaya mengintegrasikan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) ke dalam berbagai aspek birokrasi guna meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas pelayanan publik³⁸. Transformasi digital melibatkan strategi berkelanjutan yang mengintegrasikan teknologi canggih dan perubahan budaya organisasi untuk mengembangkan model yang fleksibel dan berorientasi pada pengalaman pelanggan yang personal. Transformasi digital di sektor pemerintahan ialah suatu cara yang populer di dalam reformasi sektor publik yang secara global dilaksanakan lewat modernisasi layanan

³⁷ Hess, T., Benlian, A., Matt, C., & Wiesböck, F. *How German Media Companies Defined Their Digital Transformation Strategies*. MIS Quarterly Executive, 15(2), 2016, 103–119.

³⁸ Lumbanraja, A. D. *Urgensi transformasi pelayanan publik melalui e-government pada new normal dan reformasi regulasi birokrasi*. Online Administrative Law & Governance Journal, 3. 2020, hlm 4

publik, peningkatan transparansi pemerintahan yang efisien lewat smart governance, serta penguatan partisipasi serta kontribusi publik³⁹.

Implementasi *e-government* di Indonesia memiliki pengaruh signifikan terhadap penguatan prinsip good governance, khususnya dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pemerintahan melalui pemanfaatan teknologi digital⁴⁰. Implementasi e-government semacam ini secara teoritis dapat menyederhanakan birokrasi dan memperluas jangkauan layanan. Studi studi terdahulu menunjukkan bahwa penerapan e-government tidak hanya meningkatkan kualitas layanan publik, tetapi juga mempermudah interaksi pemerintah dengan masyarakat serta mendorong akuntabilitas dan transparansi penyelenggara publik⁴¹.

Tahapan transformasi digital di sektor publik secara umum meliputi langkah-langkah sistematis yang bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kualitas layanan publik dengan memanfaatkan teknologi digital. Berikut adalah tahapan utama yang biasa diterapkan menurut kajian dan praktik⁴²:

³⁹ Ui.ac.id, "Menteri ATR/BPN di UI: Sampaikan Transformasi Digital Layanan Pertanahan demi Lindungi Kepastian Hukum Hak Atas Tanah – Universitas Indonesia," <https://www.ui.ac.id/menteri-atr-bpn-di-uisampaikan-transformasi-digital-layanan-pertanahan-demi-lindungi-kepastian-hukum-hak-atas-tanah/>, diakses 21 Juni 2025.

⁴⁰ Susniwati, Ardiyansah, & Sukorina, D. *Good governance di era digital: Studi kasus implementasi e-government di Indonesia*. PANDITA: Interdisciplinary Journal of Public Affairs, 8(1). 2025, hlm 220

⁴¹ Firdaus, I. T., Tursina, M. D., & Roziqin, A. (n.d.). *Transformasi birokrasi digital di masa pandemi Covid-19 untuk mewujudkan digitalisasi pemerintahan Indonesia*. Jurnal Studi Kepemerintahan, 4(2). 2021, hlm 150

⁴² Senarathna, P., & Wickramarachchi, R. *Critical Success Factors of Digital Transformation: A Systematic Literature Review*. ICARC 2024 - 4th International Conference on Advanced Research in Computing: Smart and Innovative Trends in Next Generation Computing Technologies, 2024, 346–351.

1. Digitasi

Merupakan konversi data analog (yang direkam pada media seperti kertas atau pita magnetik) menjadi bentuk digital. Digitalisasi sangat penting untuk pemrosesan, penyimpanan, dan penyimpanan data transmisi karena memungkinkan semua jenis informasi dibawa dan dicampur secara efisien. Data digital berpotensi dapat dipertukarkan dan diakses dengan lebih mudah dibandingkan data analog, dan jika ditransfer ke format baru yang stabil.

2. Digitalisasi

Digitalisasi mengacu pada otomatisasi yang dimungkinkan oleh proses digital. Efisiensi dapat terjadi ketika teknologi digital memungkinkan proses-proses yang sebelumnya terpisah untuk dihubungkan dan diintegrasikan, sehingga menurunkan biaya produksi, dan menciptakan pilihan untuk pengalaman pelanggan baru (misalnya, memberikan pelanggan akses ke inventaris atau katalog online). Digitalisasi serupa dengan elektrifikasi dalam potensi transformatifnya. Hal ini memperpendek jarak, meningkatkan mobilitas, dan membuat efek jaringan menjadi penentu. Kondisi ini juga memungkinkan penggunaan data tertentu untuk bertemu individu kebutuhan pelanggan dan membuka inovasi, investasi, dan peluang penciptaan lapangan kerja. Digitalisasi merupakan salah satu pendorong utama pertumbuhan berkelanjutan.

3. Transformasi Digital

Transformasi digital melangkah lebih jauh dengan menantang struktur operasi dan model bisnisnya. Transformasi digital memungkinkan layanan dilakukan dengan cara yang benar-benar baru, atau memungkinkan layanan yang sepenuhnya baru dirancang dan disampaikan. Transformasi digital mengadopsi teknologi disruptif untuk meningkatkan produktivitas, penciptaan nilai, dan kesejahteraan sosial.

Transformasi digital merupakan upaya membawa perubahan substansial melalui integrasi teknologi informasi, komunikasi, dan konektivitas guna meningkatkan efisiensi pelayanan, khususnya dalam konteks sertipikat tanah elektronik yang menggantikan cara konvensional ke format digital demi mewujudkan kepastian hukum dan mempercepat proses administrasi⁴³. Adanya transformasi digital layanan publik dalam penelitian ini adalah transformasi digital Sertipikat tanah dari Konvensional ke Elektronik diharapkan dapat berdampak efisiensi operasional terutama bagi penerima layanan. Di dalam mewujudkannya transformasi digital, pemerintah mencanangkan suatu pelayanan pertanahan berbasis elektronik yaitu dokumen elektronik berupa sertipikat elektronik. Pelayanan pertanahan berbasis elektronik tersebut dituangkan dalam sebuah Peraturan Menteri yaitu

⁴³ Hasanah, H. N., & Rizka, R. *Pelaksanaan program transformasi digital mengenai sertipikat tanah elektronik dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Kota Surakarta*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2023, hal.2

Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Tanah Elektronik.

G. Metode Penelitian

Metode dapat diartikan sebagai cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan logi/logos adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya⁴⁴. Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan, sehingga penelitian tersebut akan mudah terselesaikan. Maka dari itu, penyusun akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menggabungkan antara penelitian hukum normatif (penelitian kepustakaan) dengan penelitian empiris yang berdasarkan data primer yang diperoleh melalui wawancara dan penyampaian pertanyaan terhadap permasalahan yang diteliti⁴⁵.

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta Kencana Pranada Media Group, 2008 hlm. 158

⁴⁵ Soekanto, S. & Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1994 hlm 13

2. Objek dan Subjek Penelitian

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah urgensi dan implementasi peralihan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang sertipikat tanah elektronik. Subjek penelitiannya adalah semua yang terkait dan berhubungan dengan masalah penelitian ini, yaitu terdiri dari Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta, BPN Kota Yogyakarta, BPN Kabupaten Bantul.

3. Data Penelitian

Permasalahan dalam suatu penelitian dapat diselesaikan dengan adanya data. Data yang dimaksud adalah data yang dapat membantu memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian tersebut. Oleh karena itu, untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini, diperlukan metode dalam melakukan pengumpulan data. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan hukum ini terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu dari orang yang terlibat secara langsung terhadap masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan oleh penulis di Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta, Kantor Kota Yogyakarta, Kantor Kabupaten Bantul. menggunakan metode bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan daftar pertanyaan lebih dahulu

ditambah dengan variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat melakukan wawancara data sekunder.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini dapat diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari dan memahami literatur ilmiah maupun dari sumber yang lain terutama yang berkaitan dengan hukum sesuai dengan permasalahan yang sedang diteliti. Data sekunder yang digunakan yaitu:

1) Bahan hukum primer, yang terdiri atas:

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas⁴⁶, atau semua aturan hukum yang dibentuk dan atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara⁴⁷. terdiri dari bahan-bahan hukum dan ketentuan hukum positif seperti kaidah atau norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 47.

⁴⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013, hlm. 67.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah disebut dengan sertipikat tanah.
 - g) Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK-OT.01/III/2024 tanggal 19 Maret 2024
 - h) Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 468/SK-HR01/VI/2024
 - i) Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional
- 2) Bahan Hukum Sekunder,

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa tulisan ilmiah di bidang hukum dan dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Buku-buku hukum terkait;
- b) Karya ilmiah hukum terkait yang dipublikasikan melalui website resmi di internet.
- c) Berbagai tulisan-tulisan hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
- d) Hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan topik penelitian yang dipublikasikan dalam jurnal maupun dalam bentuk laporan hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan atau tulisan-tulisan yang dapat memberikan penjelasan dan informasi tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah:

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- c) Kamus Bahasa Inggris

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian pada umumnya dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan

wawancara atau interview. Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mendapatkan data yang diinginkan oleh peneliti. Ketepatan penggunaan teknik pengumpulan data maka data yang diperoleh akan sesuai dengan yang diinginkan. Guna memperoleh data yang sesuai dan mencakup permasalahan dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu:

1. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu. Wawancara dimaksudkan untuk mengkonstruksi mengenai orang, kejadian, perasaan, dan motivasi. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode wawancara terpimpin digunakan untuk memperoleh data yang tidak dapat diperoleh dengan cara pengamatan. Metode ini dilakukan dengan percakapan formal yang menggunakan pedoman wawancara yang bersifat baku.

2. Studi dokumen

Suatu metode untuk mengumpulkan data melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku, jurnal, laporan, undang-undang, publikasi dari berbagai organisasi dan bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan perundang-undangan dilakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan

dengan isu hukum yang terjadi dimasyarakat dan bukan hanya menganalisa terkait norma yang terjadi akan tetapi melihat filosofi yang dibuatnya peraturan tersebut. dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*) Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan atau suatu metode yang pembahasannya atas suatu objek yang dilandaskan pada masyarakat yang ada pada pembahasan tersebut.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Deskripsi kualitatif maksudnya adalah menggambarkan data secara kualitatif dan kemudian dari data-data tersebut dianalisis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari penelitian ini. Metode analisis bahan hukum dengan cara mengelompokkan serta menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenaran, yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini⁴⁸.

⁴⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008, hlm. 51.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

BAB I pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II tentang tinjauan umum tentang sertipikat tanah, sertipikat tanah elektronik, Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 3 tahun 2023, serta bahan-bahan hukum yang berkaitan dan relevan sehingga teori yang dimaksud harus menjadi tonggak dalam menjawab permasalahan hukum yang berkaitan.

BAB III bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti serta pembahasan sesuai dengan masalah yang diangkat oleh peneliti.

BAB IV bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIPIKAT TANAH ANALOG,
SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK, DAN PERATURAN MENTERI
ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN 2023**

A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertipikat adalah dokumen atau surat resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atau sebagai konfirmasi atas suatu pernyataan atau peristiwa tertentu⁴⁹. Sedangkan dikutip dari dictionary sertipikat adalah:

“A document serving as evidence or as written testimony, as of status, qualifications, privileges, or the truth of something.” “A document attesting to the fact that a person has completed an educational course, issued either by an institution not authorized to grant diplomas, or to a student not qualifying for a diploma”⁵⁰.

Reynaldi A. Dilapangan dalam penelitiannya menyatakan bahwa, sertipikat tanah adalah dokumen resmi sebagai bukti kepemilikan tanah yang memuat data yuridis dan fisik bidang tanah. Dokumen ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai hasil pendaftaran tanah, dan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah serta memudahkan

⁴⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Sertipikat*, (<https://bbi.web.id/sertipikat>), diakses pada tanggal 31 Juli 2025.

⁵⁰ Dictionary, “*Certificate*”, (<https://www.dictionary.com/browse/certificate>), diakses pada tanggal 31 Juli 2025.

penyelesaian sengketa tanah⁵¹. Namun, kekuatan pembuktian sertifikat ini dapat digugat di pengadilan jika terdapat cacat dalam penerbitannya atau jika pemegang sertifikat tidak memiliki itikad baik⁵².

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) sebagai bukti yang sah secara hukum atas kepemilikan suatu bidang tanah. Dokumen ini berperan untuk memastikan kepastian hukum mengenai hak-hak yang dimiliki oleh individu atau badan hukum atas tanah tersebut. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah memegang peranan penting sebagai instrumen legal utama yang memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, sehingga dapat meminimalkan kemungkinan terjadinya sengketa atau klaim dari pihak lain⁵³.

2. Dasar Hukum dan Kedudukan Sertifikat Tanah

Dasar hukum sertifikat tanah di Indonesia diatur terutama dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19 yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Sertifikat tanah merupakan hasil dari pendaftaran tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat dan sah secara

⁵¹ Reynaldi A. Dipalanga. “*Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*”. Jurnal Lex Vrimen Vol. VI/No. 5/Jul/2017, hlm 137

⁵² Ilyas Ismail, “*Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*”. Kanun Jurnal Ilmu Hukum Edisi No. 53, Vol. 19 2011, hlm. 23-34.

⁵³ Uri Santoso. “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 30

hukum⁵⁴. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat⁵⁵.

Sertipikat tanah adalah bukti legal dan otentik bahwa seseorang atau badan hukum menjadi pemegang hak yang sah atas suatu bidang tanah berdasarkan data pada buku tanah dan surat ukur yang telah disahkan oleh BPN⁵⁶. Sertipikat menjadi alat bukti tertulis yang kuat, sehingga apabila

⁵⁴ Rezeki, at.al., “*Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Notaris, Edisi No. 1, Vol. 12 (2020), hlm. 624-654.

⁵⁵ Marcho Gideon, et.al., “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021*”, Lex Privatum, Edisi No. 6, Vol. 10 (2022), hlm. 1-12.

⁵⁶ Kejaksaan Republik Indonesia, “*Kedudukan Sertipikat Tanah*” <https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2023-1b74> . Akses 1 Agustus 2025.

terjadi sengketa, data dalam sertifikat dapat digunakan sebagai dasar pembuktian di pengadilan, baik perdata maupun pidana⁵⁷.

3. Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Analog

Prosedur penerbitan sertipikat tanah analog di Indonesia dilaksanakan dengan prinsip sebaik-baiknya dan sebenar-benarnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan atas hak kepemilikan tanah. Proses ini dimulai dengan pemohon mengajukan permohonan secara langsung ke Kantor Pertanahan setempat, melengkapi dokumen persyaratan seperti formulir permohonan bermaterai, fotokopi identitas diri (KTP, KK), surat kuasa apabila permohonan diwakilkan, serta bukti kepemilikan tanah yang sah, misalnya alas hak atau dokumen pajak seperti SPPT PBB dan bukti pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)⁵⁸.

Setelah permohonan diterima, petugas melakukan verifikasi dan validasi dokumen administrasi, termasuk pengecekan keabsahan dan kesesuaian data fisik dan yuridis tanah dengan buku tanah serta surat ukur yang ada. Bila bidang tanah belum bersertipikat, dilakukan pengukuran lapangan dan pemetaan batas bersama saksi di lokasi untuk memastikan akurasi data fisik sesuai kondisi nyata⁵⁹. Pemohon kemudian diwajibkan

⁵⁷ Devi Nur F, *“kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi Di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau”* Universitas Sultan Agung Semarang (2023), hlm 8

⁵⁸ Taufikel Rahman. *“Konverensi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”* Universitas Mataram, Mataram. 2025, hlm 6-15

⁵⁹ Intan Dwiyantri *“Mau AJukan Sertipikat Tanah Elektronik? Begini Caranya”* <https://remax.co.id/blog/article/mau-ajukan-sertipikat-tanah-elektronik-ini-caranya>, Akses 1 Agustus 2025.

membayar biaya pendaftaran, pengukuran, dan pajak sesuai ketentuan. Seluruh data fisik dan yuridis tanah yang telah diperiksa dan diukur dicatat secara resmi dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan sebagai dokumen administratif penting. Setelah semua persyaratan terpenuhi tanpa ada keberatan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah analog sebagai bukti kepemilikan sah atas bidang tanah tersebut. Sertipikat fisik ini diserahkan kepada pemohon dengan surat tanda terima resmi sebagai bukti penyerahan dokumen⁶⁰.

4. Permasalahan Umum Sertipikat Tanah Analog

Permasalahan umum sertipikat tanah analog banyak dibahas dalam berbagai tesis dan jurnal terbaru terkait administrasi pertanahan di Indonesia. Salah satu permasalahan utama adalah bahwa sertipikat analog yang masih berbentuk dokumen fisik rentan terhadap kerusakan, kehilangan, dan pemalsuan sehingga berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan tanah⁶¹. Selain itu, proses pencatatan yang manual dan konvensional menyebabkan lambatnya pengelolaan data fisik dan yuridis, yang berdampak pada rendahnya efisiensi dan transparansi pelayanan pertanahan⁶².

Sertipikat analog dengan tanda tangan manual mudah diduplikasi atau dipalsukan jika dibandingkan dengan sertipikat elektronik yang

⁶⁰ Andi Muhammad Al Ilham Akbar Jihamran P, et.al., *“Efektivitas Pengelolaan Data Fisik Dan Data Yuridis Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”*, Jurnal Of Philosphy, Edisi No. 2, Vol. 3 (2022), hlm. 240-258.

⁶¹ Rahma Dania, et.al., *“Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik”* Jurnal Karimah Tauhid, Edisi No, 4 Vol. 4 (2025), hlm. 217-226.

⁶² Taufikel Rahman, *“Konversi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”* Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram, Mataram, 2025.

menggunakan teknologi keamanan digital seperti QR code dan tanda tangan elektronik⁶³. Masyarakat juga menghadapi kesulitan karena minimnya pemahaman dan kesiapan infrastruktur teknologi dalam beralih ke sistem digital, sehingga penerapan sertipikat elektronik masih menemui hambatan dalam aspek sosial dan teknis⁶⁴.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 3 Tahun 2023 menjadi landasan hukum bagi transformasi dari sertipikat analog ke sertipikat elektronik, yang dianggap dapat meningkatkan efektivitas pelayanan, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap dokumen pertanahan⁶⁵. Namun, dalam praktiknya, konversi ini membutuhkan edukasi dan infrastruktur yang memadai agar tidak mengabaikan aksesibilitas masyarakat luas terhadap layanan pertanahan.

B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah Elektronik

1. Pengertian dan Konsep Sertipikat Elektronik

Pengertian sertipikat elektronik dalam konteks pertanahan di Indonesia secara resmi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3 Tahun 2023, yang menyatakan bahwa Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah

⁶³ Devi Elora, “*Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik*” Jurnal Hukum, Sosial, & Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2 (2024), hlm. 763-773.

⁶⁴ *Opcit*, hlm. 217-226

⁶⁵ Syamsur, “*Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah Di Kota Makassar*” Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar (2023).

tersimpan dalam BT-e⁶⁶. Sertipikat elektronik ini mengandung tanda tangan elektronik yang menjadi identitas digital yang menunjukkan status hukum subjek dalam transaksi elektronik dan dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)⁶⁷.

Konsep sertipikat elektronik bertujuan untuk menggantikan sertipikat analog yang rentan terhadap kerusakan fisik, kehilangan, dan pemalsuan, sehingga elektronik sertipikat elektronik diharapkan meningkatkan efisiensi administrasi, transparansi, dan keamanan data pertanahan. Sistem elektronik ini memungkinkan sertipikat tanah dapat diakses secara online dan bahkan dicetak ulang jika diperlukan, mempercepat proses pendaftaran tanah dan pemeliharaan data sehingga dapat mengurangi risiko sengketa⁶⁸.

2. Tujuan Digitalisasi Sertipikat Tanah

Digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia merupakan strategi utama pemerintah untuk meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan, memperkuat keamanan data, serta mempercepat dan membuat layanan publik menjadi lebih transparan sesuai Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Transformasi ini menggantikan proses manual berbasis kertas, sehingga setiap data kepemilikan kini terintegrasi dalam sistem digital dan mudah

⁶⁶ Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (2023), Pasal 1

⁶⁷ Raden Ayu Rani Mutiara Dewi & Catherine Susantio, “*Penggunaan Sertipikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah*”, Jurnal Syntax Administration, Vol. 5, No. 9, 2024, hlm. 3382-3392.

⁶⁸ *Ibid.*

diverifikasi maupun dilacak secara real-time. Dengan sistem elektronik, proses audit sekaligus pemantauan status tanah dapat dilakukan lebih transparan, efisien, dan cepat⁶⁹.

Modernisasi administrasi pertanahan melalui sertipikat tanah elektronik juga ditujukan untuk meminimalisir risiko pemalsuan dan duplikasi oleh mafia tanah, serta mengurangi sengketa dan konflik atas kepemilikan. Penerapan teknologi enkripsi dan blockchain semakin memperkuat perlindungan atas data, memastikan keaslian dan integritas dokumen tanah serta memperkecil potensi kebocoran akibat serangan siber. Sertipikat tanah digital terbukti lebih tahan terhadap kerusakan fisik, hilang, atau potensi pencurian, sehingga memperkuat kepastian hukum bagi pemilik tanah⁷⁰.

Selain aspek keamanan dan efisiensi, digitalisasi sertipikat tanah memudahkan masyarakat untuk mengakses data secara instan dan melakukan transaksi atau perubahan status kepemilikan dengan lebih praktis tanpa perlu berhadapan dengan birokrasi yang berbelit. Bagi aparat, sistem digital memungkinkan proses pencatatan, verifikasi, dan pembaruan data kepemilikan dilakukan dengan lebih akurat dan mudah, serta mendukung audit trail yang jelas sehingga akuntabilitas semakin terjaga. Hal ini sekaligus

⁶⁹ Syarifah Hidayah, et.al., “*Tantangan dan Peluang Sertipikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital*”, Jurnal Ilmiah Nusantara, Edisi No. 6, Vol. 1 (2024), hlm. 186-199.

⁷⁰ Reza Andriansyah putra & Atik Winanti, “*Urgensi Penerbitan Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*”, Jurnal USM Law Review, Edisi No. 2, Vol. 7 (2024), hlm. 835-852.

mendukung program pemerintah menuju layanan publik yang lebih modern, inklusif, dan ramah lingkungan melalui pengurangan penggunaan kertas⁷¹.

Implementasi sertifikat tanah elektronik juga berkontribusi dalam meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional, mempercepat transaksi properti, dan mendorong modernisasi di sektor agraria melalui integrasi layanan digital di berbagai kota. Namun demikian, tantangan seperti kesiapan infrastruktur teknologi dan peningkatan literasi digital di kalangan petugas maupun masyarakat tetap harus ditangani agar tujuan digitalisasi sertifikat tanah ini dapat tercapai secara optimal dan berkelanjutan⁷².

3. Sistem dan Teknologi yang Mendukung Sertipikat Tanah Elektronik

Sistem dan teknologi yang mendukung sertifikat tanah elektronik di Indonesia telah mengalami perkembangan signifikan seiring dengan dorongan reformasi digital oleh pemerintah khususnya melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sertipikat tanah elektronik diterbitkan dan disimpan dalam format dokumen elektronik yang sah secara hukum dan dilengkapi dengan tanda tangan elektronik serta kode QR untuk verifikasi keaslian dokumen. Penggunaan teknologi blockchain juga diimplementasikan untuk menjamin keamanan data, mencegah pemalsuan, dan duplikasi sertipikat. Sistem penyimpanan berlapis

⁷¹ I Kadek Dewi Sasih Adnyani, et.al., “Pentingnya Sertipikat Tanah Elektronik Di Era Digital Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, E-Jurnal Komunikasi Yustitia Universitas Pendidikan Ganesha, Edisi No. 2, Vol. 7 (2024), hlm. 1-10.

⁷² Rachmawati & M. Sudirman, “Peningkatan Kepercayaan Publik Melalui Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik: Tantangan Keamanan Dan Solusi Di Praktik Kenotariatan”, Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu, Edisi No 8, Vol. 2 (2024), hlm. 276-282.

ini memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemilik hak atas tanah dan meningkatkan transparansi dalam proses administrasi pertanahan⁷³.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 merupakan landasan hukum utama dalam pelaksanaan sertipikat tanah elektronik yang mengatur tata cara penerbitan dan pengelolaan dokumen digital tersebut. Sistem ini mengintegrasikan teknologi informasi dan komunikasi dengan basis data elektronik yang tersentralisasi, memudahkan akses dan pengelolaan data oleh petugas BPN maupun masyarakat luas. Infrastruktur digital seperti jaringan internet yang cepat dan aman, serta perangkat keras pendukung di kantor pertanahan menjadi komponen penting untuk menjalankan sistem ini secara efektif. Selain itu, perlu adanya pengembangan aplikasi pendukung seperti aplikasi "Sentuh Tanahku" yang memfasilitasi masyarakat untuk memonitor status pendaftaran dan sertifikasi tanah secara digital⁷⁴.

Teknologi keamanan siber menjadi fokus utama dalam menopang sistem sertipikat tanah elektronik untuk mengatasi risiko kebocoran data dan serangan siber yang dapat merugikan pemilik tanah maupun integritas data pertanahan. Penggunaan enkripsi data dan sistem autentikasi ganda merupakan metode penting untuk menjaga kerahasiaan dan keaslian dokumen elektronik. Pemerintah juga menerapkan standar keamanan TI yang ketat dan melakukan pembaruan sistem secara berkala guna memastikan data

⁷³ Hilda B Alexander "Cara Mudah Bikin Sertipikat Tanah Elektronik" diakses Tanggal 15 Agustus 2025" <https://properti.kompas.com/read/2025/05/04/190000621/cara-mudah-bikin-sertipikat-tanah-elektronik-aman-dari-mafia-tanah?page=all>, Akses 15 Agustus 2025

⁷⁴ Devita Candra, "Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga" Aiansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2 (2025), hlm. 262-274

tetap terlindungi dalam jangka panjang. Di sisi lain, penguatan literasi digital pada masyarakat dan aparat pertanahan diperlukan agar semua pihak dapat memanfaatkan teknologi ini dengan optimal⁷⁵.

Secara keseluruhan, digitalisasi sertifikat tanah didukung oleh teknologi dokumen elektronik berstandar hukum, jaringan infrastruktur TI yang memadai, aplikasi layanan digital, serta sistem keamanan data yang canggih sebagai pilar utama. Kombinasi ini memungkinkan transformasi administrasi pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel, sejalan dengan visi mewujudkan pelayanan publik modern di era digital. Meski begitu, tantangan seperti pemerataan akses teknologi dan pengembangan kapasitas sumber daya manusia masih menjadi perhatian agar sistem ini dapat diimplementasikan secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia⁷⁶.

4. Tantangan dan Risiko Penerapan Sertipikat Elektronik

Penerapan sertifikat elektronik di Indonesia menghadapi berbagai tantangan dan risiko yang signifikan, salah satunya adalah keterbatasan infrastruktur teknologi di berbagai daerah, terutama wilayah terpencil yang belum memiliki akses internet yang memadai. Kondisi ini menjadi hambatan utama dalam implementasi sertifikat tanah elektronik secara menyeluruh, sehingga diperlukan investasi besar dan pengembangan jaringan teknologi informasi agar sistem dapat berjalan efektif dan merata. Infrastruktur yang

⁷⁵ Hilda B Alexander, "Cara Mudah Bikin Sertipikat Tanah Elektronik" <https://properti.kompas.com/read/2025/05/04/190000621/cara-mudah-bikin-sertipikat-tanah-elektronik-aman-dari-mafia-tanah?page=all>, Akses 15 Agustus 2025"

⁷⁶ Willa Wahyuni (2025), "Begini Tata Cara, Alur, dan Syarat Membuat Sertipikat Tanah Elektronik" Diakses Pada Tanggal 15 Agustus 2025

belum merata juga berpotensi menyebabkan ketimpangan dalam pelayanan administrasi pertanahan, sehingga sebagian masyarakat belum dapat merasakan manfaat penuh dari digitalisasi ini⁷⁷.

Tantangan lain yang tak kalah penting adalah rendahnya literasi digital masyarakat dan petugas terkait dalam penggunaan sertipikat elektronik. Banyak pemilik tanah dan aparatur negara yang belum memahami cara mengakses, menggunakan, dan memverifikasi sertipikat elektronik, sehingga memperlambat adaptasi sistem baru tersebut. Untuk itu, edukasi dan pelatihan intensif sangat diperlukan agar semua pihak mempunyai kemampuan literasi digital yang memadai dan dapat memanfaatkan teknologi ini secara optimal. Tanpa pemahaman yang cukup, risiko kesalahan administrasi dan penolakan terhadap sistem digital akan tetap tinggi⁷⁸.

Isu keamanan data juga menjadi risiko utama dalam penerapan sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik rentan terhadap ancaman serangan siber seperti hacking, pencurian, dan manipulasi data yang dapat merusak integritas dan keabsahan sertipikat tanah. Pengamanan sistem teknologi informasi harus dilengkapi dengan enkripsi data yang kuat, tanda tangan elektronik yang valid secara hukum, dan sistem autentikasi berlapis untuk melindungi hak kepemilikan tanah secara digital. Perlindungan ini sangat

⁷⁷ Sy. Arifin Habibi, et.al., *“Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia”*, Rio Law Jurnal, Edisi No. 2 Vol. 21 (2025), hlm. 499-507.

⁷⁸ Syaiful Ihsan Hilmi, et.al., *“Implementasi Pendaftaran Tanah Melalui Elektronik Guna Mewujudkan Kepastian Hukum”*, Jurnal Multi Disiplin Ilmu Akademik, Edisi No. 1 Vol. 2 (2025), hlm. 150-169

krusial untuk menjaga kepercayaan publik terhadap sistem sertipikat elektronik⁷⁹.

Selain tantangan teknis, risiko sosial dan hukum juga muncul dari resistensi masyarakat terhadap perubahan serta masalah sengketa pertanahan yang masih tinggi. Adanya kekhawatiran akan validitas sertipikat elektronik dan kekuatan hukum dokumen digital menyebabkan beberapa pihak enggan mengadopsi sistem baru ini. Selain itu, ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik serta sengketa tanah yang belum terselesaikan menjadi risiko yang harus dikelola secara hati-hati agar sertipikat elektronik dapat memberikan kepastian hukum yang optimal. Oleh karena itu, strategi implementasi harus mencakup aspek teknis, sosial, dan hukum secara komprehensif⁸⁰.

5. Prosedur Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik

Prosedur penerbitan sertipikat tanah elektronik di Indonesia telah diatur secara rinci melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 dan diimplementasikan secara bertahap di kantor pertanahan. Proses dimulai dengan pengajuan permohonan pendaftaran tanah oleh pemohon, yang diwajibkan melengkapi dokumen seperti formulir permohonan, bukti kepemilikan, fotokopi identitas, gambar ukur, surat ukur atau denah, serta bukti pembayaran pajak dan retribusi sesuai ketentuan. Upaya ini bertujuan

⁷⁹ Devita Candra, “Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga” Aiansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2 (2025), hlm. 262-274

⁸⁰ Devi Elora, “Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik” CENDEKIA: Jurnal Hukum, Sosial, & Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2 (2024), hlm. 763-773.

memastikan bahwa seluruh data fisik dan yuridis dapat diverifikasi secara digital oleh petugas pertanahan sebelum melangkah ke tahapan proses selanjutnya⁸¹.

Setelah dokumen diverifikasi, tahapan berikutnya mencakup pengumpulan dan pengolahan data fisik, termasuk survei dan pemetaan bidang tanah, serta penelitian data yuridis untuk memastikan validitas kepemilikan dan status tanah. Pemeriksaan dokumen dilakukan secara elektronik dan hasil verifikasi sangat menentukan proses pembukuan hak atas tanah, yang merupakan inti dari pencatatan tanah berbasis digital. Sistem digital memungkinkan pelacakan data dan riwayat kepemilikan secara real-time, sekaligus mendukung efisiensi audit serta pengawasan yang lebih kuat⁸².

Tahapan berikutnya adalah pembukuan hak atas tanah yang dilakukan secara elektronik dan dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat tanah elektronik yang telah ditandatangani oleh pejabat berwenang menggunakan tanda tangan elektronik. Pemohon atau pemilik tanah mendapatkan sertipikat elektronik yang dapat diunduh melalui aplikasi pertanahan atau platform digital resmi milik pemerintah, sehingga memastikan keamanan, kecepatan, serta keteraksesan dokumen kapan pun dibutuhkan. Dokumen elektronik ini

⁸¹ Nur Umar Akashi, “Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah Elektronik Beserta Syaratnya”, <https://www.detik.com/jateng/bisnis/d-7772872/tata-cara-mengurus-sertipikat-tanah-elektronik-beserta-syaratnya>, Akses 18 Agustus 2025.

⁸² Diana Lubis, “Pelaksanaan Sertipikat Tanah Bebas Elektronik Implementation Of Electronic-Based Land Certificates”, Jurnal Ilmiah METADA, Edisi No. 2, Vol. 7, 2025, hlm. 72-83.

menggantikan dokumen fisik, mengingat keunggulan dari segi ketahanan terhadap kerusakan dan kemudahan validasi keaslian⁸³.

Konversi dari sertifikat fisik ke sertifikat elektronik juga diatur dengan tahapan khusus meliputi permohonan konversi, validasi data fisik dan yuridis, serta pembaruan buku tanah secara digital. Tantangan utama dalam pelaksanaan prosedur ini berupa kesiapan infrastruktur teknologi, literasi digital petugas dan masyarakat, serta akurasi data lama yang perlu dikonversi agar sinkron dengan sistem baru. Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah terus melakukan sosialisasi, perbaikan infrastruktur, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan agar implementasi penerbitan sertifikat tanah elektronik berjalan optimal dan terpercaya⁸⁴.

C. Tinjauan Umum Tentang Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

1. Isi Pokok Penting dari Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 merupakan regulasi yang mengatur penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagai wujud digitalisasi sistem pertanahan Indonesia. Regulasi ini mengamanatkan penerapan teknologi informasi dan komunikasi dalam seluruh proses pendaftaran tanah, mulai dari pendaftaran pertama kali,

⁸³ Rahma Dania, et.al., “Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik”, Jurnal Karimah Tauhid, Edisi No. 2, Vol. 4 (2024), hlm. 2017-2026

⁸⁴ Wila Wahyuni, “*Begini Tata Cara, Alur, dan Syarat Membuat Sertipikat Tanah Elektronik*”, diakses pada tanggal 18 Agustus 2025. <https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-tata-cara--alur--dan-syarat-membuat-sertipikat-tanah-elektronik-lt6846a150f019c/>

pemeliharaan data pendaftaran, pencatatan perubahan data, hingga alih media dokumen dari fisik ke elektronik. Hal ini bertujuan meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi layanan pertanahan sekaligus mendukung visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN menjadi institusi dengan standar pelayanan publik berkelas dunia⁸⁵.

Secara teknis, Permen ini menetapkan prinsip-prinsip penyelenggaraan pendaftaran tanah berbasis elektronik, termasuk kewajiban penyimpanan dan pengelolaan data dalam sistem elektronik yang andal, aman, serta dapat diakses secara legal. Dokumen elektronik yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum setara dengan dokumen fisik dan dilengkapi dengan tanda tangan elektronik pejabat yang berwenang, sebagai tanda autentikasi dan integritas data. Dengan demikian, sertifikat tanah elektronik dan dokumen terkait lainnya diharapkan mampu mempercepat proses administrasi dan mengurangi potensi penyalahgunaan data⁸⁶.

Selain itu, peraturan ini mengatur tata cara dan mekanisme penerbitan dokumen elektronik, termasuk pengelolaan sistem elektronik serta tanggung jawab Kementerian ATR/BPN dalam menjaga kelangsungan dan keamanan sistem tersebut. Penetapan Peraturan ini juga menjadi dasar hukum untuk melakukan konversi dokumen sertifikat dari bentuk fisik ke elektronik, sehingga mendukung modernisasi administrasi pertanahan nasional yang lebih inklusif dan ramah lingkungan. Hal ini penting untuk menjawab

⁸⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

⁸⁶ *Ibid*

tantangan era digital dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan di Indonesia⁸⁷.

Pada aspek perlindungan data dan keamanan, Permen ini menegaskan pentingnya pelaksanaan standar keamanan teknologi informasi secara ketat guna mencegah risiko kebocoran, pemalsuan, dan manipulasi data dalam dokumen elektronik. Kementerian ATR/BPN diwajibkan menerapkan sistem pengamanan yang komprehensif dengan melakukan monitoring dan audit secara berkala sehingga dokumen elektronik yang diterbitkan tetap valid dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Upaya ini menjadi langkah strategis untuk memastikan agar transformasi digital dalam pendaftaran tanah berjalan efektif dan dapat memberikan manfaat signifikan bagi masyarakat dan negara⁸⁸.

2. Landasan Hukum Terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 sebagai regulasi tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah berlandaskan kuat pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang mengatur penguasaan bumi, air, dan kekayaan alam oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Landasan konstitusional ini menjadi dasar bagi negara untuk mengelola hak atas tanah secara legal dan transparan, yang kemudian

⁸⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

⁸⁸ *Ibid*

diwujudkan melalui pemberlakuan sistem digital berbasis teknologi informasi dalam administrasi pertanahan⁸⁹.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi payung hukum utama yang mengatur hak atas tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal-pasal dalam UUPA memberikan kerangka kerja legal yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Dengan demikian, Permen ATR/BPN 3 Tahun 2023 merupakan perpanjangan dan penguatan implementasi UUPA dalam era digital, khususnya melalui penerapan sertipikat tanah elektronik⁹⁰.

Selain itu, Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 juga berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang mengatur sahnyanya penggunaan dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik sebagai alat autentikasi dan pembuktian hukum. Landasan ini penting karena menjamin kekuatan hukum dari sertipikat tanah yang diterbitkan secara elektronik, sehingga memiliki kedudukan yang setara dengan dokumen konvensional dalam sistem hukum Indonesia⁹¹.

Secara keseluruhan, regulasi tersebut juga mengacu pada peraturan pelaksana lain seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁸⁹ Tabiyah Riyanto, et.al., *“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”*, Postulat Jurnal Of Law, Edisi No. 1, Vol 3 (2025), hlm. 35-48.

⁹⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

⁹¹ *Opcit*, hlm. 35-48.

Pendaftaran Tanah, yang mengatur asas dan tata cara pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Dengan demikian, Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menjadi langkah strategis dalam modernisasi administrasi pertanahan nasional, memadukan norma hukum agraria dengan teknologi informasi untuk mempercepat, mempermudah, dan mengamankan proses pendaftaran tanah di Indonesia⁹².

3. Tujuan Diberlakukannya Peralihan Sertipikat Tanah Secara Nasional

Peralihan sertipikat tanah fisik ke dalam format elektronik dilakukan secara nasional dengan tujuan utama meningkatkan efisiensi dan keamanan dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Dengan sertipikat elektronik, data kepemilikan tanah disimpan secara digital yang memungkinkan verifikasi dan pelacakan secara real-time, sehingga mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik. Transformasi ini juga mempercepat proses penerbitan dan pembaharuan sertipikat, menghemat waktu dan biaya operasional yang sebelumnya diperlukan untuk pengelolaan dokumen fisik⁹³.

Selain itu, peralihan ke sertipikat elektronik bertujuan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat kepada pemilik tanah karena sertipikat elektronik dilengkapi tanda tangan elektronik yang tersertifikasi dan dapat diverifikasi keasliannya melalui teknologi seperti *QR Code*. Hal ini

⁹² Rina Ekawati, “Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara,” *Jurnal Risalah Hukum*, vol. 13, no. 2, 2023, hlm 13

⁹³ Ilham Fikriansyah, “4 Alasan Kenapa Harus Perbarui Sertipikat Tanah Jadi Elektronik” diakses pada tanggal 18 Agustus 2025, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7928407/4-alasan-kenapa-harus-perbarui-sertipikat-tanah-jadi-elektronik>

meminimalisir potensi terjadinya sertipikat ganda maupun pemalsuan dokumen yang selama ini menjadi kendala penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, peralihan ini juga mendukung upaya pemerintah meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam sistem pendaftaran tanah nasional⁹⁴.

Tujuan penting lainnya adalah kemudahan akses layanan publik bagi masyarakat. Sertipikat tanah elektronik dapat diakses secara online melalui aplikasi resmi seperti Sentuh Tanahku, sehingga pemilik hak tidak harus datang langsung ke kantor pertanahan untuk mengurus atau memverifikasi dokumen. Hal ini sejalan dengan upaya digitalisasi pelayanan publik yang mendorong inklusivitas dan mempercepat proses administratif, sekaligus mengurangi birokrasi yang selama ini dinilai rumit dan memakan waktu⁹⁵.

Peralihan ini juga merupakan bagian dari reformasi layanan administrasi pertanahan nasional menuju standar pelayanan publik berkelas dunia. Dengan sertipikat elektronik, pemerintah tidak hanya meningkatkan kualitas layanan pendaftaran tanah, tetapi juga memperkuat tata kelola data pertanahan yang terintegrasi dan aman secara teknologi informasi. Langkah strategis ini juga diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat

⁹⁴ Sy. Arifin Habibi, dkk (2025), *“Transformasi Digital Administrasi Pertahanan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik di Indonesia”*, Rio Law Jurnal 1(2), hlm. 499-507.

⁹⁵ Kantor Wilayah Provinsi Sumatra Barat, *“Apasih Pentingnya Sertipikat Elektronik ?”*, diakses pada tanggal 18 Agustus 2025. <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apasih-pentingnya-sertipikat-elektronik>

terhadap sistem pertanahan Indonesia serta mendukung pengembangan ekonomi berbasis kepastian hukum aset tanah⁹⁶.

4. Implikasi Hukum dari Peralihan Sertipikat Tanah Analog ke Sertipikat Tanah Elektronik

Peralihan dari sertipikat tanah analog ke sertipikat elektronik membawa implikasi hukum yang signifikan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Sertipikat elektronik memiliki kedudukan hukum yang setara dengan sertipikat analog sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN dan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Hal ini menandai pengakuan formal atas dokumen digital yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah di pengadilan⁹⁷.

Namun demikian, meski sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama, implementasinya masih menghadapi tantangan terkait legitimasi transaksi dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga, terutama pembeli beritikad baik. Dalam praktiknya, risiko seperti ketidakvalidan data elektronik dan potensi kegagalan sistem dapat menimbulkan perselisihan hukum yang memerlukan penguatan regulasi dan mekanisme perlindungan. Oleh karena itu, peralihan ini menuntut kesiapan aparat hukum dan institusi

⁹⁶ Devita Candra (2025), “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga*”, Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan, dan Sosial Humaniora 2(3), hlm. 263-273.

⁹⁷ Danti Yudistira & Budi Santoso, “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan*”, Notarius, Edisi No. 3, Vol. 17 (2024), hlm. 2173-2190.

pendukung seperti notaris dan PPAT untuk menjamin keabsahan transaksi berbasis elektronik⁹⁸.

Secara hukum, perubahan ini menuntut penyesuaian konsep pembuktian dan perlindungan data pribadi serta keamanan informasi dalam sistem digital. Sertipikat elektronik harus dijaga kerahasiaannya dan dilindungi dari risiko pemalsuan serta manipulasi data melalui teknologi keamanan yang memadai, seperti tanda tangan elektronik dan sistem enkripsi. Regulasi kontemporer memprioritaskan aspek keamanan dan integritas data untuk memastikan kepastian hukum dan rasa aman bagi pemilik serta pihak terkait dalam transaksi pertanahan elektronik⁹⁹.

Implikasi lainnya adalah perlunya edukasi dan sosialisasi intensif kepada masyarakat untuk meningkatkan kepercayaan terhadap sistem sertipikat elektronik. Penggunaan sertipikat elektronik juga sejalan dengan modernisasi administrasi yang mendorong efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas layanan pertanahan. Dengan demikian, peralihan ini tidak hanya berimplikasi pada aspek hukum formal, tetapi juga pada budaya hukum dan penerimaan sosial terhadap teknologi digital dalam pengelolaan aset tanah¹⁰⁰.

⁹⁸ Devita Candra, “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga*”, Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan, dan Sosial Humaniora No. 3, Vol. 2 (2025), hlm. 263-273.

⁹⁹ Andi Adinda, et.al., “*Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*”, Clavia: Journal Of Law, Edisi No. 3, Vol. 21,(2023), hlm. 411-419

¹⁰⁰ Rahul Mukbar, et.al., “*Kepastian Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah*”, Pattimura Law Study Review, Edisi No. 1, Vol. 1 (2023), hlm. 190-200.

BAB III

**URGENSI PERALIHAN SERTIPIKAT TANAH ANALOG MENJADI
SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA PASCA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3
TAHUN 2023**

**A. Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah
Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023**

Pemberian hak atas tanah oleh Negara kepada perseorangan atau sekelompok masyarakat atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tidak lain adalah bertujuan untuk menciptakan hubungan hukum konkrit antara pengguna tanah dengan tanah yang bersangkutan¹⁰¹. Terciptanya hubungan konkrit tersebut berdampak pada penguasaan tanah secara *illegal* sehingga menimbulkan hak disamping kewajiban bagi yang bersangkutan untuk mempertahankannya¹⁰². Oleh karena itu, dibutuhkan suatu perangkat atau instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Tanah Merupakan sesuatu yang dilakukan oleh Pemerintah suatu Negara.

Pendaftaran Tanah juga merupakan suatu proses administrasi yang dilaksanakan oleh pemerintah yang berwenang dengan adanya hal ini diwakilkan terhadap Badan Pertanahan Nasional yang disingkat BPN sebagai pelaksana adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak bidang tanah yang akan didaftar.

¹⁰¹ Fauzan Azmi, Muhammad Hatta, and Manfarisyah, "Penerapan Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah (Studi Penelitian Di Kejaksaan Negeri Aceh Tengah)," 2023, hlm 221

¹⁰² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1985, hlm 13

Dari ketentuan di atas bahwa, pendaftaran tanah adalah kewenangan otonomi dari Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Pendaftaran tanah disini memiliki suatu tujuan yaitu memberikan kejelasan dan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi pemilik tanah¹⁰³. Kepastian hukum oleh negara diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang no 5 Tahun 1960 yaitu “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”¹⁰⁴. Sehingga apabila ditelaah dari pasal tersebut maka masyarakat wajib untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dan sebagai bukti kepemilikan yang kuat sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi tanah dan pemiliknya. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas untuk menjalankan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral¹⁰⁵. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai langkah pertama yang harus dilakukan oleh rakyat Indonesia untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum yaitu “rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada

¹⁰³ Bückner, N. *How to code your qualitative data—A comparison between grounded theory methodology and qualitative content analysis*. Forum Qualitative Sozialforschung, 21(1). 2020, hlm 9-10

¹⁰⁴ Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰⁵ Effendi, Bachtiar. *Hukum Pertanahan (Hak – Hak Atas Tanah) dan Hak Tanggungan*. Jakarta: PT Intermasa, 1985, hlm 11-13.

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”¹⁰⁶.

Sertipikat tanah adalah dokumen resmi hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atau badan hukum atas suatu bidang tanah beserta bangunannya yang diakui secara hukum di Indonesia. Secara umum sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni: “Sertipikat merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”¹⁰⁷. Dari dulu hingga saat ini sertipikat tanah yang dimiliki oleh masyarakat merupakan sertipikat tanah berbentuk kertas atau analog, yang terdiri dari lembaran-lembaran berisikan data/dokumen yuridis dan data/dokumen fisik berkorelasi dengan bidang tanah yang didaftarkan¹⁰⁸.

Seiring perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi mengalami kemajuan yang semakin pesat¹⁰⁹. Kemajuan teknologi secara khusus, telah mempengaruhi tata cara kehidupan di dalam masyarakat¹¹⁰. Tidak dapat

¹⁰⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

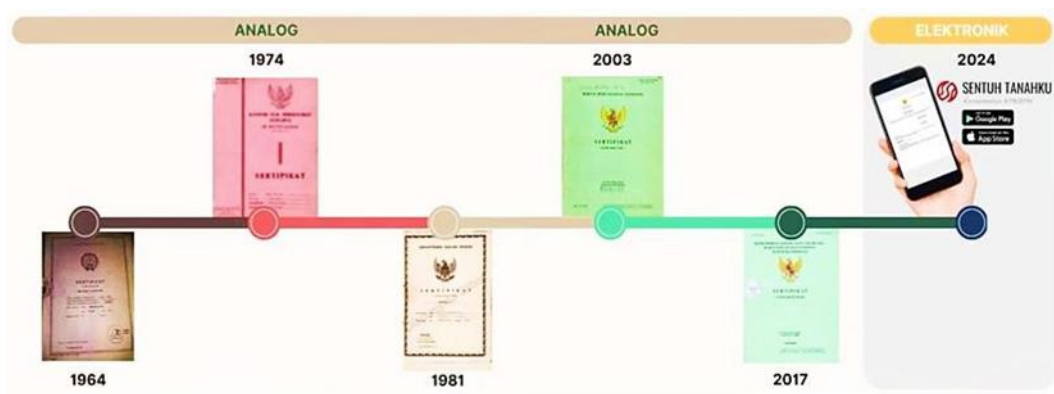
¹⁰⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰⁸ Lumbanraja, R. A. Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Jurnal Notarius*, Volume 13, Nomor 2, 2020, 644.

¹⁰⁹ Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan* (Bandung: Logoz Publishing, 2016), hlm 1-10

¹¹⁰ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011). Hlm 1-10

dihindari lagi teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak era globalisasi yang kini melanda hampir di seluruh dunia, kemajuan teknologi pada akhirnya akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan karena berkembangnya teknologi digital telah mengakibatkan terjadinya keterpaduan ataupun konvergensi dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi¹¹¹. Bentuk sertifikat tanah di Indonesia mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Awalnya, sertifikat tanah diberikan dalam bentuk buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu. Namun, seiring perkembangan regulasi, bentuknya berubah menjadi sertifikat elektronik yang dapat dicetak dalam format satu lembar dan menggunakan secure paper.



Gambar 1. Transformasi Sertipikat Hak Atas Tanah dari masa ke masa

Sumber: Kementerian ATR/BPN

Sistem pertanahan di Indonesia saat ini telah melalui proses modernisasi dalam layanan pertanahan akan dilakukan secara bertahap, diawali dengan migrasi

¹¹¹ Wahyu Beny Mukti Setiyawan et al., “Upaya Regulasi Teknologi Informasi Dalam Menghadapi Serangan Siber Guna Menjaga Kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia,” *Jurnal USM Law Review* 3, no. 2 (2020): 275–95.

dari sistem analog ke sistem elektronik. Perubahan dalam bentuk sertipikat tanah dari fisik menjadi dokumen elektronik merupakan langkah besar di lingkungan Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan wawancara penulis bersama pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Ibu Eti Yuli Hartati, S.H dan Bapak Pramu Haryono mengatakan bahwa dalam rangka menuju Indonesia emas, Kementerian ATR/BPN memandang transformasi ini sebagai langkah esensial menuju pelayanan pertanahan yang modern, efisien, aman, transparan, dan berstandar dunia. Kanwil BPN Yogyakarta memandang transformasi sertipikat tanah dari analog ke elektronik sebagai langkah penting dalam modernisasi pelayanan pertanahan yang memberikan kemudahan, keamanan, dan kepastian hukum bagi masyarakat, dengan penerapan teknologi digital yang terintegrasi dan diawasi secara ketat. Penggunaan teknologi informasi saat ini selaras dengan semakin dinamisnya permasalahan pertanahan di Indonesia, pemerintah berupaya untuk meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan mengenai pertanahan, salah satunya adalah dengan berinovasi dalam pelayanan sistem pertanahan di Indonesia. Layanan elektronik ini sudah sangat jamak sekali digunakan pada masa sekarang, guna menciptakan pelayanan kepada masyarakat secara cepat dan tepat¹¹².

Upaya pemerintah dalam berinovatif ini melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran

¹¹² Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pukul 10.00

Tanah. Sertipikat elektronik menawarkan tingkat perlindungan dan kepastian hukum yang sama dengan sertipikat konvensional. Urgensi penerapan sertipikat elektronik dijelaskan secara umum didalam konsideran menimbang huruf a Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu: “bahwa untuk mewujudkan visi dan misi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional menjadi institusi yang berstandar dunia dan meningkatkan kualitas pelayanan publik serta memberikan perlindungan dan jaminan keamanan data, perlu menerapkan teknologi informasi dan komunikasi dalam kegiatan pendaftaran tanah;”. Konsideran menimbang huruf a pada Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 yang mendasari latar belakang dan urgensi regulasi penerbitan dokumen elektronik sebagai bagian dari upaya digitalisasi layanan pertanahan yang penting untuk menyelaraskan sistem administrasi pertanahan dengan perkembangan teknologi saat ini sekaligus memperkuat kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Regulasi ini menjadi fondasi penting dalam pelaksanaan sertipikat elektronik oleh Kementerian ATR/BPN.

Pada Pasal 1 ayat (8) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 mengartikan sertipikat elektronik ialah “Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”. Sehingga hasil dari aktivitas pendaftaran tanah dilakukan penerbitan dengan wujud dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik dimuat pada Pasal 1 ayat (12) “Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk manual, digital, elektromagnetik, optikal,

atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”¹¹³. Pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di Indonesia dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesiapan masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan penetapan dari Menteri. Namun ada tahapan pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023¹¹⁴ yang berlaku yaitu sebagai berikut:

- a. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali;
- b. pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
- c. pencatatan perubahan Data dan informasi; dan
- d. alih media.

Pasal 3 Permen ATR/BPN no 3 tahun 2023 menandai perluasan jangkauan penerapan teknologi informasi dalam seluruh proses administrasi pertanahan, dengan memasukan seluruh kegiatan pendaftaran tanah kedalam ruang lingkup elektronik, pasal ini menegaskan bahwa transformasi digital bukan hanya pada penerbitan sertipikat, melainkan juga pada proses administrasi yang mendukungnya seperti pendaftaran permohonan, verifikasi data, hingga pencatatan hak atas tanah. Penetapan ruang lingkup ini penting karena memberikan dasar hukum yang kuat agar seluruh layanan pertanahan berevolusi secara menyeluruh dan seragam

¹¹³ Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (2023), Pasal 1

¹¹⁴ *Ibid*, Pasal 3

menggunakan sistem elektronik. Pasal 3 ini adalah fondasi hukum yang mendefinisikan peran pemerintah dalam mengelola sistem pendaftaran tanah digital, tidak hanya melegalkan penggunaan teknologi, tetapi juga menetapkan standar tinggi untuk keandalan dan keamanan, serta menempatkan tanggung jawab penuh pada Kementerian ATR/BPN.

Sesuai dengan hukum acara Indonesia, dokumen elektronik serta cetakannya ialah alat bukti hukum yang sah serta menjadi perpanjangan dari alat bukti hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang memuat terkait sertipikat elektronik. Dengan demikian, sertipikat elektronik berkekuatan hukum yang setara terhadap sertipikat konvensional, baik selaku dokumen yang menunjukkan hak kepemilikan ataupun selaku alat pembuktian dalam pengadilan dengan tujuan menegakkan hukum¹¹⁵. Regulasi dan kebijakan terkait sertipikat elektronik mungkin belum sepenuhnya dikembangkan atau diterapkan dengan baik, mengakibatkan proses transisi yang lambat. Dalam penerapan ini dibutuhkan koordinasi antar lembaga pemerintahan yang diperlukan untuk implementasi sertipikat elektronik agar meningkatkan kualitas pertanahan di Indonesia¹¹⁶.

Pemerintah sudah mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dengan PP 24/1997 terkait Pendaftaran Tanah, sehingga sertipikat elektronik ini harus diciptakan dasar hukum. Pemerintah dalam hal ini menerbitkan PP No. 18 Tahun

¹¹⁵ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021), hlm 51-68

¹¹⁶ Sudarmanto Kuku, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa, "Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310–19

2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 84 ayat (1) “Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.” Ayat 2 “Hasil Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi Elektronik dan/atau dokumen Elektronik.” Ayat 3 “Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.” Ayat 4 “Data informasi Elektronik dan/atau hasil cetakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.” Dan ayat (5) “Penerapan Pendaftaran tanah Elektronik dilaksanakan Secara Bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem Elektronik yang dibangun oleh kementerian.” Dalam Pasal 85 PP No. 18 Tahun 2021 terkait data dan fisik dan data yuridisnya, berkaitan atas dokumen baik data fisik serta yuridis dan berkaitan atas pembuktiannya telah disebutkan pada ayat (1) “Seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen Elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.” Ayat 2 “Data atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan secara elektronik dipangkalan data kementerian.” Ayat 3 “Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan/atau pemberian informasi pertanahan yang dimohonkan instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya, data atau

dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan akses melalui sistem Elektronik”¹¹⁷.

Berdasarkan kajian peraturan ini bertujuan untuk menciptakan perkembangan dalam kegiatan pertanahan untuk memajukan pelayanan publik terhadap khalayak, guna memaksimalkan kemajuan teknologi informasi dan komunikasi melalui penyelenggaraan kegiatan pertanahan elektronik. Secara hakikatnya peraturan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan perkembangan saat ini, hal ini sangat erat kaitannya dengan teori transformasi digital dalam konteks e-government. Teori transformasi digital e-government menekankan perubahan mendasar pada cara pemerintah menjalankan fungsi dan memberikan layanan publik melalui pemanfaatan teknologi digital. Transformasi digital bukan hanya sekedar digitalisasi proses yang sudah ada, tetapi merupakan perubahan strategis yang mengintegrasikan teknologi, proses bisnis, struktur organisasi, hingga budaya kerja untuk meningkatkan kualitas, efisiensi, transparansi, dan responsivitas pelayanan publik. Dalam konteks Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dengan demikian, peraturan ini bukan hanya sekedar pengaturan teknis dokumen elektronik, tetapi merupakan bagian integral dari proses transformasi digital pemerintah yang menciptakan pemerintahan yang lebih responsif dan adaptif sesuai dengan paradigma e-government modern. Transformasi digital pelayanan pertanahan ini secara langsung berkontribusi pada

¹¹⁷ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah” (2021).

perwujudan tata kelola pemerintahan yang lebih baik dan pelayanan publik yang berkualitas tinggi di era digital.

Transformasi digital dalam sektor pertanahan bukan sekedar penggantian media dokumen dari fisik ke digital, melainkan merupakan perubahan menyeluruh terhadap cara layanan pertanahan dijalankan. Dengan beralih dari sistem manual yang mengandalkan dokumen kertas ke sistem elektronik berbasis dokumen digital seperti sertifikat elektronik, proses pendaftaran tanah menjadi lebih terotomatisasi, cepat, dan transparan. Integrasi teknologi informasi dan komunikasi (TIK) merambah ke seluruh tahapan proses, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi data secara elektronik, penerbitan sertifikat, sehingga distribusi dokumen yang dapat diakses secara digital oleh masyarakat dan instansi terkait.

Penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh Kementerian ATR/BPN membawa kemajuan signifikan dalam digitalisasi layanan pertanahan. Ini meningkatkan efisiensi, keamanan dan transparansi administrasi pertanahan dibandingkan sertifikat analog yang berbasis fisik atau manual. Perbedaan dari output pendaftaran tanah analog dengan sertifikat tanah elektronik dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 1. Perbedaan sertifikat tanah analog dengan sertifikat tanah elektronik

Perbedaan	Sertipikat Tanah Analog	Sertipikat Tanah Elektronik
Kode Dokumen	Kode blanko menggunakan nomor seri unik berupa gabungan huruf dan angka	Menggunakan <i>hashcode</i> berupa kode unik dokumen elektronik yang di generate oleh sistem
<i>Scan QR-Code</i>	Tidak menggunakan <i>scan QR-Code</i>	Menggunakan <i>scan QR-code</i> yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses dokumen

		elektronik
Nomor Identitas	Menggunakan banyak nomor berupa nomor hak, nomor surat ukur, NIB, nomor peta bidang	Menggunakan <i>single identity</i> yang hanya menggunakan satu nomor identifikasi bidang/NIB
Ketentuan, Kewajiban dan Larangan	Dicatat pada kolom petunjuk, pencatatan ketentuan ini tidak seragam bergantung masing-masing kantor pertanahan	Menyatakan <i>aspek right, restriction, responsibility</i> , dimana larangan dan kewajiban dicantumkan
Tanda Tangan	Menggunakan tanda tangan manual yang rawan dipalsukan	Menggunakan tanda tangan elektronik
Bentuk Dokumen	Berbasis kertas berupa blanko yang berisi kertas berlembar- lembar	Dokumen elektronik, dengan informasi yang diberikan padat dan ringkas

Sumber: Kementerian ATR/BPN, diolah.

Perbedaan yang signifikan antara sertipikat analog dengan sertipikat elektronik yakni pada bentuk dan media penyimpanannya. Sertipikat analog berbentuk fisik berupa lembaran kertas yang dicetak. Penyimpanannya sangat bergantung pada pemegang hak. Dokumen fisik ini rentan terhadap kerusakan seperti sobek, terbakar, atau basah. Selain itu risiko kehilangan juga sangat tinggi. Dibandingkan sertipikat elektronik yang berbentuk data digital yang tersimpan dalam sistem basis data terpusat milik Kementerian ATR/BPN. Dokumen ini tidak akan hilang, rusak, atau lapuk. Pemegang hak dapat mengaksesnya melalui aplikasi resmi dan mencetak salinan resmi dari kantor pertanahan. Lalu secara keamanan dan verifikasi sertipikat analog menjamin keasliannya dengan tanda tangan manual dan cap basah. Metode ini rawan pemalsuan. Verifikasi keaslian dokumen seringkali memakan waktu karena harus dicocokkan dengan data fisik di kantor pertanahan, yang berpotensi menjadi celah bagi mafia tanah. Sedangkan sertipikat elektronik keamanannya lebih terjamin

dan berlapis, sertifikat ini dilengkapi dengan tanda tangan elektronik yang tersertifikasi oleh balai sertifikasi elektronik (BsrE), kode hash, dan kode QR. Kode QR ini dapat dipindai untuk langsung memverifikasi keaslian dan status terbaru sertifikat secara online melalui sistem Kementerian ATR/BPN, sehingga mustahil untuk dipalsukan atau digandakan. Perbedaan sertifikat analog dengan sertifikat elektronik dilihat dari akuntabilitas dan transparansi kalau sertifikat analog catatan riwayat kepemilikan tanah tersimpan dalam buku tanah dikantor pertanahan, proses ini seringkali tidak transparan dan sulit dilacak oleh masyarakat, menciptakan celah untuk praktik pungutan liar dan manipulasi data. Tetapi kalau sertifikat elektronik setiap perubahan data dan transaksi tercatat secara sistematis dalam sistem digital. Jejak digital ini menciptakan akuntabilitas yang lebih baik. Masyarakat dapat memantau status permohonan mereka secara transparan, dan seluruh riwayat kepemilikan terekam dengan rapi, sehingga mempersulit ruang gerak mafia tanah.

Berdasarkan wawancara penulis terhadap pegawai Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Ibu Eti Yuli Hartati, S.H dan Bapak Pramu Haryono menyebutkan perbedaan data fisik dan data yuridis dari sertifikat tanah analog dengan sertifikat tanah elektronik sebagai berikut:

- Sertipikat Tanah Analog

Data Fisik: Terdiri dari beberapa lembar halaman yang memuat informasi terkait letak, luas, dan batas tanah secara fisik. Data ini berupa dokumen kertas yang dijahit dan mencakup gambar ukur, peta bidang tanah, surat ukur, dan dokumen lain yang menunjukkan kondisi fisik tanah.

Data Yuridis: Memuat informasi hukum tentang hak atas tanah, seperti jenis hak, nomor hak, dan ketentuan kewajiban atau larangan yang terkait dengan tanah tersebut. Data yuridis ini dicatat dalam kolom petunjuk dan penerapannya bisa berbeda-beda tergantung kantor pertanahan masing-masing daerah

- Sertipikat Tanah Elektronik

Data Fisik: Semua data fisik tersebut dikemas dalam bentuk dokumen elektronik yang terdiri atas gambar ukur, peta bidang tanah atau peta ruang, surat ukur, dan dokumen pengolahan data fisik lainnya. Sertipikat elektronik hanya berupa satu lembar dokumen digital yang memuat data tersebut secara ringkas dan terintegrasi. Dapat diakses secara digital oleh pihak berwenang atau pemilik melalui sistem seperti aplikasi Sentuh Tanahku atau sistem pertanahan online BPN.

Data Yuridis: Data yuridis dalam sertipikat elektronik mencakup ketentuan hak, larangan, dan tanggung jawab yang dicantumkan secara jelas dan seragam dalam dokumen elektronik. Sertipikat elektronik menggunakan nomor identifikasi bidang tunggal yang memudahkan pengelolaan data yuridis secara terpusat dan terstandarisasi¹¹⁸.

Pada wawancara narasumber juga menyampaikan pandangannya terkait efisiensi penggunaan sertipikat tanah elektronik, sertipikat tanah elektronik jauh lebih efisien dibandingkan sertipikat analog. Transformasi ini mampu menghemat

¹¹⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pukul 10.00

waktu proses penerbitan sertipikat baru atau perubahan data (balik nama, pemecahan, penggabungan) dapat dilakukan lebih cepat karena seluruh proses dilakukan secara digital dan menghilangkan proses manual seperti pencap stempel, penjahitan buku tanah, dan tanda tangan fisik yang sebelumnya memakan waktu lama. Dengan sertipikat elektronik, proses menjadi lebih cepat, akurat, dan minim risiko penyalahgunaan. Selain efisiensi waktu, sertipikat elektronik juga memberikan kemudahan akses karena dapat disimpan dan diakses secara digital melalui aplikasi resmi "Sentuh Tanahku," hadirnya aplikasi Sentuh Tanahku menjadi faktor pendukung dalam keberhasilan sistem elektronik ini. Dengan aplikasi tersebut, masyarakat dapat dengan mudah mengecek status sertipikat tanah, mengakses layanan pertanahan, hingga memverifikasi data kepemilikan secara mandiri tanpa harus datang langsung ke kantor pertanahan. Fitur-fitur yang intuitif membuat masyarakat cepat beradaptasi dengan sistem ini. Kemudahan akses meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan elektronik. Serta mengurangi risiko kehilangan, pencurian, atau kerusakan akibat bencana alam. Kanwil BPN DIY juga menilai bahwa sistem ini meminimalisir kesalahan administrasi dan potensi pemalsuan sertipikat, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi masyarakat¹¹⁹. Dalam wawancara, narasumber menjelaskan bahwa Data sertipikat elektronik disimpan pada pangkalan data sistem elektronik yang aman dan terpusat. Seluruh data pertanahan, termasuk data sertipikat elektronik, dikelola dan disimpan dalam basis data nasional yang berada

¹¹⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pukul 10.00

di bawah pengawasan Pusdatin (pusat data dan informasi). Kanwil BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta hanya mengikuti dan mengimplementasikan sistem yang dikembangkan oleh Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN dalam transformasi digital layanan pertanahan, termasuk sistem sertipikat tanah elektronik. Kanwil BPN DIY berperan dalam pelaksanaan, monitoring, evaluasi, serta optimalisasi penggunaan aplikasi seperti sistem informasi tata ruang yang disebut SITATA yang disiapkan dan dikelola oleh Pusdatin. Kalau untuk keamanan tentunya pusdatin sudah mengantisipasi hal tersebut. Yakni memiliki sistem *backup* data berlapis di beberapa lokasi *data center* yang berbeda dengan pengamanan yang sangat ketat. Hal ini meminimalkan risiko kehilangan data akibat insiden lokal atau upaya peretasan¹²⁰.

Berdasarkan pernyataan narasumber dalam wawancara ini menunjukkan bahwa langkah transisi ke sertipikat tanah elektronik merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk mendukung transformasi digital secara menyeluruh. Pemerintahan yang ingin serba elektronik bertujuan meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan administrasi pertanahan, yang selama ini menjadi permasalahan di sistem analog. Terdapat berbagai kelemahan pada sertipikat tanah berbentuk fisik atau analog yang harus diperhatikan.

Pertama, Kerusakan Sertipikat Fisik Akibat Bencana Sertipikat dapat rusak karena berbagai bencana seperti kebakaran, banjir, dan bencana alam lainnya. Kerusakan ini tidak menutup kemungkinan menyebabkan hilangnya data penting

¹²⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pkl 10.00

terkait batas dan kepemilikan tanah, yang berpotensi menimbulkan sengketa dan kesulitan hukum bagi pemilik tanah. Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan wilayah yang rawan berbagai bencana seperti gempa bumi (karena dilewati patahan aktif), tanah longsor (di beberapa kecamatan terutama di Bantul, Gunungkidul, dan Sleman), banjir, serta letusan Gunung Merapi, Wilayah pesisir juga rawan terhadap gelombang pasang dan tsunami yang dapat menghancurkan arsip fisik. Bencana ini sangat berpotensi merusak atau menghilangkan dokumen fisik seperti sertipikat tanah analog. Kerusakan akibat bencana bisa menyebabkan hilangnya bukti kepemilikan tanah dan menimbulkan potensi sengketa bagi masyarakat yang terdampak.

Kedua, Kerusakan sertipikat akibat kelalaian manusia dalam menangani dokumen seperti pengarsipan yang tidak rapi, penyimpanan di tempat tidak aman, lembab, dekat sumber api, atau di tempat yang mudah dijangkau oleh hewan pengerat, atau kotor rentan mengalami kerusakan akibat jamur, sobek, pudar tinta, dan pelapukan kertas bisa mengakibatkan rusaknya sertipikat dan dokumen tercecer, tersobek, atau hilang. Sertipikat yang rusak atau hilang berarti bukti fisik kepemilikan tanah tidak lagi ada. Hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan mempersulit pemilik asli untuk membuktikan hak kepemilikannya. Untuk mendapatkan sertipikat baru, pemilik harus melalui proses birokrasi yang panjang dan rumit di kantor BPN. Ini melibatkan pelaporan kehilangan atau kerusakan, verifikasi data, dan proses penerbitan ulang yang memakan waktu dan biaya.

Ketiga, Risiko pemalsuan sertipikat. Sertipikat tanah analog yang mudah dipalsukan memang menjadi masalah serius. Pemalsuan dokumen dapat memicu

sengketa kepemilikan, penipuan, dan ketidakpastian hukum yang merugikan pemilik asli. Sertipikat fisik, yang mengandalkan tanda tangan basah, stempel, dan jenis kertas tertentu, memiliki banyak celah untuk dipalsukan. Pemalsu yang terampil dapat meniru elemen-elemen ini dengan tingkat kemiripan yang tinggi, membuat sertipikat palsu sulit dibedakan dari yang asli secara kasat mata. Hal ini tidak hanya membingungkan masyarakat awam, tetapi juga dapat mengecoh pihak-pihak yang tidak terlatih, seperti pembeli atau notaris, yang mengandalkan validitas dokumen fisik.

Keempat, Proses penerbitan yang tidak efektif. Proses penerbitan sertipikat fisik memakan waktu dan biaya yang tinggi. Selain itu, proses manual ini rentan terhadap kesalahan manusia, ada banyak celah untuk kesalahan. Petugas bisa salah ketik data, salah memasukkan informasi batas tanah atau dalam penanganan maupun penyimpanan dokumen menyebabkan data yang tidak akurat. Kesalahan dalam pencatatan data bisa menyebabkan informasi di sertipikat tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Misalnya, batas tanah yang salah dapat memicu sengketa dengan tetangga, yang bisa berujung pada masalah hukum yang panjang dan berakibat fatal. Hal ini tidak hanya memperlambat birokrasi, tetapi membawa dampak serius yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di masa mendatang.

Berkaitan dengan pembahasan mengenai kelemahan sertipikat tanah analog menunjukkan bahwa urgensi peralihan sistem sertipikat tanah elektronik adalah solusi yang sangat diperlukan menjadi sangat jelas dan mendesak. Sistem digital akan mengotomatisasi banyak proses manual, sehingga mempercepat penerbitan sertipikat, mengurangi biaya, dan meminimalkan kesalahan manusia. Dengan

database yang terpusat dan aman, data akan lebih akurat dan mudah diakses, sehingga memastikan keamanan hukum bagi seluruh pemilik tanah. Sertipikat elektronik menggunakan teknologi enkripsi, tanda tangan digital, dan barcode untuk memastikan keaslian dokumen, sehingga meminimalisir risiko pemalsuan yang marak pada sertipikat analog. Data sertipikat digital tersimpan secara aman di server dan cloud dengan backup yang tersebar, menjadikan dokumen terlindung dari kerusakan akibat bencana alam atau kelalaian penyimpanan fisik. Sistem elektronik mempercepat penerbitan, validasi, dan pengelolaan sertipikat tanah, mengurangi kesalahan manusia, serta meningkatkan efisiensi pelayanan bagi masyarakat dan aparat pertanahan. Pemilik, Notaris/PPAT, Bank, dan Instansi terkait dapat dengan mudah mengakses dan memverifikasi keabsahan sertipikat melalui sistem online kapan saja tanpa harus membawa dokumen fisik. Di wilayah rawan bencana seperti Daerah Istimewa Yogyakarta, perlindungan dokumen fisik sangat rentan. Oleh karena itu, penggunaan sertipikat elektronik sangat penting untuk menjaga keberlanjutan bukti kepemilikan tanah meskipun terjadi bencana. Keseluruhan faktor ini menunjukkan bahwa peralihan ke sertipikat tanah elektronik bukan hanya sebagai tuntutan modernisasi, tetapi juga langkah strategis yang sangat urgent untuk menjamin keamanan, keandalan, dan kemudahan pengelolaan administrasi pertanahan serta perlindungan hak atas tanah masyarakat secara lebih baik dan efektif.

Urgensi alih media sertipikat tanah dari analog ke elektronik di Indonesia, termasuk di Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak hanya didorong oleh faktor lokal, tetapi juga oleh kebijakan nasional yang mengedepankan modernisasi dan

perlindungan aset tanah secara menyeluruh. Alasan Kementerian ATR/BPN melakukan alih media sertipikat tanah dari analog ke elektronik adalah untuk meningkatkan efisiensi, keamanan, dan kepastian hukum dalam pengelolaan data pertanahan. Sertipikat elektronik meminimalkan risiko sertipikat ganda dan pemalsuan karena data tersimpan dalam sistem terpusat yang dienkripsi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan QR Code yang terhubung ke database resmi ATR/BPN. Selain itu, sertipikat elektronik mencegah kerusakan fisik yang sering terjadi pada sertipikat analog yang terdiri dari beberapa lembar halaman, sehingga data fisik dan yuridis tanah lebih terjaga keutuhannya. Salah satu *strategic Goal* Kementerian ATR/BPN pada tahun 2025 adalah untuk mewujudkan pelayanan modern dalam memberikan produk, layanan, dan pusat informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik berbasis teknologi informasi sehingga Kantor Pertanahan didorong untuk terus mengembangkan inovasi layanan agar menjadi institusi pengelola tanah dan tata ruang yang berstandar dunia.

B. Implementasi Peralihan Sertipikat Tanah Analog Menjadi Sertipikat Tanah Elektronik Di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kementerian ATR/BPN di era digital ini mengimplementasikan sertipikat elektronik sebagai suatu langkah positif sebagai bentuk penyempurnaan pelayanan dan modernisasi. Di era digital ini sangat memudahkan masyarakat karena segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan menjadi lebih praktis dan modern. Kemajuan teknologi akan memberdayakan pendaftaran laporan yang sebelumnya dibikin secara konvensional untuk dipindahkan ke dalam struktur arsip elektronik, pengarsipan elektronik direncanakan untuk metode pembuktian yang substansial.

Hal ini sebagai upaya integrasi data yang dimiliki Kementerian ATR/BPN. Integrasi data dan informasi melalui sertipikat elektronik berpotensi menjadi perlindungan hukum bagi masyarakat. Kebijakan sertipikat tanah elektronik merupakan kebijakan yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN yang implementasinya bersifat *top down* dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam perkembangannya, seluruh kantor pertanahan di Indonesia kini dituntut untuk mengimplementasikan sertipikat tanah elektronik sebagai bagian dari upaya modernisasi dan digitalisasi pelayanan pertanahan. Hal ini sejalan dengan tuntutan era teknologi informasi yang menekankan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pengelolaan administrasi pertanahan. Ketentuan resmi mengenai kewajiban ini diatur secara tegas dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 468/SK-HR.01/VI/2024¹²¹, yang diterbitkan pada tanggal 7 Juni 2024. Keputusan tersebut mengatur secara khusus penerbitan sertipikat elektronik untuk kegiatan sertipikat hak atas tanah dalam rangka Program Prioritas Nasional¹²². Tidak hanya sebagai instrumen regulasi, tetapi juga sebagai tonggak penting dalam upaya pemerintah untuk mewujudkan tata kelola pertanahan yang lebih modern, transparan, dan akuntabel demi mendukung pembangunan nasional secara berkelanjutan.

Keputusan ini menandai sebuah langkah strategis pemerintah untuk mempercepat transformasi digital dalam administrasi pertanahan, pada penyediaan dokumen elektronik yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang setara, dan

¹²¹ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 468/SK-HR.01/VI/2024

¹²² Fathul Laila, “*Sertipikat Elektronik dan Asas Iktikad Baik Dalam Kontrak Hak Atas Tanah Di Indonesia*”, Amerta Media, Purwokerto, 2024, hlm 86.

memberikan kemudahan akses bagi masyarakat dalam memperoleh dan memverifikasi kepemilikan tanah mereka. Selain itu, dengan adanya mandat ini, kantor-kantor pertanahan di seluruh wilayah harus menyiapkan infrastruktur teknologi dan sumber daya manusia yang memadai agar proses penerbitan sertifikat elektronik dapat berjalan lancar dan sesuai standar yang ditetapkan. Keberhasilan implementasi sertifikat tanah elektronik juga akan mendorong peningkatan kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan, memperkuat perlindungan hak kepemilikan tanah, dan mengurangi potensi terjadinya penyimpangan atau praktik ilegal yang selama ini menghambat sektor pertanahan.

Implementasi kebijakan sertifikat tanah elektronik di Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kemudian dianalisis berdasarkan sintesis teori yang telah dilakukan pada bab sebelumnya yang melibatkan tiga aspek utama, yaitu berkaitan dengan standar dan sasaran kebijakan, komunikasi dan informasi, dan sumber daya.

1. Standar dan Sasaran Kebijakan

Penentuan standar dan sasaran yang spesifik serta terukur dalam sebuah kebijakan merupakan aspek krusial dan menjadi tujuan utama dari penyusunan kebijakan itu sendiri. Standar dan sasaran yang jelas berfungsi sebagai tolok ukur yang objektif, sehingga memungkinkan pelaksana kebijakan untuk mengevaluasi kemajuan dan keberhasilan implementasi secara sistematis. Dengan adanya indikator yang terukur, setiap langkah pelaksanaan dapat dipantau dengan seksama, sehingga potensi kesalahan atau penyimpangan dapat segera diidentifikasi dan

dikoreksi. Selain itu, standar yang spesifik membantu memfokuskan sumber daya dan upaya pada target yang telah ditetapkan, sehingga meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kebijakan. Hal ini tidak hanya menjaga konsistensi dalam pelaksanaan, tetapi juga memastikan bahwa hasil kebijakan benar-benar sesuai dengan tujuan awal yang diharapkan. Dengan demikian, penentuan standar dan sasaran yang terukur tidak hanya menjadi pedoman dalam pelaksanaan, tetapi juga sebagai alat pengawasan dan evaluasi yang penting untuk menjamin keberhasilan serta akuntabilitas kebijakan dalam jangka panjang. Menurut Meter dan Horn standar dan sasaran kebijakan merujuk pada tujuan yang spesifik dan terukur yang ingin dicapai oleh suatu kebijakan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Kejelasan dan keterukuran tujuan ini berperan penting untuk memastikan keberhasilan pelaksanaan kebijakan¹²³.

Implementasi kebijakan sertifikat tanah elektronik ditetapkan dalam Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK-OT.01/III/2024¹²⁴. Dalam keputusan tersebut terdapat 104 Kantor Pertanahan yang ditetapkan sebagai *pilot project* untuk mengimplementasikan sertifikat tanah elektronik. Pada bagian konsideran penetapan kantor pertanahan prioritas dalam implementasi sertifikat tanah elektronik menyatakan bahwa untuk mendukung program percepatan kabupaten/kota lengkap dan penerbitan dokumen pertanahan elektronik maka ditunjuk kantor pertanahan untuk melaksanakan program tersebut. Berdasarkan wawancara penulis terhadap pegawai Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional

¹²³ Subarsono AG. *Analisis Kebijakan Publik : Konsep, Teori, dan Aplikasi*. Pustaka Pelajar. 2006, hlm 95.

¹²⁴ Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK-OT.01/III/2024

Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Ibu Eti Yuli Hartati, S.H dan Bapak Pramu Haryono menyebutkan bahwa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 4 Kabupaten dan 1 Kota menjadi kantor pertanahan yang diprioritaskan untuk implementasi sertipikat tanah elektronik, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (sudah melaksanakan sertipikat elektronik sejak 26 April 2024), Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (meluncurkan implementasi sertipikat elektronik pada 31 Mei 2024), Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (mulai menerbitkan sertipikat elektronik sejak Juni 2024), dan selanjutnya disusul dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul mengimplementasikan sertipikat tanah elektronik sesuai arahan dari Kementerian ATR/BPN. Sejak itu semua layanan yang manual sudah tidak dilakukan¹²⁵.

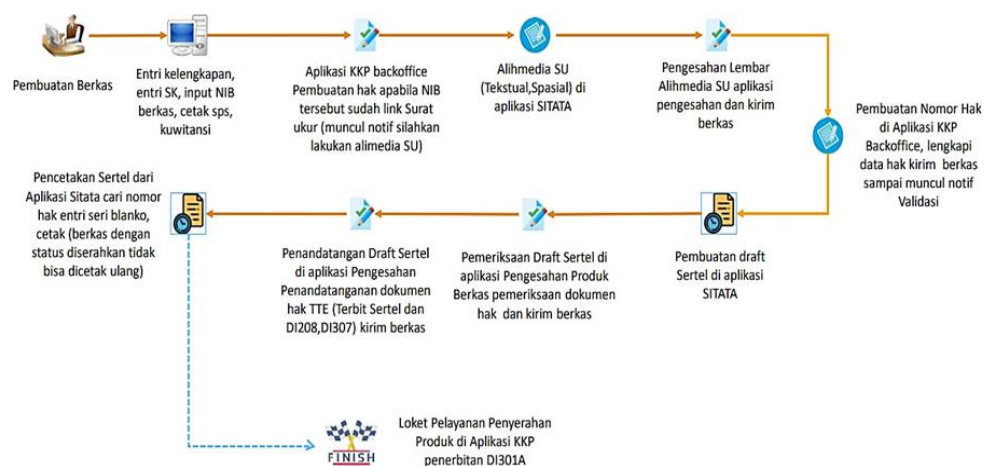
Implementasi sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pembukuan dan penerbitan sertipikat elektronik dilakukan dengan dengan dua metode, yaitu:

- 1) Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Dilaksanakan oleh pejabat Kantor Pertanahan yang ditunjuk untuk membukukan hak berdasarkan pemeriksaan kesesuaian data yuridis, dan mengutip lokasi bidang tanah pada peta pendaftaran melalui sistem elektronik. Penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah

¹²⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pk1 10.00

pertama kali berasal dari permohonan yang diajukan melalui sistem elektronik atau loket pertanahan (pendaftaran tanah sporadis) maupun dilakukan secara kolektif melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Tahapannya dimulai dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik, penelitian data yuridis, dan serta pembukuan hak dan penerbitan sertipikat elektronik. Pencatatan dan pendaftaran tanah dilakukan dengan mencatat data fisik dan/atau yuridis pada buku tanah elektronik (BT-el) pada hak pengelolaan, tanah, tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun, dan hak tanggungan dalam blok data baru, yang disetujui bersamaan dengan Sertipikat elektronik. Setiap perubahan yang dicatat pada BT-el menghasilkan blok data baru yang disimpan secara berurutan sesuai dengan riwayat pendaftaran tanah.

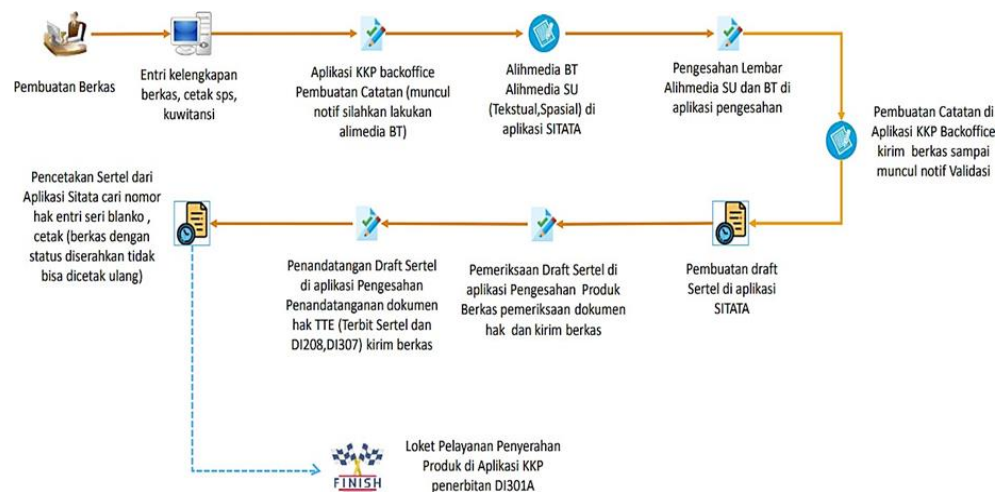


Gambar 2. Proses Penerbitan Sertipikat-el untuk pendaftaran pertama kali

Sumber: Pusdatin Kementerian ATR/BPN.

2) Pendaftaran Hasil Alih Media

Alih media merupakan proses mengubah surat ukur menjadi surat ukur elektronik, dan buku tanah menjadi buku tanah elektronik. Alih media dilakukan secara bertahap setiap desa atau pada saat layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Proses alih media disebutkan melalui verifikasi dan validasi terhadap data fisik pada surat ukur dan data yuridis pada buku tanah. Verifikasi data dilakukan dengan memeriksa kesesuaian data yang disimpan pada sistem elektronik, dan validasi data dilakukan dengan memeriksa struktur dan kelengkapan isian data yang disimpan pada Sistem Elektronik. Alih media untuk layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan melalui beberapa proses, yaitu: Alih media untuk surat ukur dan buku tanah, dan pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan pada BT-el dalam bentuk blok data baru yang disetujui pada Sertipikat elektronik.



Gambar 3. Proses Penerbitan Sertipikat elektronik dengan alih media

Sumber: Pusdatin Kementerian ATR/BPN

Penerbitan Sertipikat eleltronik dimulai dari pendaftaran berkas, di mana data-data yang diperlukan dikumpulkan dan diinput ke dalam sistem. Setelah semua berkas diterima, langkah selanjutnya adalah proses pemeriksaan untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan data. Proses pemeriksaan ini dilakukan oleh petugas yang berwenang, di mana mereka memeriksa kesesuaian data yang diajukan dengan data yang tersedia di sistem. Jika data yang diajukan sesuai dan lengkap, maka proses berlanjut ke tahap verifikasi. Pada tahap verifikasi, data yang telah diperiksa kemudian divalidasi oleh sistem elektronik untuk memastikan tidak ada kesalahan atau ketidaksesuaian yang terlewatkan selama proses manual. Setelah data divalidasi, langkah berikutnya adalah pengesahan. Pengesahan ini dilakukan oleh pejabat yang berwenang yang akan memeriksa kembali data yang telah diverifikasi dan memastikan bahwa semua proses sebelumnya telah dijalankan dengan benar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengesahan ini menjadi penanda bahwa data tersebut telah siap untuk digunakan dalam penerbitan sertipikat elektronik. Apabila selama proses verifikasi atau pengesahan ditemukan adanya ketidaksesuaian atau kekurangan data, maka data tersebut akan dikembalikan ke tahap perbaikan. Di sini, pemohon atau petugas terkait akan diminta untuk memperbaiki data yang tidak sesuai atau melengkapi data yang kurang sebelum data tersebut dapat diproses kembali ke tahap verifikasi. Setelah data disahkan, proses penerbitan sertipikat elektronik dapat dilanjutkan. Sertipikat elektronik ini

kemudian dicetak dan diserahkan kepada pemohon. Dokumen sertipikat yang diterbitkan secara elektronik ini memiliki validitas yang sama dengan sertipikat fisik dan dilengkapi dengan fitur keamanan digital yang memastikan keasliannya.

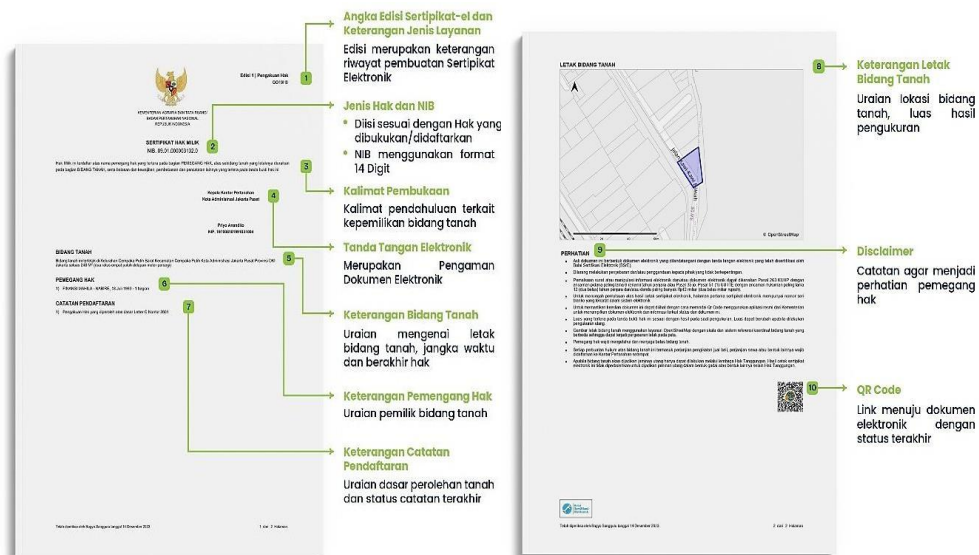
Namun terdapat pula faktor lain yang menjadi problematika dalam pelaksanaan sertipikat tanah elektronik. Faktor tersebut mencakup validasi dan integrasi data yang belum sepenuhnya terselesaikan seperti data fisik dan data yuridis belum sepenuhnya tervalidasi dan terintegrasi dengan baik, sehingga proses digitalisasi berjalan lambat atau mengalami penundaan. Karena belum menjadi kabupaten lengkap sehingga proses untuk validasinya butuh waktu lebih lama, Jika ada bidang tanah yang belum terdaftar atau batas-batasnya belum akurat dalam sistem, proses validasi data untuk penerbitan sertipikat elektronik akan memakan waktu lebih lama. Petugas harus melakukan verifikasi di lapangan atau mencocokkan data yang belum lengkap sebelum bisa didigitalisasi. Masalah utama dalam pelaksanaan alih media sertipikat tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah kekhawatiran keamanan data, proses validasi yang memakan waktu, serta perlunya penguatan payung hukum dan sosialisasi agar masyarakat lebih percaya dan terdorong untuk beralih ke sertipikat elektronik. Dengan demikian, upaya percepatan dan keberhasilan transformasi digital sertipikat tanah harus dilakukan secara komprehensif dengan mengintegrasikan seluruh aspek tersebut guna mewujudkan pelayanan yang efektif, efisien, dan terpercaya bagi masyarakat.

Berdasarkan wawancara penulis terhadap pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. menyampaikan bahwa sertipikat tanah elektronik memiliki berbagai manfaat yang signifikan dalam proses pelayanan administrasi pertanahan. Salah satu manfaat utama adalah pendaftaran tanah jadi lebih efektif dan efisien, memberikan kemudahan dan percepatan dalam pengurusan sertipikat tanah, karena sistem elektronik memungkinkan data tersistem secara digital sehingga mengurangi penggunaan dokumen fisik dan potensi kehilangan berkas, melindungi dari terjadinya risiko bencana alam, membatasi ruang gerak mafia tanah. Selain itu, sertipikat tanah elektronik juga meningkatkan transparansi dan keamanan, karena data pemilik tanah tersimpan secara terintegrasi dan dapat diverifikasi dengan lebih mudah. Inovasi ini membantu meminimalisir kesalahan dalam sertipikat tanah serta mengurangi potensi tindakan korupsi dan manipulasi data, sehingga memberikan rasa kepercayaan lebih kepada masyarakat dalam proses kepemilikan tanah. Dengan demikian, penerapan sertipikat tanah elektronik tidak hanya mempermudah proses administrasi, tetapi juga mendukung terciptanya tata kelola pertanahan yang lebih modern, efisien, dan akuntabel di Kota Yogyakarta¹²⁶.

Menurut Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul menyebutkan keunggulan dari sertipikat tanah elektronik salah satu keunggulan utama dari sertipikat tanah

¹²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pada hari Rabu 4 Juni 2025 pk1 09.30

elektronik terletak pada penggunaan teknologi dengan sistem block data, informasi terkait kepemilikan tanah dapat disimpan secara aman, terlindungi dari upaya manipulasi, serta mudah untuk diverifikasi keasliannya. Selain itu, sertifikat ini diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang terjamin keamanannya melalui penerapan secure document, sehingga mengurangi risiko pemalsuan atau kerusakan pada dokumen fisik. Penggunaan tanda tangan elektronik pada sertifikat tanah juga menjadi nilai tambah yang signifikan, karena memberikan validitas hukum yang sama kuatnya dengan tanda tangan manual, sekaligus mempercepat proses penerbitan dan pengesahan dokumen. Dengan demikian, penerapan sertifikat tanah elektronik di Kabupaten Bantul tidak hanya meningkatkan keamanan data, tetapi juga memberikan kemudahan, kecepatan, dan keandalan dalam layanan pertanahan kepada masyarakat¹²⁷.



Gambar 4. Format Sertifikat Tanah Elektronik

¹²⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Pada hari Senin 23 Juni 2025 pk1 09.30

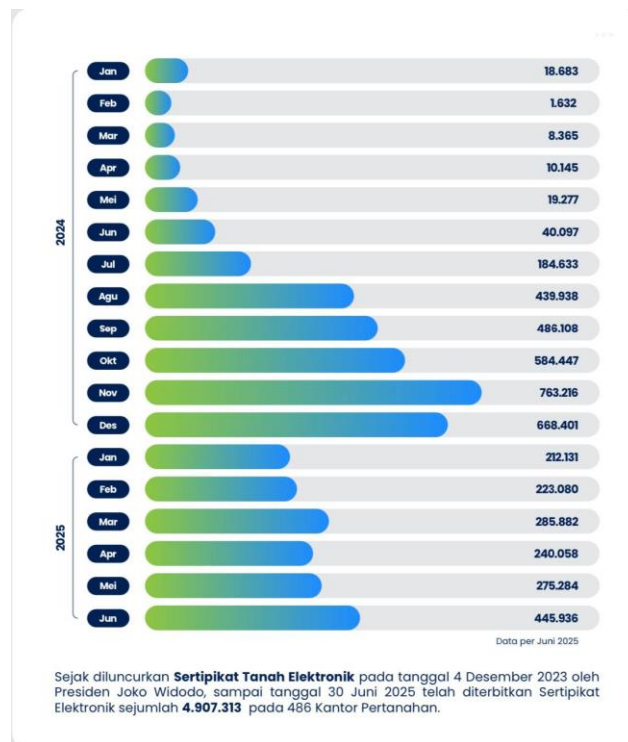
Sumber: Kanwil BPN DIY

Akibat hukum yang timbul apabila pemilik tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak melakukan peralihan sertifikat tanah dari bentuk analog ke sertifikat tanah elektronik tidak berupa sanksi pidana maupun denda. Sertifikat tanah analog tetap memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui selama belum ada perubahan data atau permohonan layanan yang mengharuskan peralihan ke sertifikat elektronik. Dengan demikian peralihan sertifikat tanah analog menjadi sertifikat tanah elektronik saat ini bersifat sukarela, bukan wajib. Namun, terdapat konsekuensi dan risiko signifikan yang mungkin timbul, terutama dalam jangka panjang. Pertama, banyak layanan pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke depan akan sepenuhnya berbasis digital, seperti melalui aplikasi Sentuh Tanahku atau portal online resmi. Pemilik sertifikat analog berpotensi tidak dapat menikmati kemudahan dan kecepatan layanan digital tersebut dalam proses jual beli, hibah, balik nama, pewarisan, maupun pengecekan data tanah. Kedua, apabila sertifikat analog diperlukan untuk transaksi, proses verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen cenderung memakan waktu lebih lama dibandingkan sertifikat elektronik yang datanya sudah terintegrasi secara digital. Ketiga, sertifikat fisik analog memiliki risiko lebih tinggi terhadap pemalsuan atau penggandaan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, seperti mafia tanah, dibandingkan sertifikat elektronik yang dilengkapi dengan sistem keamanan digital berlapis, termasuk enkripsi dan tanda tangan digital. Perlu diketahui bahwa setiap penerbitan sertifikat

tanah baru, baik dari pendaftaran pertama kali, pecah bidang, maupun balik nama, saat ini sudah diterbitkan dalam bentuk elektronik sebagai bagian dari upaya modernisasi administrasi pertanahan.

Penerapan sertipikat tanah elektronik menunjukkan kemajuan signifikan dalam tata kelola pertanahan yang lebih modern dan ramah pengguna. Transformasi digital ini sejalan dengan kebutuhan pelayanan publik yang menuntut kecepatan keamanan, dan transparansi, sekaligus mengurangi praktik-praktik curang yang berpotensi merugikan masyarakat. Namun demikian, perlu juga diperhatikan bahwa suksesnya penerapan sertipikat elektronik membutuhkan dukungan infrastruktur IT yang memadai, sosialisasi yang baik kepada masyarakat, serta pelatihan intensif bagi petugas agar sistem dapat berjalan dengan optimal dan inklusif. Pernyataan tersebut memberikan gambaran positif dan realistis mengenai manfaat dan keunggulan sertipikat tanah elektronik sebagai langkah penting menuju reformasi pelayanan pertanahan di Indonesia, khususnya di Yogyakarta.

Progres penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan menunjukkan perkembangan yang signifikan dalam digitalisasi layanan administrasi pertanahan di Indonesia. Mulai tanggal 28 Oktober 2024, sebanyak 486 Kantor Pertanahan telah mengimplementasikan penerbitan dokumen elektronik, yang menandai perubahan besar dari sistem manual atau konvensional ke sistem digital.



Gambar 5. Capaian Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik
Sumber: Kementerian ATR/BPN

Capaian penerbitan sertipikat tanah elektronik di Indonesia sangat berkaitan erat dengan standar dan sasaran kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Standar kebijakan tersebut, yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, menggariskan bahwa sertipikat tanah elektronik merupakan bukti sah kepemilikan tanah dengan format digital yang aman dan mudah diakses. Sasaran utama kebijakan ini adalah melakukan transformasi digital secara bertahap, dengan target seluruh sertipikat tanah di Indonesia sudah beralih dari dokumen fisik ke dokumen elektronik. Hal ini sejalan dengan misi pemerintah untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan data pertanahan. Capaian penerbitan

sertipikat tanah elektronik adalah cermin dari implementasi standar dan sasaran kebijakan nasional dalam transformasi digital administrasi pertanahan. Pencapaian ini membuktikan komitmen pemerintah dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang modern, akuntabel, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat serta perkembangan teknologi.

2. Komunikasi dan Informasi

Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik menuntut adanya komunikasi yang terstruktur dan terukur antara pembuat kebijakan dengan kelompok sasaran utama, yaitu masyarakat sebagai pengguna layanan pertanahan dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai mitra ATR/BPN. Komunikasi dalam konteks ini merujuk pada proses penyampaian informasi mengenai kebijakan dari pihak pelaksana kepada pihak yang dituju. Keberhasilan komunikasi akan sangat berpengaruh terhadap tingkat pemahaman dan penerimaan kebijakan oleh masyarakat. Dalam pelaksanaannya, komunikasi yang efektif berperan penting dalam membangun kesadaran dan kepercayaan masyarakat terhadap sertipikat tanah elektronik, yang merupakan inovasi berbasis teknologi digital yang relatif baru. Penyampaian informasi yang jelas, akurat, dan komprehensif mengenai manfaat, prosedur, dan keamanan sertipikat elektronik dapat mengurangi kebingungan serta kekhawatiran yang mungkin muncul, terutama terkait keamanan data dan validitas hukum dokumen elektronik. Selain itu, komunikasi juga perlu mengakomodasi keragaman tingkat literasi digital masyarakat dan kesiapan PPAT sebagai mitra dalam memfasilitasi layanan.

Proses komunikasi dalam penyampaian informasi kebijakan sertipikat tanah

elektronik berdasarkan model Edward III dalam teori implementasi kebijakan, dimensi komunikasi yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kebijakan publik mencakup transmisi, konsistensi, dan kejelasan merupakan faktor krusial dalam keberhasilan implementasi kebijakan publik. Pemahaman yang mendalam mengenai tujuan dan sasaran suatu kebijakan oleh seluruh pemangku kepentingan merupakan fondasi yang kokoh dalam mewujudkan keberhasilan implementasi kebijakan¹²⁸. Ketika semua pihak, mulai dari pembuat kebijakan, pelaksana, hingga masyarakat sebagai penerima manfaat, memiliki pemahaman yang sama dan sejalan mengenai tujuan yang ingin dicapai, maka kesenjangan antara perencanaan dan pelaksanaan kebijakan dapat diminimalisir. Disparitas yang sering terjadi antara tahap perencanaan dan pelaksanaan kebijakan seringkali disebabkan oleh kurangnya komunikasi yang efektif dan pemahaman yang tidak menyeluruh mengenai tujuan kebijakan.

Mekanisme penyampaian kebijakan ini mengikuti jalur birokrasi yang baku, yaitu dari tingkat pusat ke daerah. Komunikasi vertikal ini penting untuk mentransmisikan bahwa seluruh pihak terkait memahami substansi kebijakan dan teknis pelaksanaannya. Penyampaian informasi melalui sosialisasi dilaksanakan oleh Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta dengan menyasar PPAT dan Masyarakat. Seperti yang di sampaikan oleh Ibu Eti Yuli Hartati, S.H dan Bapak Pramu Haryono pada wawancara yang dilakukan bersama penulis bahwa Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta mengimplementasikan berbagai strategi untuk

¹²⁸ Raviansyah dkk. *Kebijakan Publik*. In Kebijakan Publik. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2022, hlm 40-50

mendorong partisipasi masyarakat dalam peralihan sertipikat tanah analog ke elektronik, dengan fokus pada edukasi, kemudahan akses, dan membangun kepercayaan. Mengadakan penyuluhan tatap muka di berbagai tingkatan, mulai dari Kantor Pertanahan, kantor kecamatan, hingga balai desa/kelurahan. Ini memungkinkan interaksi langsung dan kesempatan bagi masyarakat untuk bertanya. BPN bekerja sama dengan pemerintah daerah dan pihak terkait seperti PPAT, kemudian kita menghimbau juga supaya PPAT itu mensosialisasikan ke masyarakat/klienya untuk memperkuat dukungan dan memperluas jangkauan sosialisasi serta edukasi, sehingga masyarakat lebih percaya dan siap beralih ke sertipikat elektronik. Memanfaatkan berbagai media, seperti media sosial, situs web resmi BPN, siaran radio lokal, selebaran, dan spanduk di lokasi strategis untuk menjangkau khalayak luas. Konten dibuat semenarik dan semudah mungkin untuk dipahami¹²⁹.

Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT menyampaikan bahwa Kantor Kota Yogyakarta melakukan sosialisasi yang intensif untuk mendukung peralihan sertipikat tanah dari analog ke elektronik. Sosialisasi ini dilakukan dengan pendekatan yang serupa, yakni melalui penyuluhan tatap muka yang melibatkan masyarakat secara langsung pada tingkat kelurahan, kecamatan. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta aktif berkolaborasi dengan PPAT dan instansi terkait guna meningkatkan pemahaman dan kepercayaan masyarakat terhadap sertipikat elektronik. Melalui pendekatan komunikasi dua arah

¹²⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pukul 10.00

ini, masyarakat dan PPAT diberi kesempatan untuk bertanya dan mendapatkan penjelasan secara langsung, sehingga dapat mengurangi ketidakpastian dan kekhawatiran yang mungkin timbul akibat perubahan sistem. Pendekatan kolaboratif ini juga memastikan informasi tersebar lebih luas dan dapat diterima dengan baik oleh seluruh lapisan masyarakat di kota Yogyakarta, mempercepat adaptasi teknologi serta mendukung keberhasilan implementasi kebijakan sertifikat tanah elektronik secara menyeluruh di Kota Yogyakarta¹³⁰.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul juga melaksanakan sosialisasi secara intensif untuk mendukung peralihan sertifikat tanah dari analog ke elektronik. Bapak Dion Aryatama S, SH. MKn. menyampaikan bahwa sosialisasi dilakukan secara berkelanjutan dan menjangkau masyarakat luas dengan tujuan membangun pemahaman dan kepercayaan terhadap sertifikat elektronik sebagai dokumen yang aman, valid, dan jaminan hukum yang kuat. Sosialisasi juga melibatkan kerja sama dengan PPAT sebagai mitra strategis untuk memperluas cakupan edukasi. PPAT didorong aktif mensosialisasikan sertifikat elektronik kepada klien-kliennya sehingga informasi dapat lebih menjangkau masyarakat secara langsung dan efektif. Selain itu, kegiatan sosialisasi dilaksanakan dalam berbagai bentuk, mulai dari penyuluhan, seminar, hingga pengenalan aplikasi digital yang memudahkan masyarakat mengakses data sertifikat elektronik. Dengan adanya sosialisasi yang terstruktur dan inklusif, Bantul menjadi salah satu daerah yang paling responsif dalam penerapan sertifikat tanah elektronik, bahkan mencatat jumlah penerbitan

¹³⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pada hari Rabu 4 Juni 2025 pkl 09.30

sertipikat elektronik tertinggi di DIY pada tahun 2024. Sosialisasi di Kabupaten Bantul tidak hanya berfokus pada penyampaian informasi, tetapi juga pada membangun kepercayaan dan kesiapan masyarakat dalam menghadapi transformasi digital ini, sehingga peralihan dari sistem sertipikat analog ke elektronik dapat berjalan lancar dan diterima dengan baik di tingkat lokal¹³¹.

Komunikasi yang efektif merupakan kunci dalam implementasi kebijakan. Pelaksana kebijakan harus diberikan pemahaman yang komprehensif mengenai tujuan, langkah-langkah, serta target yang ingin dicapai. Selain itu, penyampaian informasi yang tepat waktu, jelas, dan konsisten akan meminimalisir terjadinya kesalahpahaman dan memastikan pelaksanaan kebijakan berjalan sesuai rencana¹³². Namun secara prakteknya terdapat tantangan yang dihadapi dalam proses penyampaian atau sosialisasi terkait sertipikat tanah elektronik ini Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT mengungkapkan bahwa Informasi mengenai sertipikat elektronik di kota Yogyakarta belum tersampaikan secara menyeluruh ke seluruh lapisan masyarakat. Banyak masyarakat yang belum memahami mekanisme, manfaat, dan proses peralihan dari sertipikat analog ke elektronik, ada yang lebih percaya pada sertipikat analog dan merasa ragu terhadap bentuk digitalnya. Kekhawatiran masyarakat terhadap keamanan data pribadi dan potensi kebocoran atau peretasan sistem menjadi penghalang dalam menerima sertipikat elektronik¹³³. Hal yang serupa diungkapkan oleh Bapak Dion Aryatama S, SH. MKn bahwa di

¹³¹ Hasil wawancara dengan Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Pada hari Senin 23 Juni 2025 pk1 09.30

¹³² Kadji, Y. *Formulasi Dan Implementasi Kebijakan Publik Kepemimpinan dan Perilaku Birokrasi dalam Fakta Realitas*. UNG Press Gorontalo. 2015 hlm 334

¹³³ Hasil wawancara dengan Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pada hari Rabu 4 Juni 2025 pk1 09.30

Kantah Kabupaten Bantul memiliki kendala sosialisasi ke masyarakat yakni Masyarakat belum sepenuhnya memahami prosedur serta tidak tahu cara mengakses sertipikat digital. Banyak masyarakat, terutama di daerah pedesaan atau kelompok usia lanjut, belum familiar atau bahkan tidak memiliki akses ke teknologi digital. Mereka mungkin ragu atau enggan untuk beralih karena merasa tidak nyaman dengan sistem elektronik, takut kehilangan data, atau tidak mengerti cara menggunakannya¹³⁴.

Berdasarkan wawancara penulis dapat menyimpulkan bahwa upaya sosialisasi yang dilakukan oleh BPN di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kota Yogyakarta, dan Kabupaten Bantul menunjukkan inisiatif yang kuat dan terstruktur. Strategi kolaboratif dan multi-media yang dijalankan telah berhasil meningkatkan pemahaman dan mendorong adaptasi, bahkan mencatat keberhasilan seperti di Kabupaten Bantul yang memiliki jumlah penerbitan sertipikat elektronik tertinggi di DIY. Namun, kendala yang dihadapi, seperti kesenjangan digital dan kekhawatiran masyarakat, menunjukkan bahwa sosialisasi perlu lebih terfokus. BPN perlu mengadaptasi pendekatan yang lebih personal dan mendalam, terutama bagi kelompok masyarakat yang belum terjangkau. Misalnya, mengadakan lokakarya atau sesi pelatihan praktis untuk mengajarkan cara mengakses sertipikat digital dan meyakinkan masyarakat tentang sistem keamanan yang ada. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat dapat terus dibangun dan kesiapan mereka dalam menghadapi transformasi digital ini akan semakin meningkat.

¹³⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Pada hari Senin 23 Juni 2025 pk1 09.30

3. Sumber Daya

Dalam menjalankan suatu kebijakan, berdasarkan model Edward III dalam teori implementasi kebijakan, dibutuhkan sumber daya manusia (SDM) yang kompeten, peralatan yang memadai, dan pendanaan yang cukup. Semua sumber daya ini sangat penting untuk memastikan keberhasilan kebijakan tersebut¹³⁵. Keberhasilan pelaksanaan kebijakan publik sangat bergantung pada ketersediaan sumber daya yang memadai. Aspek SDM, anggaran, dan infrastruktur atau peralatan ini penting untuk memastikan kebijakan dapat berjalan dengan efektif dan memberikan manfaat bagi masyarakat. Tanpa dukungan sumber daya yang cukup, kebijakan hanya akan menjadi wacana belaka¹³⁶.

Keberadaan SDM yang kompeten memegang peran penting dalam implementasi kebijakan sertifikat tanah elektronik di kantor pertanahan. Upaya membentuk SDM yang kompeten diawali dengan sosialisasi dari Pusdatin Kementerian ATR/BPN kepada petugas setiap kantor pertanahan di lingkungan Kanwil BPN Provinsi DIY untuk mengikuti bimtek dan pelatihan implementasi sertifikat tanah elektronik diselenggarakan secara berkelanjutan pada tahun 2025, pelatihan ini dilakukan di Yogyakarta. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan memberikan semangat kepada kantor pertanahan sekaligus mencari strategi dalam mewujudkan kantor data lengkap dan implementasi sertifikat elektronik.

¹³⁵ Raviansyah dkk. *Kebijakan Publik*. In Kebijakan Publik. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2022, hlm 60-67

¹³⁶ Subarsono. *Analisis Kebijakan Publik : Konsep, Teori, dan Aplikasi* ((Kedua, Vo). Pustaka Pelajar. 2006 hlm 130

Pelayanan sertipikat tanah elektronik oleh petugas di Kantah Provinsi D.I.Y secara umum dinilai masyarakat sudah cukup baik. Menunjukkan adanya kemajuan dalam layanan digital di bidang pertanahan. Hal ini dapat mencerminkan adanya upaya modernisasi dan peningkatan efisiensi pelayanan yang mempermudah masyarakat dalam memperoleh sertipikat tanah secara elektronik. Namun berdasarkan wawancara Ibu Eti Yuli Hartati S.H mengatakan bahwa mengenai SDM di Kantah Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Kulonprogo yang sering kali belum sepenuhnya menguasai teknologi informasi yang dibutuhkan untuk proses digitalisasi sertipikat, serta kemampuan validasi data fisik dan yuridis yang belum optimal, menandakan adanya kendala internal dalam pelaksanaan transformasi digital ini. Minimnya pelatihan tentang pengelolaan sertipikat tanah elektronik juga menjadi faktor yang membatasi kemampuan petugas dalam memberikan layanan terbaik secara konsisten¹³⁷. Sementara itu Bapak Dion Aryatama S. SH.MKn dalam wawancaranya menegaskan bahwa kendala internal yang utama yaitu SDM dan komponen pendukung tentunya sebelumnya serba analog dan sekarang serba elektronik otomatis perlu meningkatkan SDM yakni karyawan yang sebelumnya serba analog sekarang serba elektronik dengan menggunakan komputer dan tentunya harus ada pelatihan dan peningkatan skill¹³⁸.

Analisis pernyataan tersebut menurut penulis menunjukkan bahwa pelayanan

¹³⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati, S.H. dan Bapak Pramu Haryono. Sebagai pegawai Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada hari Selasa 27 Mei 2025 pkl 10.00

¹³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Pada hari Senin 23 Juni 2025 pkl 09.30

sertipikat tanah elektronik di Kantah Provinsi D.I.Y memang telah mengalami kemajuan signifikan, yang tercermin dari penilaian masyarakat yang cukup baik. Hal ini menandakan bahwa transformasi digital di bidang pertanahan telah berhasil meningkatkan efisiensi pelayanan, mempercepat proses pendaftaran, dan mempermudah masyarakat dalam memperoleh sertipikat tanah secara elektronik. Keunggulan ini juga mencerminkan upaya modernisasi yang selaras dengan kebutuhan era digital, dengan manfaat nyata seperti pengurangan risiko kehilangan dan pemalsuan sertipikat serta kemudahan akses melalui aplikasi elektronik. Namun, wawancara dengan Ibu Eti Yuli Hartati S.H. dan Bapak Dion Aryatama S. SH. MKn. mengungkapkan sisi lain dari transformasi digital ini, yakni adanya kendala internal terkait SDM yang belum sepenuhnya mampu menguasai teknologi informasi dan proses validasi data fisik dan yuridis secara optimal. Ketidaksiapan SDM ini disebabkan oleh minimnya pelatihan teknis yang memadai. Sebagaimana disampaikan, petugas yang sebelumnya terbiasa dengan sistem analog kini menghadapi tantangan adaptasi ke sistem elektronik, sehingga pelatihan dan peningkatan keterampilan menjadi sangat penting untuk menjaga konsistensi dan kualitas layanan. Dengan demikian, meskipun secara eksternal pelayanan sudah dinilai baik dan membawa kemajuan signifikan, aspek internal berupa pengembangan SDM masih menjadi kendala utama yang perlu diatasi untuk memastikan transformasi digital bertahan dan berkembang secara berkelanjutan. Penulis menilai bahwa untuk mengoptimalkan manfaat digitalisasi sertipikat tanah, maka investasi yang serius pada pelatihan dan penguatan kapabilitas petugas di Kantah Provinsi D.I.Y harus menjadi prioritas, sehingga hambatan teknis dapat

diminimalisir dan pelayanan makin maksimal bagi masyarakat.

Selanjutnya, sumber daya yang diperlukan untuk mencapai tujuan kebijakan adalah sarana prasarana atau peralatan. Implementasi kebijakan publik membutuhkan dukungan sumber daya yang memadai, termasuk peralatan dan fasilitas, untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan¹³⁹. Sarana dan prasarana, seperti gedung, perangkat teknologi, dan infrastruktur pendukung lainnya, merupakan komponen yang berperan penting dalam mendukung setiap tahapan pelaksanaan kebijakan. Tanpa adanya fasilitas yang memadai, upaya pencapaian tujuan kebijakan menjadi terhambat dan efektivitas pelaksanaannya bisa menurun. Selain itu, pengelolaan peralatan dan fasilitas yang efisien juga dibutuhkan untuk memaksimalkan hasil yang diharapkan¹⁴⁰. Namun temuan dilapangan berdasarkan wawancara Bapak Sigit Pramulianto S.SiT menyampaikan bahwa faktor yang menjadi hambatan dalam proses implementasi penerbitan sertipikat tanah elektronik selain SDM yaitu Keterbatasan infrastruktur teknologi di kantor pertanahan seperti Server, jaringan, dan perangkat lunak yang belum optimal. Meskipun ada sistem, BPN harus memastikan sistem tersebut robust, stabil, dan selalu terbaru untuk mencegah bug, kompatibilitas, dan ancaman keamanan siber. Sering terjadi masalah eror pada sistem pelayanan yang menghambat proses¹⁴¹. Hal serupa juga dikemukakan oleh Bapak Dion Aryatama S. SH. MKn yang menekankan perlunya peningkatan peralatan seperti komputer spek tinggi dan

¹³⁹ Subarsono. *Analisis Kebijakan Publik : Konsep, Teori, dan Aplikasi* ((Kedua, Vo). Pustaka Pelajar. 2006 hlm 133

¹⁴⁰ *Ibid*, hlm 135

¹⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pada hari Rabu 4 Juni 2025 pkl 09.30

koneksi internet yang stabil, mengingat saat ini semua proses sudah berbasis digital sepenuhnya¹⁴². Kedua narasumber sependapat bahwa penguatan infrastruktur teknologi menjadi salah satu kunci keberhasilan transformasi digital di kantor pertanahan.

Mengenai sarana dan prasarana di Kantor Provinsi D.I.Y, implementor yang terlibat dalam pelaksanaan sertipikat tanah elektronik menyatakan bahwa fasilitas yang tersedia belum cukup memadai untuk mendukung kegiatan sertifikasi tersebut. Sarana dan prasarana, seperti perangkat komputer, jaringan internet, dan sistem informasi elektronik yang digunakan, dinilai kurang mampu memenuhi kebutuhan operasional dalam proses penerbitan sertipikat elektronik. Harapannya dengan adanya evaluasi terkait fasilitas ini, Kementerian terkait bisa mengakomodasi kebutuhan operasional di kantor pertanahan agar pelaksanaan sertifikasi tanah secara elektronik dapat berjalan dengan lebih lancar dan efisien, memungkinkan proses verifikasi data dan penerbitan sertipikat dilakukan lebih cepat dan akurat. Selain itu, adanya peralatan yang memadai juga membantu meningkatkan produktivitas dan meminimalisir kendala teknis dalam pelayanan kepada masyarakat. Secara keseluruhan, kesiapan sarana dan prasarana ini sangat penting untuk mencapai keberhasilan implementasi sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan D.I.Y, sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam program tersebut.

Dalam konteks standar dan sasaran kebijakan menurut model Meter dan Horn

¹⁴² Hasil wawancara dengan Bapak Dion Aryatama Selalau, S.H., M.Kn. Sebagai pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Pada hari Senin 23 Juni 2025 pk1 09.30

standar dan sasaran kebijakan merujuk pada tujuan yang spesifik dan terukur yang ingin dicapai oleh suatu kebijakan. Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik yang dicanangkan Kementerian ATR/BPN dimanifestasikan ke dalam instrumen kebijakan berupa Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK-OT.01/III/2024, dan Petunjuk Teknis Sertipikat Elektronik Versi 1.0 Nomor: 3/JUKNIS-HR.02/III/2024.

Kebijakan sertipikat tanah elektronik yang ditetapkan Kementerian ATR/BPN belum mendasarkan pada kesiapan dan kualitas data siap elektronik di Kantor Pertanahan yang ditunjuk dalam Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 285/SK- OT.01/III/2024. Implementor kebijakan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta menyatakan bahwa penunjukan Kantor Pertanahan di Provinsi Yogyakarta sebagai *pilot project* sertipikat elektronik belum didasarkan pada kesiapan data yang real di kantor pertanahan. Pusat seharusnya melakukan kajian mendalam terhadap kondisi masing-masing kantor, khususnya kualitas data pertanahan. Karena Kantah Kabupaten Sleman, Kantah Kabupaten Gunung Kidul dan Kantah Kabupaten Kulonprogo masih dalam proses menjadi Kabupaten lengkap. Hal ini sesuai model top down implementasi kebijakan Peters & Pierre, bahwa kebijakan yang bersifat top down pada dasarnya mengikuti pendekatan preskriptif yang menafsirkan kebijakan sebagai faktor input dan implementasi sebagai faktor output. Namun, untuk mencapai tujuan ini, lembaga pelaksana harus mempunyai sumber daya yang cukup, dan perlu adanya sistem tanggung jawab yang jelas dan kendali hierarkis untuk mengawasi tindakan para pelaksana.

Kesiapan data elektronik yang belum optimal menjadi tantangan bagi Kantah

Kabupaten di wilayah Daerah istimewa Yogyakarta ini yang belum menjadi Kabupaten lengkap dalam melaksanakan implementasi sertifikat tanah elektronik sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan. Meskipun menghadapi keterbatasan, Kabupaten yang belum menjadi Kabupaten lengkap ini tetap dituntut untuk implementasi sertifikat tanah elektronik, yang memerlukan data pertanahan yang telah tervalidasi dan tersedia dalam format digital. Untuk mengatasi kendala ini, BPN Kanwil DIY mengambil langkah strategis dengan merekrut atau memperbantukan pegawai kontrak operasional (PKO), melibatkan PKO sebagai tenaga tambahan untuk membantu proses pengumpulan, validasi, dan penginputan data pertanahan secara digital. PKO berperan penting dalam mempercepat alih media sertifikat dan memastikan data yang dimasukkan ke sistem elektronik akurat dan lengkap dan untuk mempercepat proses alih media buku tanah dan surat ukur. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa data pertanahan yang menjadi dasar sertifikasi tanah secara elektronik dapat segera diselesaikan, sehingga pelaksanaan kebijakan sertifikat tanah elektronik dapat berjalan sesuai perencanaan.

Dalam konteks komunikasi dan informasi kebijakan, menurut model Edward merujuk pada proses komunikasi dalam penyampaian informasi kebijakan yang mencakup dimensi transmisi, konsistensi, dan kejelasan dalam implementasi kebijakan publik. Transmisi kebijakan dilaksanakan Kanwil BPN DIY dengan sosialisasi kebijakan sertifikat tanah elektronik kepada PPAT, perwakilan perangkat desa dan masyarakat di Yogyakarta. Konsistensi dalam penyampaian informasi kebijakan belum optimal dilaksanakan, sehingga sasaran kebijakan

belum seluruhnya mengetahui kebijakan tersebut. Hal ini dikarenakan pelaksanaan sosialisasi di Yogyakarta belum masif. Adapun terkait kejelasan informasi kebijakan belum sepenuhnya dipahami oleh sasaran kebijakan khususnya masyarakat.

Dalam konteks sumber daya berdasarkan model Edward III implementasi kebijakan membutuhkan sumber daya manusia (SDM) yang kompeten, peralatan yang memadai. Dalam hal dukungan jumlah SDM dengan jumlah layanan rutin yang cukup banyak maka SDM yang ada saat ini masih kurang. Akan tetapi hal tersebut disiasati dengan merekrut atau memperbantukan pegawai kontrak operasional (PKO) untuk melaksanakan pekerjaan alih media data pertanahan. Adapun peralatan dan infrastruktur yang tersedia belum cukup memadai untuk mendukung kegiatan sertipikasi tanah secara elektronik.

Transformasi digital dalam implementasi sertipikat tanah elektronik di Yogyakarta menghadirkan perubahan signifikan dibandingkan dengan sertipikat tanah berbasis analog. Jika sebelumnya sertipikat tanah sepenuhnya berupa dokumen fisik dan berbasis kertas, kini sertipikat tanah hadir dalam bentuk dokumen digital yang tersimpan secara aman dalam basis data Kementerian ATR/BPN, adapun salinan datanya dicetak dalam selembarnya *secure paper* untuk pemegang hak yang berisi catatan terakhir dari pemeliharaan bidang tanah. Sistem ini memungkinkan pemegang hak untuk mengakses sertipikatnya kapan saja dan dimana saja melalui aplikasi Sentuh Tanahku, yang dirancang untuk memberikan kemudahan dengan memindai *qr-code* yang ada di dalam sertipikat elektronik.

Berdasarkan temuan dalam implementasi kebijakan sertipikat tanah

elektronik di Yogyakarta, masih terdapat beberapa kendala atau hambatan yang dialami oleh aktor-aktor pelaksana kebijakan. Hambatan tersebut diantaranya adalah terkait standar kebijakan yang ditetapkan Kementerian ATR/BPN belum didasarkan dengan data pertanahan yang ada di kantor pertanahan. Dengan status Kantah Kabupaten yang belum menjadi Kantah Kabupaten Lengkap, implementasi sertipikat tanah elektronik terkendala pada kesiapan data elektronik. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia.

Selanjutnya terkait dengan komunikasi dan informasi, penyampaian kebijakan sertipikat tanah elektronik belum diintensifkan, hal ini terlihat dari sosialisasi yang belum merata di masyarakat Yogyakarta. Dengan penyampaian informasi yang belum intens, maka informasi belum tersampaikan secara optimal kepada sasaran kebijakan. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi. Dengan demikian terlebih dahulu, harus dilakukan edukasi teknologinya kepada masyarakat dan kelengkapan sarana dan prasarannya.

Kemudian terkait dengan sumber daya yang terdiri dari SDM dan peralatan/infrastruktur, implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantah DIY masih membutuhkan tambahan SDM untuk menunjang layanan sertipikasi tanah secara elektronik. Hal ini seharusnya menjadi perhatian bagi Kementerian ATR/BPN sebagai pembuat kebijakan untuk memperhatikan kualitas data dan kesiapan data di setiap kantor pertanahan terutama bagi kantor pertanahan prioritas yang ditunjuk untuk implementasi sertipikat tanah elektronik. Penyebaran informasi melalui media sosial juga perlu diintensifkan agar informasi kebijakan sertipikat tanah elektronik menjangkau seluruh masyarakat dan pemangku kepentingan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Urgensi alih media sertifikat tanah dari analog ke elektronik di Indonesia, termasuk di Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak hanya didorong oleh faktor lokal, tetapi juga oleh kebijakan nasional yang mengedepankan modernisasi dan perlindungan aset tanah secara menyeluruh. Alasan Kementerian ATR/BPN melakukan alih media sertifikat tanah dari analog ke elektronik adalah untuk meningkatkan efisiensi, keamanan, dan kepastian hukum dalam pengelolaan data pertanahan. Sertipikat elektronik meminimalkan risiko sertifikat ganda dan pemalsuan karena data tersimpan dalam sistem terpusat yang dienkripsi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan QR Code yang terhubung ke database resmi ATR/BPN. Selain itu, sertifikat elektronik mencegah kerusakan fisik yang sering terjadi pada sertifikat analog yang terdiri dari beberapa lembar halaman, sehingga data fisik dan yuridis tanah lebih terjaga keutuhannya. Salah satu *strategic Goal* Kementerian ATR/BPN adalah untuk mewujudkan pelayanan modern dalam memberikan produk, layanan, dan pusat informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik berbasis teknologi informasi sehingga Kantor Pertanahan didorong untuk terus mengembangkan inovasi layanan agar menjadi institusi pengelola tanah dan tata ruang yang berstandar dunia.

2. Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan D.I.Y masih menghadapi berbagai tantangan dan memerlukan perhatian, baik dari segi kesiapan data pertanahan elektronik, kurangnya SDM, hingga peningkatan literasi digital aparatur dan masyarakat sebagai pengguna layanan pertanahan. Transformasi digital yang diusung oleh sertipikat tanah elektronik membawa perubahan signifikan dalam administrasi pertanahan dengan sistem yang lebih aman, efisien, dan transparan, namun keberhasilannya sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur, data, SDM, serta komunikasi yang efektif. Harapannya Kementerian ATR/BPN dapat mengakomodasi segala kendala agar implementasi sertipikat tanah elektronik dapat berjalan dengan semestinya.

B. Saran

1. Kebijakan sertipikat tanah elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 memerlukan penguatan regulasi untuk memastikan implementasinya lebih kokoh dan memberikan kepastian hukum. Penguatan tersebut dapat dilakukan dengan menetapkan aturan yang memiliki hierarki lebih tinggi, seperti Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, yang memberikan dasar hukum yang lebih kuat dan jangkauan pengaturan yang lebih luas mengingat saat ini sertifikasi tanah secara elektronik telah diterapkan di hampir seluruh wilayah Indonesia. Langkah ini penting untuk menciptakan keselarasan dengan berbagai peraturan yang terkait,

menguatkan legitimasi kebijakan, serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dan pemangku kepentingan dalam implementasi sertipikat tanah elektronik.

2. Masyarakat perlu diberikan pemahaman yang lebih luas mengenai manfaat, prosedur, dan keamanan sertipikat elektronik agar tingkat kepercayaan dan partisipasi meningkat. Sosialisasi dapat dilakukan melalui media sosial, seminar, dan kerja sama dengan pemerintah daerah serta komunitas lokal. Petugas BPN dan PKO harus terus mendapatkan pelatihan terkait teknologi digital, sistem informasi pertanahan, dan pelayanan publik agar mampu mengelola alih media sertipikat dengan efektif dan profesional. Perlu peningkatan infrastruktur teknologi informasi di kantor pertanahan dan wilayah pelayanan, terutama di daerah terpencil, agar proses digitalisasi berjalan lancar tanpa hambatan teknis.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali. Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, 2006.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008
- Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan* (Bandung: Logoz Publishing, 2016).
- Edwards III, George C. *Implementing Public Policy*. Congressional Quarterly Press Washington, D.C. 1980.
- Effendi, Bachtiar. *Hukum Pertanahan (Hak – Hak Atas Tanah) dan Hak Tanggungan*. Jakarta: PT Intermasa, 1985
- Fathul Laila, “*Sertipikat Elektronik dan Asas Iktikad Baik Dalam Kontrak Hak Atas Tanah Di Indonesia*”, Amerta Media, Purwokerto, 2024
- Howlett, M. *Designing Public Policies: Principles and Instruments*. Routledge is an imprint of the Taylor & Francis Group. 2019
- Kadji, Y. *Formulasi Dan Implementasi Kebijakan Publik Kepemimpinan dan Perilaku Birokrasi dalam Fakta Realitas*. UNG Press Gorontalo. 2015
- Nudgroho D, Riant. *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*. Penerbit PT Elex Media Komputindo Jakarta, 2003.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta Kencana Pranada Media Group, 2008
- Peters, B. G., & Pierre, J. *Handbook of public policy*. SAGE Publications, 2006.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1985
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011)
- Soekanto, S. & Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1994
- Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setra Press, 2013
- Subarsono AG. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori, dan Aplikasi* (Kedua, Vo). Pustaka Pelajar. 2006.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Tachjan. *Implementasi Kebijakan Publik*. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2006.
- Uri Santoso. “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jakarta: Kencana, 2010

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

JURNAL

- Ade Kurniady Noor, “Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat”. *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. 2016, hlm 3.
- Ana Silviana, “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021)
- Andi Adinda, et.al., “*Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*”, Clavia: Journal Of Law, Edisi No. 3, Vol. 21, 2023.
- Andi Muhammad Al Ilham Akbar Jihamran P, et.al., “*Efektivitas Pengelolaan Data Fisik Dan Data Yuridis Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Of Philospfhy, Edisi No. 2, Vol. 3, 2022.
- Agustina, E. *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*. Solusi, 19(September), 2021.
- Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, “*Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah*,” Jurnal USM Law Review 5, no. 2 2022
- Betty Rubiati, “*Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitaslitra*,” Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria 1, no. 1 2022
- Bücker, N. *How to code your qualitative data—A comparison between grounded theory methodology and qualitative content analysis*. Forum Qualitative Sozialforschung, 21(1). 2020
- Coryanata, I. Akuntabilitas, *partisipasi masyarakat dan transparansi kebijakan publik sebagai pemoderasi hubungan pengetahuan dewan tentang anggaran dan pengawasan keuangan daerah*. Jurnal Akuntansi Dan Investasi, 12(2), 2012.
- Danti Yudistira & Budi Santoso, “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan*”, Notarius, Edisi No. 3, Vol. 17 (2024)
- Desrinelti, D., Afifah, M., & Gistituati, N. Desrinelti, *Kebijakan publik: konsep pelaksanaan* JRTI (Jurnal Riset Tindakan Indonesia), 6(1), 2021.

- Devi Elora, “*Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik*” Jurnal Hukum, Sosial, & Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2, 2024.
- Devi Nur F, “*kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi Di Kantor Pertahanan Kota Bau-Bau*” Universitas Sultan Agung Semarang (2023).
- Devita Candra, “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga*” Aiansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, Edisi No. 3, Vol. 2, 2025.
- Diana Lubis, “*Pelaksanaan Sertipikat Tanah Bebas Elektronik Implementation Of Electronic-Based Land Certificates*”, Jurnal Ilmiah METADA, Edisi No. 2, Vol. 7, 2025
- Fauzan Azmi, Muhammad Hatta, and Manfarisyah, “Penerapan Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah (Studi Penelitian Di Kejaksaan Negeri Aceh Tengah),” 2023
- Firdaus, I. T., Tursina, M. D., & Roziqin, A. (n.d.). *Transformasi birokrasi digital di masa pandemi Covid-19 untuk mewujudkan digitalisasi pemerintahan Indonesia*. Jurnal Studi Kepemerintahan, 4(2). 2021
- Hakim, M. B. A., & Tukiman, T. *Implementasi Layanan Administrasi Kependudukan Cepat Dekat Masyarakat (Cedak Mas)*. Jurnal Kebijakan Publik, 13(4), 2022.
- Hasanah, H. N., & Rizka, R. *Pelaksanaan program transformasi digital mengenai sertipikat tanah elektronik dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Kota Surakarta*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2023.
- Hess, T., Benlian, A., Matt, C., & Wiesböck, F. *How German Media Companies Defined Their Digital Transformation Strategies*. MIS Quarterly Executive, 15(2), 2016
- I Kadek Dewi Sasih Adnyani, et.al., “*Pentingnya Sertipikat Tanah Elektronik Di Era Digital Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah*”, E-Jurnal Komunikasi Yustitia Universitas Pendidikan Ganesha, Edisi No. 2, Vol. 7 (2024)
- Ilyas Ismail, “*Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*”. Kanun Jurnal Ilmu Hukum Edisi No. 53, Vol. 19 2011
- Irviani, E., & Wijayanto, H. *Implementasi Layanan Publik Transjakarta Cares Dalam Meningkatkan Aksesibilitas Penyandang Disabilitas Di Wilayah Provinsi DKI Jakarta*. The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA), 6(2), 2021

- Khan, A. R., & Khandaker, S. *A critical insight into policy implementation and implementation performance. Public Policy and Administration*, 15(4), 2016, 538–548.
- Kirana, N. W. I., & Majid, N. Challenges of Digital Transformation on Good Governance for Improving Public Services Quality. *Nusantara Science and Technology Proceedings*, 2022
- Lumbanraja, A. D. *Urgensi transformasi pelayanan publik melalui e-government pada new normal dan reformasi regulasi birokrasi*. *Online Administrative Law & Governance Journal*, 3. 2020,
- Lumbanraja, R. A. *Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. *Jurnal Notarius*, Volume 13, Nomor 2, 2020
- Marcho Gideon, et.al., “*Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021*”, *Lex Privatum*, Edisi No. 6, Vol. 10 2022.
- Maslan, M. *Prospek Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya E- Government Di Era 4.0*. *Otentik's : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 2023.
- Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*. *Jurnal Kertha Semaya*, 2(5).2014
- Qisthi Fauziyyah Sugianto and Widhi Handoko, “*Peluang Dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital*,” *Notarius* 12, no. 2 2019
- Rachmawati & M. Sudirman, “*Peningkatan Kepercayaan Publik Melalui Penerapan Sertipikat Tanah Elektronik: Tantangan Keamanan Dan Solusi Di Praktik Kenotariatan*”, *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, Edisi No 8, Vol. 2, 2024.
- Rahma Dania, et.al., “*Pendaftaran Tanah Sertipikat Elektronik*”, *Jurnal Karimah Tauhid*, Edisi No. 2, Vol. 4 (2024)
- Rahul Mukbar, et.al., “*Kepastian Hukum Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah*”, *Pattimura Law Study Review*, Edisi No. 1, Vol. 1 (2023)
- Raden Ayu Rani Mutiara Dewi & Catherine Susantio, “*Penggunaan Sertipikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah*”, *Jurnal Syntax Administration*, Vol. 5, No. 9, 2024

- Raviansyah dkk. *Kebijakan Publik*. In Kebijakan Publik. Puslit KP2W Lemlit Unpad, 2022
- Rendrajaya, K. A. B. Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik. *Jurnal Kertha Patrika*, 2018
- Reynaldi A. Dipalanga. “*Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*.” *Jurnal Lex Vrime* Vol. VI/No. 5/Jul/2017
- Reza Andriansyah putra & Atik WInanti, “*Urgensi Penerbitan Dokumen Sertipikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*”, *Jurnal USM Law Review*, Edisi No. 2, Vol. 7 (2024)
- Rezeki, at.al., “*Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*”, *Jurnal Notaris*, Edisi No. 1, Vol. 12 2020.
- Rina Ekawati, “*Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara*,” *Jurnal Risalah Hukum*, vol. 13, no. 2, 2023
- Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, and Tiyas Vika Widyastuti, “*Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik*,” *Pancasakti Law Journal (PLJ)* 1, no. 2 2023
- Sager, F., & Gofen, A. *The polity of implementation: Organizational and institutional arrangements in policy implementation*. *Governance*, 35(2), 2022
- Senarathna, P., & Wickramarachchi, R. *Critical Success Factors of Digital Transformation: A Systematic Literature Review*. *ICARC 2024 - 4th International Conference on Advanced Research in Computing: Smart and Innovative Trends in Next Generation Computing Technologies*, 2024.
- Sudarmanto Kukuh, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa, “*Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*,” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023)
- Susniwati, Ardiyansah, & Sukorina, D. *Good governance di era digital: Studi kasus implementasi e-government di Indonesia*. *PANDITA: Interdisciplinary Journal of Public Affairs*, 8(1). 2025.
- Sy. Arifin Habibi, et.al., “*Transformasi Digital Administrasi Pertahanan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia*”, *Rio Law Jurnal*, Edisi No. 2 Vol. 21, 2025

Syarifah Hidayah, et.al., *“Tantangan dan Peluang Sertipikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital”*, Jurnal Ilmiah Nusantara, Edisi No. 6, Vol. 1, 2024.

Tabiyah Riyanto, et.al., *“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah”*, Postulat Jurnal Of Law, Edisi No. 1, Vol 3, 2025.

Wahyu Beny Mukti Setiyawan et al., *“Upaya Regulasi Teknologi Informasi Dalam Menghadapi Serangan Siber Guna Menjaga Kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia,”* Jurnal USM Law Review 3, no. 2 (2020)

TESIS

Ade Kurniady Noor, *“Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat”*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2016

Arif Rahman Hakim, *“Tinjauan Yuridis Prosedur Penerbitan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah”*, Tesis: Fakultas Ilmu Hukum Universitas Gunung Rinjani 2021.

Noval Feriansyah, *“Urgensi Dan Relevansi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau”*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2024

Novita Riska Ratih, *Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Tesis S2 Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Malang 2021

Syamsur, *“Implementasi Sertipikat Elektronik Dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah Di Kota Makassar”* Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Bosowa Makasaar, 2023.

Taufikel Rahman. *“Konverensi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”* Universitas Mataram, Mataram. 2025

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 285/SK-OT.01/III/2024

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 468/SK-HR.01/VI/2024

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

DATA ELEKTRONIK

Dictionary, “Certificate”, (<https://www.dictionary.com/browse/certificate>), diakses pada tanggal 31 Juli 2025

Hilda B Alexander “Cara Mudah Bikin Sertipikat Tanah Elektronik” diakses Tanggal 15 Agustus 2025” <https://properti.kompas.com/read/2025/05/04/190000621/cara-mudah-bikin-sertipikat-tanah-elektronik-aman-dari-mafia-tanah?page=all>, Akses 15 Agustus 2025

<https://www.krjogja.com/sleman/1244714890/kantah-sleman-mulai-terbitkan-sertipikat-tanah-elektronik>,[Akses](#) 9 juni 2025

Ilham Fikriansyah, “4 Alasan Kenapa Harus Perbarui Sertipikat Tanah Jadi Elektronik” diakses pada tanggal 18 Agustus 2025, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7928407/4-alasan-kenapa-harus-perbarui-sertipikat-tanah-jadi-elektronik>

Intan [DwiYanti](#) “Mau AJukan Sertipikat Tanah Elektronik? Begini Caranya” <https://remax.co.id/blog/article/mau-ajukan-sertipikat-tanah-elektronik-ini-caranya>, Akses 1 Agustus 2025.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sertipikat, (<https://bbi.web.id/sertipikat>), diakses pada tanggal 31 Juli 2025.

Kantor Wilayah Provinsi Sumatra Barat, “Apasih Pentingnya Sertipikat Elektronik ?”, diakses pada tanggal 18 Agustus 2025. <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apasih-pentingnya-sertipikat-elektronik>

- Kejaksaan Republik Indonesia, “*Kedudukan Sertipikat Tanah*”
<https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2023-1b74> . Akses 1 Agustus 2025.
- Kompas.com. Terdampak Banjir Paling Parah, Kantor Pertanahan Hulu Sungai Tengah Ditutup Sementara.2021
<https://www.kompas.com/properti/read/2021/01/18/113000321/terdampak-banjir-paling-parah-kantor-pertanahan-hulu-sungai-tengah>. Akses 15 Maret 2025
- Nur Umar Akashi, “*Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah Elektronik Beserta Syaratnya*”,
<https://www.detik.com/jateng/bisnis/d-7772872/tata-cara-mengurus-sertipikat-tanah-elektronik-beserta-syaratnya>, Akses 18 Agustus 2025.
- Ui.ac.id, “Menteri ATR/BPN di UI: Sampaikan Transformasi Digital Layanan Pertanahan demi Lindungi Kepastian Hukum Hak Atas Tanah – Universitas Indonesia,”
<https://www.ui.ac.id/menteri-atr-bpn-di-uisampaikan-transformasi-digital-layanan-pertanahan-demi-lindungi-kepastian-hukum-hak-atas-tanah/>, diakses 21 Juni 2025.
- Unisa. Ring Of Fire.... Indonesia...., 2024 <https://unsia.ac.id/ring-of-fire-indonesia/>.
 Akses 15 Maret 2025
- Willa Wahyuni (2025), “*Begini Tata Cara, Alur, dan Syarat Membuat Sertipikat Tanah Elektronik*” <https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-tata-cara--alur--dan-syarat-membuat-sertipikat-tanah-elektronik-lt6846a150f019c/> Diakses Pada Tanggal 15 Agustus 2025

LAMPIRAN



Gambar 1. Penelitian di Kanwil BPN DIY, pada tanggal 27 Mei 2025



Gambar 2. Penelitian di Kantah Kota Yogyakarta, pada tanggal 4 Juni 2025



Gambar 3. Penelitian di Kantah Kabupaten Bantul, pada tanggal 23 Juni 2025



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jl. Brigjend Katamso Yogyakarta 55152, Telp 0274-377747, email: diy@atrpn.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR 30/SKet-34.100.UP.04.07/VI/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Purwoto, A.Ptnh., M.M.
NIP : 196712151989031001
Jabatan : Kepala Bagian Tata Usaha
Pangkat/Gol : Pembina Tk. I (IV/b)
Unit Kerja : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa
Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Kintannia Khairunnissa Indriyanti
NIM : 22921071
Fakultas : Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

telah melaksanakan pengambilan data dan wawancara untuk penelitian di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta. Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 26 Juni 2026
Kepala Bagian Tata Usaha,

Ditandatangani secara
elektronik

Purwoto, A.Ptnh., M.M.
NIP 196712151989031001

Tembusan:

1. Kepala Kantor Wilayah BPN Daerah Istimewa Yogyakarta, di Yogyakarta



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jalan Kusumanegara No. 161 Yogyakarta Telepon: (0274) 565587 email: kot-yogyakarta@atrbpn.go.id

**SURAT KETERANGAN
NOMOR 40/SKet-34.71.100.UP.04.07/VII/2025**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wiji Sri Ningsih, S.ST.
NIP : 198201222002122003
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha
Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Kintannia Khairunnissa Indriyanti
NIM : 22921071
Program Studi : Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

telah melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan judul tesis
"Urgensi Peralihan Sertipikat Tanah Analog menjadi Sertipikat Tanah Elektronik di
Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 11 Juli 2025

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Yogyakarta
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Wiji Sri Ningsih, S.ST
NIP 198201222002122003



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jl. Ring Road Manding, Tlrenggo, Bantul - Telp. (0274) 367601, 368251 Fax. (0274) 367125, Kode Pos 55714

Nomor : B/UP.04.07/969-34.02.100/V/2025 Bantul, 28 Mei 2025
Sifat : -
Lampiran : 1 (satu) lembar
Hal : Permohonan Informasi Publik
Nomor 02801305.PI/PPID/ATR-BPN/2025

Yth. Sdr. Kintannia Khairunnissa Indriyanti
(Universitas Gadjah Mada)

di Tempat

Menindaklanjuti permohonan informasi yang terdaftar pada aplikasi Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi (PPID) Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan nomor 02801305.PI/PPID/ATR-BPN/2025 tanggal 13 Mei 2025 atas nama Kintannia Khairunnissa Indriyanti Surat Ketua Program Studi Kenotariatan Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia Nomor : 015/Ket/70/FH/PSKPM/II/2025 tanggal 19 Februari 2025 Hal sebagaimana pada pokok surat, dapat kami sampaikan :

- Wawancara Kintannia Khairunnissa Indriyanti terkait *“Urgensi dan Problematrika Peralihan Sertifikat Tanah Analog Menjadi Sertifikat Tanah Elektronik”* telah dilakukan pada tanggal 28 Mei 2025.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Bantul,
Kepala Subbagian Tata Usaha

Ditandatangani secara
elektronik

Dona Pembriastuti, S.E., M.M.
NIP. 19801123 200804 2 002



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05