

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TOMOHON

Ria Raphita Br Pasaribu¹, Joyce J. Rares², Shirley Y. V. I. Goni³

^{1,2,3}Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

Email: joy.rares09@gmail.com

Abstrak

Penelitian bertujuan menganalisis implementasi kebijakan. Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kota Tomohon belum berjalan optimal. Pada aspek komunikasi, meskipun sosialisasi telah dilakukan melalui berbagai saluran, banyak masyarakat belum memahami prosedur serta manfaat sertipikat elektronik dan masih merasa ragu karena kekhawatiran terhadap keamanan data serta hilangnya dokumen fisik. Pada aspek sumber daya, pelaksanaan kebijakan terkendala oleh keterbatasan jumlah SDM, kurangnya kompetensi teknis, dan belum memadainya infrastruktur teknologi seperti komputer, jaringan internet, dan perangkat pendukung lainnya. Pada aspek disposisi, pelaksana menunjukkan sikap positif dan komitmen dalam mendorong implementasi serta mencari solusi atas hambatan teknis yang muncul. Penelitian menyimpulkan implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tomohon masih perlu ditingkatkan terutama dari sisi komunikasi publik, kesiapan sumber daya, dan penguatan infrastruktur agar layanan pertanahan berbasis digital dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan diterima masyarakat.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan, Sertipikat Tanah Elektronik, Komunikasi Publik, Sumber Daya, Pelayanan Pertanahan Digital.

Abstract

The study aims to analyze the implementation of the policy. Data analysis uses the Miles and Huberman model, which includes data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings show that the implementation of the electronic land certificate policy in Tomohon City has not yet run optimally. In terms of communication, although socialization has been carried out through various channels, many community members still do not understand the procedures and benefits of electronic certificates and remain hesitant due to concerns about data security and the absence of physical documents. In terms of resources, policy implementation is hindered by limited human resources, insufficient technical competence, and inadequate technological infrastructure such as computers, internet networks, and other supporting devices. In terms of disposition, implementers demonstrate positive attitudes and strong commitment in supporting the implementation and finding solutions to emerging technical obstacles. The study concludes that the implementation of the electronic land certificate policy at the Tomohon City Land Office still needs to be improved, particularly in public communication, resource readiness, and infrastructure strengthening, so that digital land administration services can operate more effectively, efficiently, and be well accepted by the community.

Keywords: Implementation of Policy, Electronic Land Certificates, Public Communication, Resources, Digital Land Administration Services.

A. PENDAHULUAN

Indonesia Emas 2045 merupakan visi jangka panjang bangsa Indonesia untuk menjadi negara maju, sejahtera, dan berdaya saing global pada peringatan 100 tahun kemerdekaan. Visi besar ini bertumpu pada empat pilar strategis, yaitu pembangunan manusia dan penguasaan IPTEK, pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, pemerataan pembangunan, serta ketahanan nasional dan tata kelola pemerintahan yang efektif. Seluruh Kementerian dan Lembaga Pemerintah berperan dalam mewujudkan visi ini melalui program, inovasi, dan reformasi birokrasi yang berorientasi pada pelayanan publik modern.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendukung visi Indonesia Emas 2045 melalui visi kelembagaan “Terwujudnya Pengelolaan Ruang dan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkepastian Hukum menuju Indonesia Maju,” yang mencerminkan komitmen kuat untuk mewujudkan sistem pertanahan modern, tertib, dan transparan. Visi ini menegaskan pentingnya kepastian hukum melalui administrasi pertanahan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, sekaligus mendukung pembangunan berkelanjutan melalui pengelolaan ruang yang seimbang secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Selain itu, ATR/BPN berupaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kebijakan agraria yang adil dan transparan, memperluas akses terhadap sumber daya agraria, dan menciptakan iklim investasi yang lebih stabil. Modernisasi layanan pertanahan berbasis digital menjadi langkah strategis untuk meningkatkan efisiensi, kecepatan, dan akuntabilitas layanan publik, sekaligus meminimalkan potensi sengketa melalui data pertanahan yang lebih akurat dan mudah diakses. Melalui berbagai upaya tersebut, ATR/BPN berperan penting dalam memperkuat fondasi tata kelola ruang dan pertanahan sebagai salah satu kunci keberhasilan Indonesia menuju negara maju pada tahun 2045.

Modernisasi pelayanan menjadi agenda penting ATR/BPN dalam meningkatkan kualitas layanan publik serta mendukung kemudahan berusaha. Sejak 2020, ATR/BPN telah mengimplementasikan berbagai layanan elektronik seperti Pengecekan Elektronik dan Hak Tanggungan Elektronik. Digitalisasi ini merupakan bagian dari strategi transformasi layanan publik yang sejalan dengan target Indonesia Emas 2045. Selain mempercepat proses administrasi dan meminimalkan potensi kesalahan, modernisasi layanan ini juga memperkuat transparansi serta akuntabilitas dalam setiap tahapan pelayanan pertanahan. Implementasi teknologi informasi memungkinkan masyarakat memperoleh layanan yang lebih cepat, efisien, dan seragam tanpa bergantung pada dokumen fisik yang rentan rusak atau hilang. Langkah ini juga memperkuat integrasi data pertanahan pada tingkat nasional sehingga proses pengawasan, validasi, dan pemetaan dapat dilakukan secara lebih komprehensif. Dengan mendorong digitalisasi secara bertahap dan terukur, ATR/BPN menegaskan komitmennya untuk membangun sistem pelayanan pertanahan yang adaptif terhadap perkembangan teknologi serta responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan dunia usaha.

Salah satu inovasi utama ialah hadirnya sertipikat tanah elektronik (SERTEL) berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Sertipikat tanah elektronik bertujuan meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi administrasi pertanahan, sekaligus mengurangi risiko manipulasi data, duplikasi sertifikat, dan sengketa pertanahan.

Pelayanan pertanahan elektronik diharapkan dapat mempercepat proses birokrasi. Dibandingkan sertipikat analog, sertipikat elektronik memiliki tingkat keamanan lebih tinggi melalui digital signature dan kode QR. Sistem ini juga mendukung transparansi serta penyeteraan hak sesuai amanat Undang-Undang Pokok Agraria 1960 yang berlandaskan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kantor Pertanahan Kota Tomohon telah mulai menerbitkan sertipikat elektronik sejak 18 Agustus 2023. Implementasi secara nasional dimulai pada Agustus 2024, di mana

sertipikat analog tidak lagi diterbitkan. Hingga kini, total 1.715 sertipikat elektronik telah diterbitkan, terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Jumlah ini masih jauh bila dibandingkan dengan total 47.619 persil tanah yang telah terdaftar. Ketimpangan tersebut menunjukkan bahwa tingkat adopsi sertipikat elektronik masih rendah dan proses alih media dari sertipikat analog ke digital berjalan secara bertahap. Rendahnya persentase sertipikat elektronik juga merefleksikan berbagai hambatan yang masih dihadapi, baik dari sisi kesiapan infrastruktur, kompetensi sumber daya manusia, maupun pemahaman masyarakat terhadap kebijakan baru ini. Selain itu, proses digitalisasi menuntut konsistensi, koordinasi lintas bagian, serta pembaruan sistem yang stabil agar pelayanan tidak terhambat oleh kendala teknis. Fakta ini mengindikasikan perlunya penguatan strategi sosialisasi, percepatan peningkatan kapasitas pegawai, dan percepatan pembenahan teknologi untuk memastikan implementasi kebijakan sertipikat elektronik dapat berjalan lebih optimal dan merata di seluruh wilayah Kota Tomohon.

Data menunjukkan bahwa hanya 3,74% bidang tanah di Kota Tomohon yang telah memiliki sertipikat elektronik, sementara 96,26% sisanya belum terbit. Rendahnya capaian ini disebabkan oleh berbagai kendala seperti proses alih media yang memakan waktu, kurangnya tenaga kerja, tumpang tindih tugas pegawai, masalah teknis aplikasi, keterbatasan infrastruktur digital, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai peralihan sertipikat analog ke elektronik.

Berdasarkan berbagai permasalahan tersebut, peneliti tertarik melakukan kajian lebih mendalam mengenai implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tomohon. Penelitian ini dirancang untuk menjawab bagaimana implementasi kebijakan tersebut berjalan serta memberikan kontribusi teoritis dalam bidang kebijakan publik dan masukan praktis bagi Kantor Pertanahan Kota Tomohon agar implementasi SERTEL lebih efektif dan efisien.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk memahami fenomena implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik secara holistik berdasarkan pengalaman subjek penelitian dalam konteks alamiah (Moleong, 2007). Penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Tomohon, Provinsi Sulawesi Utara, dengan pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Lokasi penelitian berada di Jalan Nimawanua, Kelurahan Lansot, Kecamatan Tomohon Selatan, dan berlangsung selama tiga bulan, yaitu Juni hingga Agustus 2025. Objek penelitian berfokus pada implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik berdasarkan empat indikator komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi.

Teknik pemilihan informan dilakukan dengan purposive sampling sesuai kriteria relevan dengan tujuan penelitian, yaitu penerima sertipikat elektronik, pihak yang memahami implementasi kebijakan, serta pelaksana layanan. Informan berjumlah 10 orang terdiri atas Kepala Kantor Pertanahan, dua Kepala Seksi, dua pegawai Kantor Pertanahan, satu staf PPAT, dan empat masyarakat pemilik sertipikat elektronik. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara semi-terstruktur untuk menggali informasi mendalam namun tetap terarah (Patton, 1990; Bryman, 2016). Wawancara tatap muka digunakan karena efektif membangun hubungan dan memahami konteks non-verbal (Groves et al., 2009).

Selain wawancara, penelitian ini menggunakan observasi non-partisipasi untuk mendapatkan gambaran nyata terkait pelaksanaan layanan pertanahan tanpa intervensi terhadap aktivitas subjek (Creswell, 2014). Observasi dilakukan langsung di lokasi penelitian guna menangkap perilaku dan situasi yang mungkin tidak terungkap dalam wawancara (Sugiyono, 2018). Dokumentasi juga digunakan untuk melengkapi data hasil wawancara dan observasi melalui pengumpulan dokumen resmi seperti laporan, arsip, dan data statistik

sertipikat elektronik dari Kantor Pertanahan Kota Tomohon. Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan sekunder yang diperoleh dari interaksi langsung dan berbagai literatur yang relevan.

Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman (1994) yang meliputi tiga tahap: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan memilih, menyederhanakan, dan mengorganisasi data mentah melalui proses pengkodean dan kategorisasi untuk menemukan tema-tema utama. Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian naratif yang memungkinkan peneliti melihat pola dan hubungan antar-temuan secara sistematis. Langkah terakhir adalah penarikan kesimpulan yang bersifat sementara dan perlu diverifikasi melalui triangulasi untuk memastikan validitasnya. Kesimpulan akhir disusun selaras dengan fokus penelitian dan menjadi dasar rekomendasi terkait implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kota Tomohon.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdapat enam kelompok Pelayanan Pertanahan, yaitu: (1) Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, (2) Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, (3) Pelayanan Pencatatan dan Informasi Pertanahan, (4) Pelayanan Pengukuran Bidang Tanah, (5) Pelayanan Pengaturan dan Penataan Pertanahan, dan (6) Pengelolaan Pengaduan. Dari keseluruhan kelompok layanan tersebut, produk Sertipikat Tanah Elektronik hanya dihasilkan melalui dua kelompok layanan, yaitu Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali dan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Kedua jenis layanan ini meliputi berbagai jenis pelayanan spesifik yang menghasilkan sertipikat elektronik, sebagaimana tercantum pada Tabel 4.2 tentang Daftar Pelayanan Pertanahan dengan Output Sertipikat Tanah Elektronik.

Pada kelompok Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, sertipikat elektronik dihasilkan melalui layanan Konversi, Pengakuan, dan Penegasan Hak; Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai baik untuk perorangan maupun badan hukum, termasuk subjek WNA dan instansi pemerintah; pemberian Hak Pengelolaan kepada instansi pemerintah dan BUMN/BUMD; pendaftaran wakaf dari tanah belum bersertipikat maupun dari tanah negara; P3MB/Prk.5; serta Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sementara itu, pada kelompok Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, sertipikat elektronik diperoleh dari layanan peralihan hak seperti jual beli, pewarisan, hibah, dan lelang; ganti nama; perpanjangan hak; pembaruan hak; perubahan hak; pemecahan, penggabungan, dan pemisahan bidang; penerbitan sertipikat pengganti; serta pendaftaran dan penghapusan Hak Tanggungan.

Sebelum menghasilkan produk berupa Sertipikat Tanah Elektronik, diperlukan proses verifikasi data Pra-Surat Ukur Elektronik (Pra SU-el) dan Pra-Buku Tanah Elektronik (Pra BT-el). Proses verifikasi ini merupakan tahap penting dalam kegiatan alih media yang bertujuan mengalihkan dokumen analog menjadi informasi digital. Pada tahap ini, seluruh data fisik dan yuridis diverifikasi melalui aplikasi SITATA untuk memastikan kesesuaian data yang akan diubah menjadi produk digital. Kegiatan verifikasi Pra SU-el dan Pra BT-el menjadi landasan utama dalam penyusunan sertipikat elektronik yang valid, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Kegiatan verifikasi Pra SU-el merupakan tanggung jawab Seksi Survei dan Pemetaan. Verifikasi dilakukan untuk memastikan bahwa data Surat Ukur dan Gambar Denah Satuan Rumah Susun telah sesuai dengan catatan dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Petugas melakukan pengecekan lapangan secara sampling untuk mengonfirmasi kesesuaian data spasial dan tekstual dengan kondisi riil. Jika ditemukan ketidaksesuaian, petugas memberikan informasi kepada penyedia jasa untuk dilakukan perbaikan. Hasil akhir

verifikasi berupa Laporan Validasi Surat Ukur dengan skor validasi 100% sebagai prasyarat melanjutkan proses digitalisasi.

Sementara itu, verifikasi Pra-Buku Tanah Elektronik (Pra BT-el) menjadi tanggung jawab Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Verifikasi ini mencakup pemeriksaan menyeluruh terhadap kesesuaian data pada sistem KKP dengan dokumen fisik seperti Buku Tanah, Sertipikat, dan Surat Ukur. Jika diperlukan, petugas melakukan penelitian lapangan untuk memastikan kecocokan data. Validasi mencakup data fisik seperti luas persil, NIB, status batas, hingga data tekstual dan yuridis seperti jenis hak, identitas pemilik, nomor buku tanah, dan tanggal pembukuan. Proses diverifikasi melalui aplikasi SITATA hingga diperoleh Laporan Validasi Buku Tanah dengan skor validasi 100%.

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kota Tomohon, jumlah bidang tanah yang telah terdaftar mencapai 47.619 bidang. Dari jumlah tersebut, 32.263 bidang telah memiliki hak berupa Hak Milik, Hak Pakai, maupun Hak Guna Bangunan. Persebaran bidang tanah menunjukkan bahwa jumlah persil terbanyak berada di Kecamatan Tomohon Utara, sedangkan yang paling sedikit berada di Kecamatan Tomohon Timur. Untuk jumlah hak, Kecamatan Tomohon Selatan mencatat angka tertinggi, sedangkan Kecamatan Tomohon Timur menjadi yang terendah. Data ini menunjukkan bahwa volume pekerjaan alih media dan verifikasi data digital di Kota Tomohon masih sangat besar dan memerlukan percepatan dalam implementasi sertipikat tanah elektronik secara menyeluruh.

Dibandingkan jumlah sertipikat elektronik yang sudah terbit dengan jumlah persil yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Tomohon maka perbandingannya sebagai berikut:

Tabel 1. Rekapitulasi Jumlah Persil dan Jumlah Sertipikat Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Tomohon

No	Kecamatan	Jumlah Persil	Sertipikat Elektronik	Selisih	%Persil Sudah Sertipikat Elektronik	% Persil Belum Sertipikat Elektronik
		(1)	(2)	(1-2)		
1	Tomohon Selatan	12.052	694	11.358	6,11	93,89
2	Tomohon Utara	12.694	390	12.304	3,17	96,83
3	Tomohon Barat	10.407	222	10.185	2,18	97,82
4	Tomohon Tengah	7.820	275	7.545	3,64	96,36
5	Tomohon Timur	4.646	134	4.512	2,97	97,03
Total		47.619	1.715	45.904	3,74	96,26

Berdasarkan tabel di atas, jumlah persil yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Tomohon mencapai 47.619 bidang, sementara jumlah sertipikat tanah elektronik yang telah diterbitkan baru 1.715 bidang. Dengan demikian, hanya 3,74% bidang tanah yang sudah memiliki sertipikat elektronik, sedangkan 45.904 bidang atau sekitar 96,26% belum menerimanya. Angka ini mencakup bidang tanah yang sebelumnya telah memiliki sertipikat analog maupun bidang tanah yang belum memiliki sertipikat sama sekali. Ketimpangan yang sangat besar antara jumlah sertipikat elektronik yang terbit dan jumlah bidang tanah terdaftar menunjukkan bahwa implementasi kebijakan belum berjalan optimal. Padahal, kebijakan sertipikat elektronik telah ditetapkan sejak 2021, dan implementasinya secara nasional berlangsung sejak 2024. Artinya, setelah satu tahun berjalan, capaian penerbitan baru menyentuh angka yang relatif kecil, yaitu 3,74% dari total bidang tanah yang ada.

Untuk memahami lebih jauh kondisi tersebut, analisis implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tomohon dilakukan dengan menggunakan pendekatan Edward III yang mencakup empat faktor utama: komunikasi,

sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Penulis telah melakukan wawancara dengan informan yang relevan, dan hasilnya kemudian dirangkum menjadi sejumlah temuan penting mengenai pelaksanaan kebijakan di lapangan. Informasi yang diperoleh menggambarkan aspek-aspek yang menonjol dalam proses implementasi, termasuk tantangan yang dihadapi, efektivitas strategi sosialisasi, tingkat kesiapan infrastruktur, komitmen pelaksana, serta sejauh mana struktur birokrasi mendukung percepatan penerbitan sertipikat tanah elektronik di Kota Tomohon.

Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Tomohon diawali dengan sosialisasi berjenjang, baik secara daring oleh Menteri ATR/BPN kepada seluruh jajaran maupun secara luring oleh pimpinan Kantor Pertanahan Kota Tomohon kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Langkah ini bertujuan memastikan seluruh pelaksana memahami arah kebijakan, proses bisnis, serta perubahan mendasar dari sertipikat analog ke sertipikat elektronik. Namun, tidak semua PPAT dapat hadir karena kendala lokasi dan jadwal, sementara sebagian staf PPAT yang hadir juga tidak mampu menyampaikan kembali informasi secara utuh, sehingga pemahaman internal tidak merata. Situasi tersebut menyebabkan terjadinya kesalahan informasi pada tahap awal implementasi.

Sosialisasi lanjutan diberikan melalui pelatihan aplikasi MITRA yang dilakukan secara daring agar menjangkau seluruh PPAT. Meski tidak semua dapat menghadiri sesi tersebut, rekaman pelatihan tersedia di kanal resmi ATR/BPN sehingga dapat dipelajari secara mandiri. Media sosial juga menjadi saluran utama penyebaran informasi tentang sertipikat elektronik oleh Kementerian ATR/BPN dan seluruh Kantor Pertanahan, termasuk Kota Tomohon. Namun, masyarakat masih menilai komunikasi langsung kurang efektif, sementara informasi dari media sosial dinilai lebih mudah diakses meski kerap tidak lengkap. Kurangnya pengetahuan masyarakat, ditambah maraknya unggahan keliru di media sosial, menyebabkan sebagian masyarakat masih ragu menerima sertipikat elektronik.

Dari aspek sumber daya manusia, jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kota Tomohon dinilai belum memadai untuk mendukung proses peralihan, terutama untuk validasi Buku Tanah, Surat Ukur, dan alih media. Walaupun kompetensi pegawai cukup baik, beban kerja antar-seksi kerap tumpang tindih sehingga diperlukan peningkatan kompetensi berkelanjutan melalui pelatihan. Pelaksana juga menunjukkan inisiatif pribadi dengan menggunakan perangkat sendiri untuk mendukung penyelesaian pekerjaan.

Keterbatasan fasilitas menjadi kendala signifikan karena perangkat komputer, scanner, dan printer yang tersedia belum memenuhi spesifikasi ideal untuk mendukung kerja digital. Sementara itu, aplikasi pertanahan yang sering mengalami gangguan di jam produktif serta koneksi internet yang tidak stabil menyebabkan pekerjaan tertunda dan menimbulkan kekecewaan masyarakat. Kondisi ini diperburuk dengan keterbatasan anggaran akibat kebijakan efisiensi dari pemerintah pusat.

Dari sisi disposisi, pegawai sempat merasa terbebani pada awal implementasi karena perubahan sistem yang besar, tetapi seiring waktu mereka menilai sertipikat elektronik mampu mempercepat birokrasi dan mengurangi potensi sengketa pertanahan. Pelaksana menunjukkan komitmen kuat dengan meningkatkan ketelitian, memperbaiki koordinasi antar-seksi, dan berinisiatif menyelesaikan kendala teknis dengan berkonsultasi ke satuan kerja lain atau kepada Pusat Data dan Informasi. Sikap adaptif ini mendukung kelancaran implementasi.

Struktur birokrasi di Kantor Pertanahan Kota Tomohon pada dasarnya sudah mendukung pelaksanaan sertipikat tanah elektronik karena pembagian tugas mengacu pada peraturan yang jelas. SOP dan petunjuk teknis tersedia dalam sistem aplikasi, sehingga pegawai dapat mengikuti alur proses dengan tepat. Pemangkasan birokrasi melalui penghapusan Eselon V turut mempercepat penyelesaian pekerjaan. Namun, sejumlah posisi

pejabat masih kosong dan koordinasi antar-seksi belum optimal sehingga kualitas pekerjaan terkadang menurun.

Meskipun perangkat regulasi seperti Permen ATR/BPN dan petunjuk teknis sudah sangat lengkap, mayoritas masyarakat belum mengetahui standar operasional pelayanan karena kurangnya penyebaran informasi yang mudah diakses. Hal ini menunjukkan perlunya strategi komunikasi publik yang lebih kuat dan inklusif agar masyarakat memahami manfaat sertipikat elektronik, merasa aman, dan tidak lagi terpengaruh misinformasi. Dengan penguatan komunikasi, peningkatan sumber daya, perbaikan infrastruktur digital, serta komitmen pelaksana, implementasi sertipikat tanah elektronik di Kota Tomohon dapat berjalan lebih efisien dan dipercaya masyarakat.

Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Tomohon telah berlangsung sejak Agustus 2024 dan dilaksanakan serentak oleh seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Indonesia. Kebijakan ini merupakan langkah strategis untuk mewujudkan visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yaitu “Terwujudnya Pengelolaan Ruang dan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkepastian Hukum menuju Indonesia Maju.” Visi tersebut menegaskan komitmen pemerintah dalam menciptakan sistem pertanahan dan tata ruang yang mampu memberikan kepastian hukum, mendukung pembangunan berkelanjutan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kebijakan agraria yang adil dan transparan, serta mencegah konflik pertanahan dengan memodernisasi administrasi pertanahan berbasis digital sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sebagai wujud modernisasi tersebut, ATR/BPN meluncurkan inovasi sertipikat tanah elektronik (SERTEL) yang pertama kali diatur melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik, kemudian diperbarui dan diganti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk memperkuat dasar hukum dan penyempurnaan teknis pelaksanaannya.

Hingga September 2025, Kantor Pertanahan Kota Tomohon telah memiliki 47.619 bidang tanah terdaftar, namun sertipikat elektronik yang berhasil diterbitkan baru mencapai 1.715 bidang, atau hanya 3,74%. Artinya masih terdapat 45.904 bidang atau sekitar 96,26% bidang tanah yang belum memiliki sertipikat elektronik, baik karena masih menggunakan sertipikat analog maupun belum memiliki sertipikat sama sekali. Rendahnya angka penerbitan sertipikat elektronik setelah satu tahun implementasi menunjukkan adanya hambatan dalam pelaksanaan kebijakan, baik dari sisi teknis, administratif, maupun kesiapan masyarakat dan pelaksana. Persentase yang masih sangat kecil ini menjadi indikator penting bahwa implementasi sertipikat tanah elektronik di Kota Tomohon belum berjalan optimal dan membutuhkan evaluasi lebih mendalam untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat, sehingga kebijakan dapat dilaksanakan secara lebih efektif, efisien, dan sesuai dengan target modernisasi layanan pertanahan nasional.

Struktur birokrasi berperan sebagai wadah tempat pelaksana bekerja, sebab apabila strukturnya mendukung maka kebijakan lebih mudah dilaksanakan, namun apabila terlalu rumit maka pelaksanaan dapat terhambat. Standar Operasional Pelayanan menjadi pedoman dan langkah baku yang wajib dipatuhi oleh para pelaksana kebijakan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah memperbarui dasar hukum sertipikat tanah elektronik, dari Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 menjadi Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan secara lengkap prosedur pelaksanaan kebijakan. Namun demikian, masyarakat tidak mendapatkan edukasi maupun informasi yang memadai mengenai standar operasional pelayanan tersebut.

Selain pembaruan regulasi, Kementerian ATR/BPN juga menyediakan tata cara kerja penyelesaian sertipikat tanah elektronik dalam sistem aplikasi terintegrasi, sehingga pelaksana dapat mengakses instruksi teknis dengan mudah. Dalam praktiknya, pembagian tugas dan koordinasi antar unit kerja pada dasarnya telah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing. Setiap pegawai telah memahami peran dan tanggung jawabnya. Akan tetapi, koordinasi antar seksi masih belum optimal. Hal ini terlihat dari kesalahan penyampaian informasi, seperti ketidaksesuaian plotting koordinat dan perbedaan kualitas validasi antara buku tanah (seksi penetapan hak dan pendaftaran) dan surat ukur (seksi survei dan pemetaan).

Minimnya koordinasi tersebut menghambat proses alih media sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik. Alih media membutuhkan validasi buku tanah dan surat ukur untuk satu hak yang sama, sehingga kedua seksi harus bekerja selaras. Jika koordinasi tidak efektif, proses alih media tidak dapat dilakukan secara optimal. Di sisi lain, Kementerian ATR/BPN telah melakukan pemangkasan birokrasi melalui Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2020 dan Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020. Pemangkasan tersebut mengurangi jumlah tahapan pelayanan pertanahan, sebab proses yang sebelumnya harus melalui pejabat Eselon V kini langsung ditangani pejabat Eselon IV hingga ke Kepala Kantor Pertanahan, sehingga mempercepat waktu layanan.

Dengan demikian, pada unsur Standar Operasional Pelayanan, struktur birokrasi sebenarnya sudah memadai dan mendukung kebijakan sertipikat tanah elektronik. Namun, efektivitas struktur birokrasi tetap terhambat oleh lemahnya koordinasi antar seksi yang menyebabkan proses penyelesaian pekerjaan menjadi lambat. Perbaikan komunikasi internal dan penguatan mekanisme koordinasi sangat diperlukan agar implementasi kebijakan dapat berlangsung lebih cepat, akurat, dan selaras dengan tujuan reformasi pelayanan pertanahan.

D. KESIMPULAN

Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Tomohon belum berjalan optimal karena menghadapi beberapa kendala utama. Dari aspek komunikasi, sosialisasi sebenarnya sudah dilakukan melalui berbagai saluran, namun sebagian besar masyarakat masih belum memahami kebijakan sertipikat elektronik secara jelas dan masih ragu untuk beralih dari sertipikat analog. Dari aspek sumber daya, jumlah pegawai, fasilitas teknologi, internet, dan infrastruktur pendukung lainnya masih belum memadai untuk menunjang proses Pra-Sertel. Namun demikian, dari sisi disposisi, seluruh pelaksana telah menunjukkan komitmen dan dukungan yang kuat terhadap implementasi sertipikat tanah elektronik serta berupaya menyelesaikan setiap hambatan secara bersama-sama. Pada aspek struktur birokrasi, masih banyak masyarakat yang tidak memahami Standar Operasional Pelayanan karena minimnya informasi, meskipun secara internal telah tersedia tata cara kerja dan landasan hukum yang jelas.

DAFTAR PUSTAKA

- Berman, P. (1978). *The Study of Macro and Micro Implementation of Social Policy*. Santa Monica, CA: RAND Corporation
- Bryman, A. (2016). *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Creswell, J.W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage Publications
- Dhinata, H., Goni, S. Y. V. I., & Tasik, F. C. (2022). Implementasi Program Redistribusi Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Tenggara Tahun 2021. *Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah(EKUITAS)*, 3(3), 362-367.

- Edwards III, G. C. (1980). *Implementing Public Policy*. Washington D.C.: Congressional Quarterly Press.
- Goggin, M. L., Bowman, A. O., Lester, J. P., & O'Toole, L. J. Jr. (1990). *Implementation Theory and Practice: Toward a Third Generation*. Glenview, IL: Scott, Foresman and Little, Brown.
- Groves, R. M., Fowler, F. J., Couper, M. P., Lepkowski, J. M., Singer, E., & Tourangeau, R. (2009). *Survey Methodology*. Hoboken, NJ: Wiley
- Keynes, J. (1936). *The General Theory of Employment, Interest, and Money*. Retrieved from: <https://iesp.ulm.ac.id/wp-content/uploads/2020/02/06-Makroekonomi-Keynes.pdf>
- Kothari, C. (1985). *Research Methodology: Methods and Techniques*. Retrieved from: https://repository.dinus.ac.id/docs/ajar/Kothari_Research_Methodology_Methods_and_Techniques-2004.pdf
- Marshall, C., & Rossman, G. B. (2006). *Designing Qualitative Research*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Mazmanian, D. A., & Sabatier, P. A. (1983). *Implementation and Public Policy*. Glenview, IL: Scott, Foresman
- Miles, M. B., & Huberman, M. A. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications
- Mokosolang, M. N., Tasik, F. C., & Egeten, M. M. (2024). Implementation of the Policy on the Use of the BKN e-Performance Application in the Southeast Minahasa Regency Government Environment. *Journal of Public Representative and Society Provision*, 4(2), 11-19.
- Moleong, L. J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mundung, M. R. T., Rares, J. J., & Mambo, R. (2022). Implementasi Kebijakan Pengelolaan Bumdes di Desa Tombasian Atas Satu Kecamatan Kawangkoan Barat Kabupaten Minahasa. *Jurnal Administrasi Publik*, 8(120).
- Nugroho, R. (2014). *Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Patton, M. Q. (1990). *Qualitative Evaluation and Research Methods*. Newbury Park, CA: Sage Publications.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Syamsur. (2023). *Implementasi kebijakan sertipikat tanah elektronik dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah di Kota Makassar*. Retrieved from: <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/handle/123456789/7133>
- Pemerintah Kota Tomohon. (tt). Geografis. Retrieved from: <https://tomohon.go.id/geografis/>
- Wahab, S. A. (1997). *Analisis Kebijakan: Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.