

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perubahan sertipikat tanah dari bentuk manual ke sertipikat elektronik di Kota Padang dilaksanakan melalui dua mekanisme hukum yang sah dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Mekanisme pertama dilakukan melalui peristiwa atau perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, waris, dan pembagian hak bersama, yang dituangkan dalam akta otentik oleh PPAT. Akta tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses alih media, verifikasi data yuridis dan fisik, serta pemenuhan kewajiban perpajakan. Apabila seluruh persyaratan dinyatakan lengkap dan sesuai, sertipikat hak atas tanah diterbitkan dalam bentuk elektronik. Mekanisme ini bersifat melekat pada proses peralihan hak dan berfungsi sebagai sarana konversi dokumen analog ke sistem elektronik secara simultan. Mekanisme kedua dilakukan melalui permohonan penggantian blanko sertipikat secara sukarela tanpa didahului peristiwa hukum atas tanah. Kedua mekanisme tersebut menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah elektronik telah memberikan alternatif prosedural yang sah bagi masyarakat.

Pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik pada dasarnya telah dirancang dengan alur kerja yang sistematis dan batas waktu yang terukur melalui penerapan *Service Level Agreement* (SLA) selama 12–14 hari. Tahapan pelayanan dimulai sejak penandatanganan akta oleh para pihak pada hari ke-0 (H-0), yang kemudian dilanjutkan dengan pelaporan akta oleh PPAT, pendaftaran berkas, penerbitan Surat Perintah Setor (SPS), serta pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang secara normatif

ditargetkan selesai paling lambat pada hari ke-7 (H+7). Setelah dilakukan pembayaran PNBPN, PPAT diwajibkan untuk menyerahkan berkas fisik kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama dua hari sebagai bagian dari pemenuhan persyaratan administratif. Tahap selanjutnya adalah proses penyampaian dan penyelesaian berkas oleh Kantor Pertanahan yang dilaksanakan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur selama lima hari, sehingga secara keseluruhan pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik diharapkan dapat diselesaikan pada hari ke-12 (H+12). Pengaturan jangka waktu tersebut mencerminkan komitmen Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan pelayanan pertanahan yang tertib administrasi, terukur, dan berorientasi pada kepastian hukum, meskipun dalam praktik empiris efektivitas pencapaian SLA tersebut masih dipengaruhi oleh stabilitas sistem elektronik, kepatuhan para pihak yang terlibat, serta kesiapan sumber daya dan infrastruktur pendukung di Kantor Pertanahan

2. Pelaksanaan kedua mekanisme tersebut dalam praktik masih menghadapi kendala regulasi yang berdampak pada kepastian hukum administratif. Belum tersedianya petunjuk teknis alih media yang bersifat rinci dan seragam di tingkat Kantor Pertanahan menimbulkan perbedaan penerapan prosedur antarwilayah. Perbedaan penafsiran tersebut berimplikasi pada ketidakseragaman tahapan pelayanan dan jangka waktu penyelesaian. Peralihan hak atas tanah juga belum dapat dilaksanakan secara elektronik secara menyeluruh karena akta PPAT masih berbentuk fisik dan belum terdapat pengaturan khusus mengenai konversi akta otentik ke bentuk elektronik. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah elektronik belum sepenuhnya terintegrasi secara normatif dari hulu ke hilir.

Kendala regulasi tersebut bersifat implementatif dan tidak meniadakan keabsahan sertipikat elektronik. Penyempurnaan instrumen pelaksana diperlukan untuk menjamin konsistensi penerapan asas kepastian hukum.

Kendala teknis, administratif, dan sumber daya manusia turut memengaruhi kualitas pelayanan pertanahan berbasis elektronik di Kota Padang. Sistem elektronik pertanahan belum sepenuhnya terintegrasi antarplatform instansi terkait, sehingga proses verifikasi data memerlukan waktu tambahan.

Ketidakstabilan jaringan dan keterbatasan infrastruktur teknologi berdampak pada tertundanya proses pelayanan pada waktu tertentu. Proses validasi data masih memerlukan pemeriksaan manual akibat ketidaksesuaian antara dokumen fisik dan data elektronik. Aparatur BPN dan PPAT belum seluruhnya memiliki kompetensi dan literasi digital yang setara dalam mengoperasikan sistem. Perbedaan kemampuan adaptasi terhadap teknologi memengaruhi konsistensi penerapan prosedur administratif. Kondisi tersebut berdampak pada belum optimalnya pemenuhan standar pelayanan publik. Kendala ini bersifat teknis dan administratif serta dapat diperbaiki melalui peningkatan kapasitas institusional.

Upaya perbaikan pelayanan publik di lingkungan Kementerian ATR/BPN dapat ditempuh melalui dua pendekatan utama, yaitu perbaikan sistem dan perbaikan sumber daya manusia. Perbaikan sistem meliputi pembenahan bisnis proses, penguatan teknologi informasi, serta penerapan manajemen risiko untuk meminimalkan potensi penyimpangan. Perbaikan sumber daya manusia dilakukan melalui penataan pegawai, pengembangan jalur karier yang jelas, serta peningkatan kompetensi melalui sertifikasi, termasuk di bidang manajemen risiko. Parameter penilaian pelayanan publik harus

diarahkan pada kemudahan dan kenyamanan bagi pengguna layanan. Pelayanan juga harus mencerminkan transparansi dan akuntabilitas sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku. Selain itu, pelayanan pertanahan dituntut untuk adaptif terhadap perkembangan teknologi dan dilaksanakan secara profesional serta berintegritas. Pemenuhan parameter tersebut diharapkan menghasilkan pelayanan pertanahan yang berkepastian hukum dan berorientasi pada kepentingan masyarakat.

Analisis yuridis empiris menunjukkan bahwa pelaksanaan sertipikat tanah elektronik di Kota Padang telah sesuai dengan kerangka hukum nasional yang mengatur pendaftaran tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 memberikan dasar normatif yang memadai bagi pendaftaran tanah elektronik. Kedudukan sertipikat elektronik sebagai alat bukti hak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat konvensional. Namun tentunya masih terdapat kekurangan, seperti asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA belum sepenuhnya terwujud secara substansial akibat kendala implementatif. Prinsip pelayanan publik dan asas pemerintahan yang baik juga belum sepenuhnya terimplementasi secara konsisten. Kesenjangan antara norma dan praktik bersifat administratif dan teknis, bukan substantif. Penyempurnaan instrumen pelaksana dan penguatan ekosistem hukum diperlukan untuk menjamin perlindungan hukum yang berkelanjutan

B. Saran

1. ATR/BPN perlu menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang jelas mengenai jangka waktu penyelesaian layanan pendaftaran peralihan hak secara elektronik serta batas waktu proses alih media sertipikat.

Kejelasan waktu penyelesaian akan meningkatkan kepastian hukum dan akuntabilitas layanan publik di bidang pertanahan.

2. Pemerintah perlu menyediakan layanan khusus untuk pelaporan kendala sistem elektronik, baik melalui portal resmi maupun pusat layanan terpadu. Hal ini penting karena aplikasi pendaftaran elektronik sering mengalami gangguan teknis sehingga tidak dapat diakses dengan baik oleh PPAT maupun masyarakat. Dengan adanya layanan pelaporan kendala, evaluasi sistem dapat dilakukan secara cepat dan terukur.
3. Perlu dibentuk badan pengawas independen yang bertugas memantau dan mengevaluasi proses serta waktu penyelesaian layanan pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, dan alih media sertipikat elektronik. Badan ini harus bekerja secara transparan dan memiliki kewenangan memberikan rekomendasi perbaikan terhadap sistem maupun pelaksanaannya agar prinsip akuntabilitas dapat ditegakkan.
4. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu memperkuat infrastruktur digital nasional dan sistem keamanan data untuk menjamin keberlanjutan layanan sertipikat elektronik. Penguatan server pusat, penyediaan *backup system*, serta peningkatan kapasitas jaringan daerah harus menjadi prioritas untuk menghindari gangguan sistem yang kerap terjadi pada jam pelayanan.
5. Dalam jangka panjang, pemerintah harus membangun ekosistem, bukan sekadar sistem. Digitalisasi pertanahan harus dikembangkan dengan tiga pilar utama yang saling menguatkan: (1) ekosistem hukum yang harmonis dan adaptif terhadap teknologi, (2) infrastruktur digital yang kuat, aman, dan terintegrasi, serta (3) kurikulum dan kompetensi sumber daya manusia

yang responsif terhadap perkembangan inovasi digital. Dengan demikian, transformasi sertipikat elektronik dapat terlaksana secara merata, efektif, dan berkelanjutan, sekaligus memperkuat asas kepastian hukum dalam tata kelola pertanahan nasional.

