

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PUBLIK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI ATAS PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH BERBASIS *ONLINE*

Lintang Berliani¹⁾, Aji Fajar Suryo Antoro²⁾

(e-mail: lintangberliani@gmail.com¹⁾, ajifajar@ecampus.ut.ac.id^{2)*})

(*) *Corresponding Author*

^{1), 2)}Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

^{1), 2)}Universitas Terbuka

ABSTRACT

Public services are activities carried out by state officials, including the National Land Agency. BPN has one of the policies in providing online certificate checking services by the PPAT/Applicant. However, in terms of implementation, there were obstacles, both technical and non-technical. The purpose of this study was to find out and analyze the implementation of public policy at the Pati District Land Office for checking online-based land rights certificates. This research is a normative-empirical research, with a descriptive-analytic nature by conducting library research and interviewing employees who work at the Pati District Land Office. The result of this study is that checking online certificates is guaranteed to be valid according to Ministerial Regulation ATR BPN No. 5 of 2017, either through the BPN website or the "Sentuh Tanahku" application, both carried out by the PPAT/Petitioner. This service is carried out to realize good governance and the general principles of good governance. Technical obstacles, namely websites that have errors or down causing the checking process to be hampered, as well as non-technical obstacles from external PPAT/Applicant parties who make mistakes when uploading documents. Pati District Land Office has made efforts to overcome this by conducting outreach and education on online certificate checking to external parties as well as optimizing the performance of Pati District Land Office employees so that this public service policy runs optimally.

Keywords: Implementation of Public Policy; Land Office; Certificate Checking.

ABSTRAK

Pelayanan publik merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pejabat negara, termasuk oleh Badan Pertanahan Nasional. BPN memiliki salah satu kebijakan dalam memberikan layanan pengecekan sertifikat secara online oleh PPAT/Pemohon. Namun dari segi implementasinya terjadi hambatan baik hambatan teknis maupun non-teknis. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis implementasi kebijakan publik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati atas pengecekan sertifikat hak atas tanah berbasis online. Penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris, dengan sifat deskriptif-analisis dengan melakukan library research dan wawancara pada pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Hasil dari penelitian ini adalah pengecekan sertifikat online dijamin keabsahannya sesuai dengan Peraturan Menteri ATR BPN No. 5 Tahun 2017, baik melalui website BPN ataupun aplikasi "Sentuh Tanahku" baik yang dilakukan oleh PPAT/Pemohon. Pelayanan ini dilakukan untuk mewujudkan good governance serta asas-asas umum pemerintahan yang baik. Hambatan secara teknis yakni website yang error atau down sehingga menyebabkan proses pengecekan terhambat, serta hambatan non teknis dari pihak eksternal PPAT/Pemohon yang melakukan kesalahan saat mengunggah dokumen. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah melakukan upaya penanggulangan hal tersebut dengan melakukan sosialisasi dan edukasi pengecekan sertifikat online kepada pihak eksternal serta optimalisasi kinerja dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pati agar kebijakan pelayanan publik ini berjalan dengan maksimal.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan Publik; Kantor Pertanahan; Pengecekan Sertifikat

I. PENDAHULUAN

Penggunaan dan pemanfaatan teknologi informasi di era saat ini, sebagian besar instansi di lingkup pemerintahan pusat ataupun daerah sudah melakukan penerapan digitalisasi yang bertujuan untuk meningkatkan mutu dan pelayanan pertanahan di Indonesia. Lembaga instansi pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) merupakan instansi pemerintah penting yang memberikan layanan dalam perihal kebijakan publik atas urusan pertanahan di Indonesia. Menjadi salah satu instansi pemerintah, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) berkomitmen dalam meningkatkan mutu dan pelayanannya dengan teknologi komputerisasi untuk menjalankan tugas dan perannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat ([Triwulandani, 2015](#)).

Sebagai lembaga pelayanan publik kepada masyarakat, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) memiliki peran penting dalam pertanahan di Indonesia. Lahan pertanahan tentunya berharga dan juga dapat menjadi sebuah investasi hingga memiliki nilai jual. Maka dari itu, sebesar tanah yang dimiliki oleh seseorang, diwajibkan untuk melegalkan tanahnya agar dapat menjadi sertifikat tanah. Menurut [Yanhar Jamaluddin \(2015\)](#) Sertifikat tanah menjadi salah satu bukti legal kepemilikan tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tentunya sertifikat tanah juga menjadi bukti penjamin dan juga bukti kepastian hukum atas tanah yang dimiliki dan juga sebagai akses permodalan.

Persoalan legalitas tanah di Indonesia, tentunya berkaitan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI). Segala perihal pertanahan menjadi wilayah dari pihak BPN RI untuk bertindak baik untuk bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dari berbagai jenis layanan yang diberikan BPN RI, salah satunya perihal kebijakan publik

yang diterapkan oleh lembaga BPN untuk pengecekan sertifikat tanah yang diajukan dari berbagai masyarakat.

Salah satu pihak instansi pemerintah yang memberikan pelayanan pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Pati. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai penyelenggara pelayanan publik, senantiasa berusaha meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan, salah satunya dengan melaksanakan inovasi-inovasi layanan berbasis teknologi informasi dan komunikasi. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati ini bertempat di Jalan Raya Kudus – Pati KM 3,5, Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Jawa Tengah.

Terdapat permasalahan di sektor pelayanan publik pada Kantor Pertanahan, di antaranya adalah berdasarkan pendapat masyarakat, pelayanan yang diberikan oleh BPN kurang memuaskan dikarenakan pihak BPN kurang informatif dalam menjelaskan layanannya yang implikasi dari kurangnya pelayanan tersebut, dianggap tidak praktis dikarenakan masyarakat yang memiliki keperluan di Kantor Pertanahan tersebut harus bolak-balik sehingga tidak efisien dan cukup memakan waktu yang lama untuk melengkapi kekurangan dokumen yang diperlukan. Selain itu sering terjadinya masalah dari segi pengurusan karena *staff* pelayanan tidak menepati janji bertemu dan petugas loket kurang memahami pelayanan di kantor pertanahan serta menunjukkan sikap yang kurang baik.

Selain itu, terjadi perubahan sistem pelayanan di kantor pertanahan dari layanan *offline* beralih menjadi *online* elektronik sebagai bentuk layanan digitalisasi yang terintegrasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk peralihan dan pemanfaatan teknologi

dari layanan yang diberikan secara manual menjadi elektronik yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian layanan di Kantor Pertanahan.

Dalam memberikan layanan publik, tentunya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ini memiliki kebijakan publik yang diterapkan, termasuk dalam pelayanan pengurusan sertifikat tanah. Secara fungsi, Badan Pertanahan Nasional telah melakukan kebijakan publik dengan memberikan layanan yang terbaik dan sesuai dengan SOP yang berlaku. Akan tetapi dalam menjalankan tugasnya, masih terdapat beberapa kendala dalam implementasi yang berbasis *online* ([Saufana Hardi, 2014](#)). Masih terdapat rasa enggan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah atau kepemilikan tanah legal pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Keluhan-keluhan inilah yang menjadi permasalahan bagi peneliti untuk mengkaji lebih dalam mengenai Implementasi Kebijakan Publik Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Atas Pengecekan Sertifikat Tanah, dengan melakukan studi kasus Pelayanan Pengecekan Sertifikat Tanah yang berbasis *online* di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan kebijakan publik pelayanan pengecekan sertifikat tanah secara *online* di kantor pertanahan di Kabupaten Pati. Manfaat yang dapat diperoleh adalah untuk dijadikan bahan rujukan penelitian lebih lanjut terkait penerapan kebijakan publik pelayanan pengecekan sertifikat tanah secara *online* di kantor pertanahan lainnya serta dapat dijadikan contoh dalam upaya penanggulangan hambatan-hambatan yang terjadi.

Fokus penelitian ini adalah upaya yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Pati dalam menanggulangi hambatan teknis dan non-teknis dalam pengecekan sertifikat secara *online*. Walaupun penelitian ini masih memiliki keterbatasan khususnya literatur dan subjek wawancara, namun analisis yang

dilakukan telah berdasarkan data-data yang relevan.

II. METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris, yakni dengan mengkaji norma-norma ilmu hukum dengan pelaksanaan sosiologis yang berlaku di masyarakat terkait dengan implementasi pengecekan sertifikat hak atas tanah secara *online* yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Alasan peneliti menggunakan penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi aturan hukum khususnya UUPA dalam penerapannya yang ada di Kantor Pertanahan.

Penelitian ini sifatnya adalah deskriptif-analisis yakni dengan menggambarkan realita yang ada pada objek yang diteliti yakni realita implementasi kebijakan pengecekan sertifikat tanah, sehingga dapat dideskripsikan masalah yang dihadapi dalam proses implementasi kebijakan pengecekan sertifikat *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tersebut.

Penelitian ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara pada narasumber kunci dengan pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yakni Bapak Solikin A.Ptnh, M.H selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Ibu Mi'ah Mu'anthyah A.Ptnh selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Tanah, Ruang, dan Pembinaan PPAT, Ibu Safira Machrusyah S.H. selaku Analis Hukum Pertanahan, Anicka Indrawan selaku *staff* Admin Data Tekstual, dan khususnya pegawai yang mengurus bagian pengecekan *online* sertifikat hak atas tanah untuk memperoleh data yang diperlukan. Sehingga objek dalam wawancara ini adalah Pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan cara *library research* yakni penelusuran bahan hukum melalui metode studi kepustakaan yakni, terdiri dari : Peraturan tentang Agraria, buku, jurnal dan penelitian yang relevan dengan judul

penelitian. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan melalui wawancara dan penelitian kepustakaan serta studi dokumen dengan metode analisis data kualitatif.

III. PEMBAHASAN

1. Kebijakan Publik Pelayanan Pengecekan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Hukum pelayanan publik merupakan hukum yang bertujuan untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat dari aspek pelayanan dimana pemerintah sebagai pihak yang berwenang dalam membentuk produk hukum terkait pelayanan publik, dari aspek sosiologis hukum pelayanan publik diperlukan untuk melayani masyarakat dari kebutuhan atas pelayanan administratif maupun barang serta jasa, sehingga masyarakat dapat merasakan dan terlibat dalam representasi perwujudan dari *good governance* di Indonesia. Selain itu, dengan adanya masyarakat dapat mendorong pemerintah untuk mengoptimalkan kualitas dari pelayanan publik, sehingga masyarakat dijadikan sebagai “alat kontrol” agar hukum pelayanan publik dapat berjalan sesuai tujuan sebagaimana diatur di dalam UU No 25 Tahun 2009 tentang pelayanan publik (Wahyudi, A., 2015).

Namun, disisi lain masyarakat juga harus memenuhi kewajiban untuk memenuhi standar pelayanan publik serta mematuhi UU Pelayanan Publik, sehingga tercipta hubungan timbal balik antara pemerintahan sebagai pembentuk produk hukum dan masyarakat sebagai pihak yang membutuhkan pelayanan publik sekaligus sebagai pengontrol terlaksananya pelayanan publik, demi menciptakan *good governance* dengan menjunjung AUPB dalam pelaksanaannya, yaitu asas umum pemerintahan yang baik.

Jika terdapat pelayanan publik yang menyimpang dari hukum, masyarakat dapat melakukan pengaduan dan pelaporan sebagai perwujudan dari fungsi kontrol masyarakat, sehingga dapat menjadi bahan evaluasi pelaku

kebijakan publik. [Hasanah, D. I. \(2019\)](#) menyatakan bahwa hukum pelayanan publik akan menimbulkan kesadaran masyarakat untuk mengetahui keterlibatannya dalam proses pengaduan dari pelayanan publik yang menjadi respon positif bagi pihak yang berperan dalam penyediaan pelayanan publik yang profesional dan akuntabel karena berhubungan dengan *public interest* yang hendaknya dipenuhi oleh pemerintah sebagai pihak yang bertanggungjawab dengan pelaksanaan yang menjunjung nilai-nilai hukum, moral, etika yang sesuai dengan konsep Negara hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 (Solichin Abdul Wahab, 2016), termasuk dalam pemberian layanan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk melayani pengecekan sertifikat tanah secara *online* oleh PPAT/Pemohon.

Pengecekan sertifikat secara *online* dapat sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, seperti Asas kesederhanaan merupakan penyelenggaraan prosedur layanan publik yang tidak menyulitkan sehingga layanan yang diberikan cepat, lancar, dan mudah untuk dilaksanakan, seperti *Online System Submission* sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2018, OSS adalah bentuk pelayanan publik dalam bentuk perizinan usaha dan memberikan pengaduan, sehingga pengurusan izin dapat dilaksanakan secara cepat secara *online* ([Arrum D. A., 2019](#)), seperti pembentukan badan usaha, izin komersial dan lain-lain. Sehingga prosedur dapat disederhanakan dalam satu *website* resmi pemerintah yang laporannya akan dikeluarkan dalam bentuk *online*, sehingga tercipta asas kesederhanaan dalam pemberian pelayanan publik kepada masyarakat.

PPAT/Pemohon menjalankan pengecekan sertifikat *online* sesuai dengan Peraturan Menteri ATR BPN No. 5 Tahun 2017, yang tertera dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) bahwa layanan informasi pertanahan dalam bentuk elektronik dilakukan ketika data pertanahan telah tersedia didata BPN. Apabila belum

tersedia, maka dapat dilakukan secara manual ([Setiawan, I Ketut Oka, 2020](#)). Dalam sistem pengecekan elektronik termasuk dalam pelaksanaan tugas PPAT untuk melakukan pengecekan sertifikat melalui elektronik untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah tersebut. Apabila PPAT telah melakukan pengecekan maka BPN akan melakukan pencetakan berkas sesuai dengan muatan informasi data dalam sistem pengecekan sertifikat secara elektronik ([Desi Nurwiyanti, 2021](#)).

PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa sertifikat tanah sudah sesuai sebelum dilakukan peralihan ataupun pemindahan hak atas tanah, mulai dari perubahan data pendaftaran tanah serta pemeriksaan data-data lainnya, dikarenakan ketika hasil pemeriksaan adanya perubahan data pendaftaran maka akibatnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati akan menolak permohonan pendaftaran tanah tersebut. Apabila ditinjau secara filosofis, penolakan permohonan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada penjual agar tidak membeli tanah sengketa dan tidak jelas kepemilikannya. Maka dari itu, pengecekan sertifikat kepada Kantor Pertanahan yakni pemeriksaan dalam buku tanah untuk mengetahui hal tersebut dan untuk memastikan tanah tersebut dibebani hak tanggungan, agar ketika proses pembuatan akta di PPAT, sertifikat tanah sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan.

Menurut hasil wawancara dari Anicka Indrawan *staff* Admin Data Tekstual Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (2023), dalam implementasi kebijakan pengecekan sertifikat tanah tersebut, terdapat beberapa kendala yang dialami. Berdasarkan hasil wawancara yang diketahui sebagai berikut:

(1.) Hambatan teknis, Hambatan teknis dalam pengecekan sertifikat *online* adalah berkaitan dengan sistem dan data elektronik, yang mana jaringan kadang tidak stabil seperti

terjadinya *error* maupun *down* sehingga menyebabkan pelayanan pengecekan sertifikat secara *online* menjadi terganggu. Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sendiri belum memiliki kapasitas untuk memperbaiki hal tersebut dan hanya membuat laporan saja kepada BPN pusat untuk perbaikan sistem.

(2.) Hambatan non-teknis, Hambatan tersebut datang dari pihak eksternal seperti pihak Notaris/PPAT sebagai pemohon pengecekan sertifikat secara *online*, khususnya apabila terjadi kesalahan dalam mengunggah dokumen, dokumen yang tidak jelas, maupun tidak menjelaskan hubungan hukum antara pemilik sertifikat, materai yang dipakai berulang kali, tanda tangan hasil *editing*, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Pati harus melakukan penangguhan agar pihak ketiga tersebut melakukan perbaikan, kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati baru bisa melakukan pengecekan sertifikat secara *online*.

Menurut [Agus dkk \(2013\)](#), konsep pelayanan publik dari segi pelayanan pengecekan sertifikat tanah secara *online* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dapat ideal jika tercapainya tujuan dan kepentingan masyarakat sehingga dapat terwujudnya *good governance* dalam pelayanan publik, dengan konsep ideal sebagai berikut:

(a.) Kesederhanaan dalam tata dan prosedur layanan sehingga dapat dilaksanakan dengan mudah dan cepat, sehingga masyarakat dapat memahami dan melaksanakan dalam mengurus prosedur pelayanan publik, dengan melakukan pengecekan sertifikat secara *online*, pemohon secara sederhana dapat langsung mengakses melalui *website* dan aplikasi dengan memasukkan informasi data yang ada sehingga tidak perlu datang langsung ke BPN setempat untuk melakukan pengecekan secara manual. PPAT dapat mengakses sendiri akunnya selama 24 jam untuk keperluan pendaftaran pengecekan sertifikat tanah sehingga tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

(b.) Kejelasan dan kepastian baik secara teknis dan administratif yang diberikan oleh pelayan publik, hal ini berkaitan erat dengan tanggung jawab, jangka waktu, dan tarif pelayanan publik. Pengecekan sertifikat secara *online* merupakan salah satu layanan elektronik dari BPN yang telah diatur di dalam Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik yang merupakan petunjuk pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, sehingga sudah terjamin kejelasan dan kepastiannya. Demi kepastian hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati maka adanya juknis terkait Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik.

(c.) Keamanan dalam proses dan hasil layanan sehingga adanya kepastian hukum. Sistem aplikasi dan *website* pengecekan sertifikat tanah secara *online* telah dijamin keamanannya dan adanya landasan yuridis serta keabsahan pengecekan sertifikat tanah secara *online*. Akses pada layanan pengecekan secara *online* tersebut hanya dapat dilakukan kepada pemilik akun sehingga pendaftaran dilakukan oleh pihak yang terverifikasi yang sifatnya sama seperti tanda tangan.

(d.) Keterbukaan mengenai penanggung jawab, waktu pelaksanaan, hingga biaya yang diinformasikan kepada masyarakat secara transparan agar dapat dipahami dengan baik oleh masyarakat.

Adanya orang yang bertanggung jawab dalam pengecekan sertifikat yakni adanya pejabat berwenang yang menandatangani sebagai pemenuhan keterbukaan pertanggung jawaban dan transparansi.

(e.) Efisiensi mengenai persyaratan layanan yang harus memperhatikan masyarakat mengenai jenis layanan yang dipilihnya.

Efisiensi persyaratan ini ditujukan untuk mempermudah PPAT dalam pendaftaran

tanah secara *online* dan tidak lagi secara *offline* cukup dengan mengakses website yang tersedia untuk meng-*upload* dokumen yang dibutuhkan.

(f.) Ekonomis, yaitu biaya yang dikenakan wajar dengan memperhatikan aturan yang berlaku. Biaya yang dibutuhkan untuk pembayaran BNPB tertera Rp. 50.000 tanpa adanya pungutan lainnya dalam bentuk apapun.

(g.) Adil dan merata, agar jangkauan dilaksanakan secara luas bagi seluruh masyarakat. Pada saat mengantri pengecekan sertifikat tanah akan dilakukan sesuai dengan urutannya dan tanpa dibeda-bedakan dalam pemeriksaannya oleh pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

(h.) Tepat waktu, yaitu pelayanan sesuai dengan jangka waktu yang telah diinformasikan sebelumnya kepada masyarakat. Dilakukan sesuai dengan SOP yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yakni estimasi pengecekan sertifikat tanah dilakukan maksimal 1 hari kerja.

Menurut data dari di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati perihal Survei Perilaku Anti Korupsi serta Survei Indeks Kepuasan Masyarakat yang dilakukan oleh petugas loket untuk mendapatkan data responden masyarakat yang menggunakan layanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, data tersebut diambil dengan metode pengisian kuesioner oleh responden, selain itu kuesioner juga dapat diakses dengan *QR code* yang ada pada loket pengambilan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Berdasarkan survei tersebut diketahui bahwa pada triwulan I tahun 2023, jumlah responden per Bulan Januari 2023 yakni 6 orang, dan pada Februari 2023 tidak terdapat responden, serta pada Maret 2023 terdapat 9 responden yang melakukan pengisian kuesioner berdasarkan keterangan dari Seksi Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Hasil survei kepuasan masyarakat

terhadap layanan tersebut tercantum pada tabel di bawah ini (IKM) :

**Tabel 1. Survei Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM)
Periode Januari-Maret 2023**

Variabel	Indeks Bulan 1	Indek Bulan 2	Indeks Bulan 3
Persyaratan	15.75	-	16.63
Prosedur	16.19	-	16.63
Tarif/Biaya	15.75	-	17.50
Waktu Penyelesaian	15.75	-	14.88
Produk Layanan	15.75	-	15.46
Response	15.75	-	15.64
Etika	15.75	-	16.27
Sarana & Prasarana	16.19	-	16.92
Konsultasi & Pengaduan	16.19	-	17.21
Indeks Kepuasan Masyarakat	15.90/ 17.50	-	16.50/ 17.50
Jumlah Responden	6	-	9

Sumber : Laporan IKM Triwulan I 2023 Kantor
Pertanahan Kabupaten Pati

Hasil survei yang dapat diakses melalui CSMS *version* II bahwa pada bulan Januari 2023 terdapat 6 responden, dan Februari dinyatakan tidak ada responden, sedangkan adanya peningkatan pada bulan Maret sebanyak 9 responden. Dari kalkulasi jumlah responden Januari-Maret, jumlahnya sangat sedikit dibandingkan pengguna layanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati secara keseluruhan. Ditambah lagi pada survei global, IKM menunjukkan hasil yang baik yakni pada bulan Januari 15,90 dari 17,50, dan adanya peningkatan di bulan Maret yakni 16,50 dari 17,50.

Sehingga 9 variabel tersebut untuk menghitung IKM bahwa pada dasarnya IKM tertinggi harus >16, dan pada bulan Januari yaitu variabel prosedur, sarana-prasarana, pengaduan serta konsultasi sedangkan di bulan Maret IKM variabelnya adalah variabel prosedur, tarif/biaya, etika dan sarana prasarana serta konsultasi dan pengaduan.

Dari data tersebut diketahui bahwa prosedur pada layanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah diterapkan dengan baik, adanya transparansi biaya serta etika yang baik para pekerja yang berada di kantor

tersebut. Sarana dan prasarana yang tersedia juga memadai untuk melayani masyarakat dengan nyaman serta konsultasi dan pengaduan yang diberikan masyarakat dilayani sesuai dengan hukum dan tanggung jawab.

Berikut merupakan hasil perhitungan survei perilaku anti korupsi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati:

**Tabel 2.
Survei Indeks Perilaku Anti Korupsi (IPK)
Periode Januari-Maret 2023**

Variabel	Indeks Bulan 1	Indeks Bulan 2	Indeks Bulan 3
Diskriminasi	15.75	-	15.75
Kecurangan	15.75	-	16.92
Gratifikasi	15.75	-	16.92
Pungli	15.75	-	16.92
Calo	15.75	-	16.92
Indeks Perilaku Anti Korupsi	15.75/ 17.50	-	16.63/ 17.50
Jumlah Responden	6	-	9

Sumber : Laporan IKM Triwulan I 2023 Kantor Pertanahan
Kabupaten Pati

Dari 5 variabel pada indeks perilaku anti korupsi yakni calo, pungutan liar, diskriminasi, perbuatan curang dan gratifikasi menunjukkan angka pada Januari 15,75 dan bulan Maret 16,63 dari 17,50. Nilai indeks tersebut termasuk baik.

Walaupun terdapat peningkatan IKM dan Indeks perilaku anti korupsi tersebut, terdapat *input* yang diberikan dari beberapa responden dari segi perbaikan sarana prasarana serta perbaikan kebijakan serta layanan yang diberikan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Selanjutnya, dalam mewujudkan konsep pelayanan publik yang ideal komunikasi antara pejabat berwenang dan masyarakat perlu dilaksanakan secara dua arah sebagai salah satu perwujudan dari *good governance* di

Indonesia dengan melakukan pengecekan sertifikat tanah secara *online* yang memberikan kemudahan dan efisiensi waktu bagi PPAT ataupun pemohon, dikarenakan sistem konvensional tidak relevan lagi dengan perkembangan teknologi yang ada ([Handayani, F. A., & Nur, M. I., 2019](#)).

2. Tata Cara Pengecekan Sertifikat Online.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan badan pertanahan yang memiliki kewenangan dalam pengecekan sertifikat tanah, yang memiliki 7 prioritas pelayanan sebagai berikut: Pengecekan Sertifikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Roya, Peralihan Hak, Perubahan Hak, Pendaftaran Surat Keputusan, Hak Tanggungan. ([Erwiningsih, Winahyu & Sailan, F.Z., 2019](#)).

Sebagai wujud pelaksanaan program pemerintah untuk memberikan layanan publik secara *online*, maka terdapat 3 layanan yang dapat dilakukan secara elektronik. Hal tersebut ditujukan untuk mewujudkan efektivitas dalam pelayanan publik serta meningkatkan kepastian hukum pada bidang pertanahan dan tata ruang melalui digitalisasi ([Kompas.com, 2023](#)).

Atas dasar tersebut digitalisasi merupakan tuntutan dari perkembangan zaman sehingga pelayanan publik dapat berjalan dengan optimal serta didukung dengan adanya Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik yang merupakan petunjuk pelaksanaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik menjadi landasan hukum bagi penerapan sistem elektronik untuk beberapa layanan informasi pertanahan seperti Layanan Pengecekan Sertifikat, Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Layanan Nilai Tanah. Arba, H.M. (2018) menyatakan bahwa layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik diharapkan dapat membantu menaikkan indikator kualitas

administrasi pertanahan khususnya pada Indeks Transparansi Informasi

Maka dari itu tata cara dalam pengecekan sertifikat secara *online* sebagai berikut:

1.) Pengecekan tanah dapat dilakukan melalui *website* resmi BPN RI, yakni <https://www.atrbpn.go.id/> 2.) Pengecek dapat memilih opsi publikasi, kemudian pilih menu "Layanan". 3.) Pengecek memasukkan informasi kantor pertanahan yang dipilih, nomor berkas, tahun sertifikat. 4.) Pengecek mengklik opsi "Cari Berkas", 5.) Setelah pengecek memilih opsi cari berkas, maka sistem akan menampilkan secara otomatis sertifikat tanah yang dicari.

3. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Dalam Penanggulangan Hambatan Layanan Pengecekan Sertifikat Online.

Pelayanan publik dalam pengecekan sertifikat tanah berbasis *online* mengalami beberapa hambatan dari segi teknis maupun non-teknis. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, telah melakukan beberapa upaya dalam penanggulangan hambatan pelayanan tersebut, dengan tahapan sebagai berikut: (1.) Melakukan sosialisasi kepada Notaris/PPAT tentang Petunjuk Teknis pada Layanan Sertifikat secara *online*. (2.) Melakukan pembinaan kepada Notaris/PPAT untuk mengurangi terjadinya kesalahan pada saat pengajuan berkas Pengecekan Sertifikat secara *online*. (3) Jika masih terdapat kesalahan pada dokumen yang di unggah oleh pemohon, dan tidak segera diperbaiki maka di hari ke 2 berkas kami tutup dari sistem. (4)Mempercepat Validasi data secara tekstual dan spasial dengan cara melibatkan pihak ketiga untuk melakukan Digitalisasi dan Validasi Warkah, Buku Tanah, dan Surat Ukur karena pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sendiri memiliki volume pekerjaan yang tinggi. (5) Memberikan pengetahuan atau edukasi kepada masyarakat umum khususnya untuk Layanan Pengecekan Sertifikat secara *online*. (6) Dibentuk tim-tim khusus untuk menangani Layanan Prioritas Pertanahan agar tunggakan pekerjaan sebelumnya tidak

bertambah. (7) Dapat berkomunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pati ketika *staff* Notaris/PPAT mengalami kendala pada saat proses pengecekan Sertifikat. (8) Selalu berkoordinasi dengan Pusdatin (Pusat Data dan Informasi) Pertanahan ketika ada kendala terkait aplikasi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh Bapak Solikin A.Ptnh, M.H., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (2023), menyatakan bahwa terdapat kendala bahwa informasi yang diberikan olehnya melalui *Group WhatsApp* IPPAT, hambatan yang terjadi adalah berkas-berkas. Kemudian dari hambatan yang dilaporkan tersebut, “Jika masih terdapat kesalahan, akan ditindaklanjuti melalui grup IPPAT tersebut sehingga dapat diketahui letak kesalahannya”. Selanjutnya, berdasarkan pernyataan dari Anicka Indrawan menyatakan bahwa BPN memiliki tujuan agar pelayanan pengecekan sertifikat tanah berbasis *online* selalu lancar. “Apabila terjadi kendala yang sifatnya teknis, tentu Kantor Pertanahan Kabupaten Pati akan melakukan upaya untuk meningkatkan pelayanan secara maksimal dengan melakukan tahapan-tahapan mulai dari validasi dan digitalisasi Buku Tanah dan Surat Ukur, dan selalu berkomunikasi dengan Pusdatin. Apabila terjadi kendala yang non-teknis yang disebabkan oleh pihak eksternal, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, akan menolak pengecekan sertifikat tersebut dan apabila lebih dari 1 hari, maka berkas tersebut akan ditutup melalui sistem”. Upaya selanjutnya yang dilakukan adalah dengan menjalin komunikasi dengan *group* IPPAT sebagai bentuk pengawasan pengecekan sertifikat *online* agar tidak terjadi kesalahan yang sama sehingga pengecekan dapat berjalan lebih cepat dan maksimal tanpa penangguhan, serta melakukan pembinaan rutin kepada PPAT maka layanan pengecekan *online* ini dapat berjalan dengan maksimal seperti dengan layanan manual pengecekan sertifikat tanah.

Upaya represif dalam optimalisasi pengecekan sertifikat *online* juga dilakukan oleh Ibu Mi'ah Mu'anthyah A.Ptnh (2023), “PPAT sebagai pejabat tanah yang wajib untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah sebelum membuat akta peralihan. Apabila prosedur itu dilanggar, maka akan batal demi hukum.” Sehingga penting bagi PPAT untuk melaksanakan prosedur pengecekan sertifikat tanah secara *online*. Ibu Mi'ah Mu'anthyah, A.Ptnh juga menambahkan “Konsekuensi apabila PPAT melanggar aturan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati akan mencabut akun PPAT dengan alasan PPAT tersebut melakukan pelanggaran sehingga ia tidak dapat melakukan pengecekan kembali. Sanksi yang diberikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati adalah pencabutan akun, selain itu adanya teguran lisan dan tulisan sebanyak teguran lisan dan tulisan sebanyak 2 kali dan dalam jangka waktu 14 hari, apabila PPAT tersebut tidak memperbaiki kesalahannya, maka akun akan dicabut”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Safira Machrusyah S.H (2023), menyatakan “Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk meningkatkan kualitas pelayanan pengecekan sertifikat tanah secara *online* adalah mengedukasi PPAT/Pemohon dalam hal pelayanan pengecekan elektronik dengan memberikan penjelasan syarat, prosedur, ketentuan pengecekan elektronik sesuai SOP yang terbaru. Adanya *Whatsapp group* PPAT juga akan memudahkan memberikan informasi secara cepat, diharapkan *group* tersebut tidak hanya untuk PPAT nya melainkan juga *staff* PPAT yang biasa bertugas menjalankan proses pengecekan elektronik. Terakhir, adanya penerapan sanksi dan *reward* juga akan meningkatkan kepatuhan PPAT/pemohon untuk taat pada SOP pengecekan elektronik.

IV. KESIMPULAN

Kesimpulan. Pengecekan sertifikat *online* oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan bagian dari pelayanan publik di bidang administratif sesuai dengan hukum pelayanan publik. Pengecekan sertifikat atas tanah dapat dilakukan melalui situs resmi maupun aplikasi tanpa harus langsung datang ke kantor pertanahan sehingga sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Di samping itu, kebijakan ini sudah sejalan dengan Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017, bahwa adanya jaminan keabsahan pengecekan sertifikat tanah secara *online*. Hambatan teknis dalam pengecekan sertifikat *online* adalah berkaitan dengan sistem dan data elektronik, sedangkan hambatan non-teknis apabila Pemohon salah mengunggah dokumen. Namun terlepas dari itu, pengecekan sertifikat tanah secara *online* merupakan konsep ideal dari *good governance* dari segi kesederhanaan dalam tata dan prosedur layanan sehingga dapat dilaksanakan dengan mudah dan cepat, kejelasan dan kepastian baik secara teknis dan administratif yang diberikan oleh pelayan publik, keamanan dalam proses dan hasil layanan sehingga adanya kepastian hukum serta keterbukaan informasi dengan pengecekan sertifikat *online*. Upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam menanggulangi hambatan layanan pengecekan sertifikat *online* sebagai berikut: melakukan sosialisasi, pembinaan kepada Pemohon/PPAT, serta memberikan kesempatan perbaikan kesalahan dokumen, mempercepat validitas data, memberikan edukasi, membentuk tim khusus untuk pelayanan ini, komunikasi serta koordinasi yang baik agar pelayanan ini dapat berjalan dengan maksimal.

Saran. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati perlu terus meningkatkan infrastruktur teknologi, keamanan data, serta pelatihan bagi pemohon/PPAT. Peningkatan transparansi, responsivitas, dan pemantauan berkala diperlukan, sambil memastikan prinsip *good*

governance seperti akuntabilitas dan keterbukaan dijunjung tinggi. Kolaborasi dengan pihak eksternal dan pemberian bantuan teknis akan mendukung keberhasilan inisiatif pengecekan sertifikat *online*, yang harus selalu diarahkan pada pelayanan publik yang berkualitas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus, Erwan Purwanto dan Dyah Ratih Sulistyastuti. (2013). Implementasi Kebijakan Publik (Konsep dan Aplikasinya di Indonesia). Yogyakarta: Gava Media.
- Arba, H.M. (2018). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Erwiningsih, Winahyu & Sailan, F.Z. (2019). Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan. Yogyakarta: UII Press.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2020). Hukum Agraria. Jakarta: Universitas Pancasila.
- Saufana Hardi. (2014). Evaluasi Tingkat Kepuasan Masyarakat Terhadap Pelayanan Pertanahan Menggunakan Komputerisasi Kantor Pertanahan Berbasis Web Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur. Yogyakarta: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Triwulandani. (2015). Inovasi Percepatan Pelayanan Pertanahan (Studi Program One Day Service Office di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta), Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Wahab, Solichin Abdul. (2016). Analisis Kebijakan: Dari Formulasi ke Penyusunan Model – model Implementasi Kebijakan. Jakarta: PT. Bumi Aksara

Artikel dari Jurnal

- Arrum D. A., (2019). Kepastian Hukum Dalam Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (Online Single Submission) di Indonesia. *Jurist-Diction* (2019) 2(5) 1631 DOI: 10.20473/jd.v2i5.15222

- Handayani, F. A., & Nur, M. I. (2019). Implementasi Good Governance Di Indonesia. *Publica: Jurnal Pemikiran Administrasi Negara* 11 (1),1–11, <https://doi.org/10.15575/jpan.v11i1.7631>
- Desi Nurwiyanti. (2021). Keabsahan Validitas Data Hasil Pengecekan Sertipikat Elektronik Dan Pengecekan Langsung, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3(2).
- Hasanah, D. I. (2019). Moral dan Etika Birokrasi Dalam Pelayanan Publik. *Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, 3(1), 48–58.
- Nurudin, SH. (2016). Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Selamet Darwanto, Normajatun, Fika Fibriyanita. (2021). Implementasi Kebijakan Pembangunan Zona Integritas Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik Universitas Islam Kalimantan MAB*
- Wahyudi, A. (2015). Urgensi Komunikasi dalam Menunjang Efektivitas Penyelenggaraan Pelayanan Publik. *Jurnal Borneo Administrator*, (63), 1–1516
- Yanhar Jamaluddin. (2021). Model Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik. *Jurnal TAPIs* 12(1).

Laporan

Hasil dari Laporan IKM Triwulan I 2023 Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Tesis

Ricky Guntara. (2022). Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon (Thesis). Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

Jurnal Artikel Elektronik

Merchant, A.T. (2009). Diet dan Aktifitas Fisik pada Anak-Anak di Kawasan Kumuh Perkotaan: sebuah Studi Cross Sectional. *Jurnal Nutrisi [Online] Edisi 6*. Dari: <http://www.nutritionj.com/content/pdf/1475-2891-6.1.pdf> [Diakses: 10 Mei 2007].

Web Page

Kompas.com. Gelar Rakernas. 2023. Kementerian ATR BPN Luncurkan 7 Layanan Prioritas, <https://www.kompas.com/properti/read/2023/03/07/173000721/gelar-rakernas-2023-kementerian-atr-bpn-luncurkan-7-layanan-prioritas>, diakses 5 Mei 2023