

Analisis Pelayanan Penerbitan Sertifikat Elektronik Hak Pakai Atas Tanah Pemerintah Yang Digunakan Sebagai Jalan Lingkungan Pada Kantor ATR/BPN Kota Surakarta

Sartika Dewi Sularsi¹ ✉ , Irsyadul Ibad²

^{1,2} ,Program Studi D3 Manajemen Administrasi, Sekolah Vokasi Universitas Sebelas Maret

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelayanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan pada kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Surakarta. Hak pakai penggunaan jalan lingkungan merupakan pendaftaran tanah pertamakali dan dinilai penting untuk kepastian hukum agar tidak terjadi konflik dan sengketa tanah di kemudian hari. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi, dan analisis dokumen elektronik maupun non elektronik. Pengumpulan data kemudian dikategorikan dan dianalisis sehingga mendapatkan simpulan gambaran standar pelayanan yang diterapkan dalam penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan pada kantor ATR/BPN Kota Surakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelayanan penerbitan sertifikat hak pakai elektronik telah sesuai dengan standar pelayanan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang fungsi pokok standar pelayanan Nomor 4 Tahun 2017 Pasal (1) dan (2), yang terdiri dari persyaratan, prosedur, jangka waktu pelayanan, biaya, produk pelayanan, penanganan pengaduan, saran dan masukan. Serta merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Peraturan ini mengatur penyelenggaraan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah, kesiapan infrastruktur, tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi dan atau tingkat maturitas pengguna layanan. Kantor ATR/BPN Kota Surakarta telah menerbitkan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan di Kota Surakarta sebanyak 406 sertifikat elektronik.

Kata Kunci: *Pelayanan, Sertifikat Tanah Elektronik, Hak Pakai, Jalan Lingkungan*

Abstract

This study aims to analyze the service of issuing electronic certificates of land use rights for government land used as environmental roads at the ATR/National Land Agency (ATR/BPN) office in Surakarta City. The right to use environmental roads is the first land registration and is considered important for legal certainty so that there are no conflicts and land disputes in the future. The research method used is descriptive qualitative with data collection techniques, namely interviews, observations, literature and analysis of electronic and non-electronic documents. Data collection is then categorized and analyzed to obtain a conclusion of the standard of service applied in the issuance of electronic certificates of land use rights for government land used as environmental roads at the ATR/BPN office in Surakarta City.

The results of the study indicate that the issuance of electronic certificates of land use rights has been in accordance with the service standards stated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency

concerning the main function of service standards Number 4 of 2017 Article (1) and (2), which consists of requirements, procedures, service periods, costs, service products, Handling complaints, suggestions and input. And referring to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 2023 This regulation regulates the implementation of electronic systems in land registration, infrastructure readiness, maturity level of information technology implementation and/or maturity level of service users. The ATR/BPN Office of Surakarta City has issued 406 electronic certificates of land use rights for government land used as environmental roads in Surakarta City.

Keywords: *Services, Electronic Land Certificates, Use Rights, Neighborhood Roads*

Copyright (c) 2025 Sartika Dewi Sularsi

✉ Corresponding author :

Email Address : sartikadewi@student.uns.ac.id

PENDAHULUAN

Kota Surakarta merupakan salah satu kota yang sedang mengalami perkembangan yang pesat dalam berbagai sektor. Kota Surakarta telah menjadi pusat ekonomi, budaya dan pendidikan terutama di wilayah Jawa Tengah. Salah satu aspek menonjol dalam perkembangan Kota Surakarta adalah dalam peningkatan infrastruktur. Menurut (Suharli dkk., 2021) Infrastruktur yang baik juga berkontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat, melalui akses yang lebih baik terhadap layanan dasar seperti pendidikan, kesehatan, dan pelayanan publik. Salah satu Infrastruktur yang sangat dibutuhkan masyarakat salah satunya adalah jalan lingkungan. Pemerintah Kota Surakarta memiliki peran yang sangat penting dalam peningkatan infrastruktur dasar yang dibutuhkan dalam mendukung mobilitas dan aksesibilitas masyarakat. Jaringan jalan/ transportasi yang baik akan merangsang bangkitnya pergerakan penduduk untuk melakukan kegiatan sosial ekonomi (Humang & Amrin, 2018).

Salah satu jaringan jalan yang penting untuk mendorong kegiatan sosial ekonomi masyarakat adalah jaringan jalan lingkungan. Akses jalan lingkungan umumnya berada di dalam kawasan permukiman atau area tertentu yang menghubungkan rumah-rumah warga, fasilitas umum, dan jalan utama. Keberadaan jalan lingkungan yang legal dan memiliki kepastian hukum sangat penting untuk menjamin hak akses masyarakat serta mencegah potensi sengketa lahan di masa depan, maka dibutuhkannya pencatatan terkait hak pakai tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Menurut (H.M Arba, 2016) Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Dalam upaya meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan serta mendukung transformasi digital, pemerintah Kota Surakarta melalui ATR/BPN Kota Surakarta telah mengembangkan dan menerapkan sistem pencatatan tanah secara elektronik (Sertifikat Tanah Elektronik) yang merupakan bagian dari upaya digitalisasi layanan pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Peraturan ini mengatur penyelenggaraan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah. Sertifikasi tanah secara elektronik bertujuan untuk mempercepat proses legalisasi kepemilikan tanah, meningkatkan transparansi, serta meminimalkan risiko pemalsuan dan kehilangan dokumen fisik. Program ini bertujuan untuk menggantikan sertifikat tanah yang berbentuk buku menjadi dokumen elektronik yang lebih aman, mudah diakses, dan minim resiko kehilangan atau pemalsuan. Penerapan sertifikat tanah elektronik sejalan dengan visi pemerintah Kota Surakarta yaitu Mewujudkan Surakarta sebagai kota budaya yang Modern, Tangguh, Gesit, Kreatif dan Sejahtera yang salah satu misinya yaitu meningkatkan kualitas layanan publik berbasis digital.

Dengan adanya sistem elektronik ini, mengurus sertifikat tanah dapat lebih cepat dan efisien. Transformasi digital ini bukan hanya sekadar menciptakan efisiensi administratif, tetapi juga menjadi landasan untuk meningkatkan kualitas hidup dan pelayanan bagi seluruh warga negara (Mahmud, 2024). Sistem ini memungkinkan pemilik tanah, pembeli potensial, dan pihak berkepentingan lainnya untuk mengakses informasi tanah secara real-time melalui platform online (Marginingrum & Riadi, 2021). Dalam Pelayanan penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh Kantor ATR/BPN Kota Surakarta berdasar pada standar pelayanan yang tertera dalam Perundang-Undangan yang berlaku. Dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik hak pakai atas jalan lingkungan memiliki standar pelayanan yang berbeda dengan produk layanan pertanahan yang lain karena pembuatan sertifikat elektronik hak pakai atas jalan lingkungan merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali di wilayah Kota Surakarta. Oleh karena itu penulis tertarik untuk menggali lebih dalam mengenai standar pelayanan yang diterapkan oleh ATR/BPN Kota Surakarta dalam penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan di wilayah Kota Surakarta.

METODOLOGI

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif berfokus pada prosedur penilaian yang menghasilkan data yang bersifat deskriptif, baik dalam bentuk kata-kata tertulis maupun lisan dari individu serta perilaku yang diamati. Metode ini berangkat dari filosofi tertentu sehingga dianggap sebagai metode ilmiah karena melengkapi prinsip-prinsip keilmuan yang bersifat nyata, rasional, faktual, terukur, dan terstruktur (Sugiyono, 2017). Dalam penelitian kualitatif ini, peneliti mengumpulkan data melalui wawancara, observasi dan analisis dokumen. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teori (Milles & Huberman, 1992) yang menjelaskan bahwa penelitian kualitatif adalah proses yang menekankan pada pemahaman makna, konteks, dan pola hubungan antar data yang diperoleh dari dunia nyata. Penelitian ini juga mengandalkan dua jenis sumber data yaitu :

- a. Data Primer: informasi yang diperoleh melalui pengamatan langsung di lokasi penelitian yaitu pada Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, serta hasil dari wawancara dan diskusi dengan narasumber. Dalam penelitian ini narasumber berasal dari bidang terkait yaitu Seksi Survei dan Pemetaan serta Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Pemilihan narasumber ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang sesuai.
- b. Data Sekunder: data yang diperoleh dari laporan, website resmi, perundang-undangan, media cetak, dan sertifikat. Sesuai dengan fokus yang diteliti termasuk dalam sumber ini adalah terkait dengan standar pelayanan penerbitan sertifikat tanah elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Standar Pelayanan Penerbitan Sertifikat Elektronik Pada Kantor ATR/BPN Kota Surakarta

Pelayanan pertanahan pada Kantor ATR/BPN Kota Surakarta dilayani dengan lima hari kerja mulai dari hari Senin hingga Jumat pada pukul 08.00 – 16.00 WIB. Kantor ATR/BPN Kota Surakarta beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No. 29, Jebres, Kota Surakarta. Terdapat berbagai produk layanan di bidang pertanahan pada ATR/BPN Kota Surakarta, salah satunya adalah penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan untuk jalan lingkungan. Hasil temuan di lapangan memperlihatkan bahwa di Kantor ATR/BPN Kota Surakarta telah

menerapkan standar pelayanan sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang fungsi pokok standar pelayanan Nomor 4 Tahun 2017 Pasal (1) dan (2) yaitu :

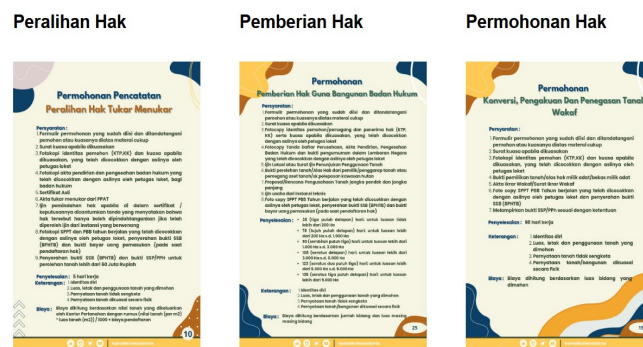
“(1) Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut SP Kementerian merupakan pedoman penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur”

“(2) Tujuan penetapan SP Kementerian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), untuk mewujudkan tertib administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan peningkatan kualitas pelayanan kepada masyarakat”

Proses alur dalam standar pelayanan yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dijabarkan pada pasal 2 yaitu :

- a) Persyaratan;
- b) Prosedur;
- c) Jangka waktu pelayanan;
- d) Biaya;
- e) Produk pelayanan;
- f) Penanganan pengaduan, saran dan masukan;

Selain itu, Kantor ATR/BPN Kota Surakarta telah menerapkan penerbitan sertifikat elektronik secara mudah dan cepat. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya *website*, resmi Kantor ATR/ BPN Kota Surakarta yang telah menampilkan produk layanan dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga masyarakat dapat langsung datang pada loket pertanahan dan membawa berkas yang dibutuhkan, berikut contoh tampilan produk layanan pada *website*, resmi kantor ATR/BPN Kota Surakarta



Gambar 1. Contoh Produk Layanan ATR/BPN Kota Surakarta

Penerapan Standar Pelayanan sesuai dengan Pasal (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang fungsi pokok standar pelayanan Nomor 4 Tahun 2017 . Berikut ruang lingkup yang diperlukan pada standar pelayanan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang meliputi :

a. Persyaratan Pelayanan;

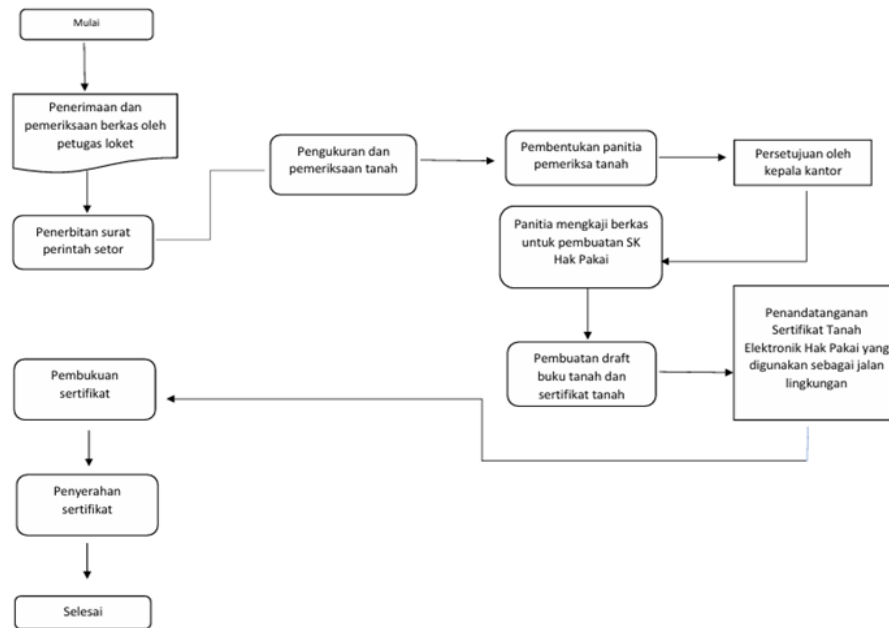
Agar permohonan segera di proses pemohon harus melengkapi persyaratan berupa dokumen yang berkaitan dengan pertanahan. Syarat pelayanan juga tertera juga tertera dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 mengatur:

- 1) Formulir permohonan diisi serta ditandatangani oleh pemohon atau yang diberikan kuasa diatas materai, dalam permohonan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan, Pemerintah Kota Surakarta sebagai pemohon melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Surakarta membuat surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Surakarta membuat surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) *Fotocopy* identitas berupa KTP pemohon dan kuasa apabila dikuasakan serta telah dilakukan verifikasi oleh petugas loket.
- 4) Penetapan lokasi /surat ijin penunjukan penggunaan tanah
- 5) Adanya bukti perolehan tanah /hak / surat pernyataan dari pengelola aset
- 6) *Fotocopy* SPPT PBB tahun berjalan yang telah di verifikasi oleh petugas loket (untuk jalan lingkungan karena merupakan pendaftaran tanah pertamakali atau baru maka SPPT PBB tidak ada)

Berdasarkan temuan di lapangan sering terdapat berkas yang kurang lengkap, sehingga pemohon diharuskan untuk segera melengkapi berkas persyaratan agar berkas dapat segera di proses. Berkas dokumen persyaratan pelayanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan memiliki perbedaan dengan produk layanan yang lainnya, hal ini dapat dilihat dari adanya surat permohonan dari Kantor BPKAD ke Kantor ATR/BPN Kota Surakarta dan berkas penunjang lainnya.

b. Prosedur;

Prosedur dalam proses pelayanan pertanahan merupakan informasi pelayanan bagi pemohon dan penyedia informasi terkait pertanahan dan tata ruang, salah satunya adalah layanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Berikut merupakan *flowchart* atau bagan alur dari proses pelayanan pemberian Hak Pakai tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan dari pendaftaran hingga terbitnya sertifikat elektronik.



Gambar 2. Bagan Prosedur pelayanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas jalan lingkungan pada Kantor ATR/BPN Kota Surakarta

- 1) Pemohon datang ke loket pelayanan serta menyerahkan berkas permohonan Pelayanan Pengukuran, Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah untuk Jalan Lingkungan dan Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Untuk Jalan Lingkungan. Setelah berkas tersebut diserahkan selanjutnya adalah proses verifikasi oleh petugas.
- 2) Selanjutnya adalah penerbitan Surat Perintah Setor dengan kegiatan Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pelayanan Pengukuran, Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai untuk Jalan Lingkungan serta Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai untuk Jalan Lingkungan) oleh Petugas Surat Perintah Setor (SPS).
- 3) Petugas Locket Pembayaran melakukan cetak bukti kwitansi beserta penyerahan berkas masuk yang selanjutnya diserahkan kepada petugas *back office* bagian Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan.
- 4) Pembuatan Surat Tugas Pengukuran dan telah ditentukan waktu hari dan tanggal
- 5) Petugas pengukuran melakukan pengukuran lapang secara manual menggunakan alat ukur tanah kemudian dilanjutkan dengan penggambaran secara elektronik menggunakan *Geographic Cadastral Information System* (GEO KKP). Sistem informasi geospasial yang dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk mendukung kegiatan pemetaan dan administrasi pertanahan di Indonesia. Sistem ini awalnya dibangun sebagai aplikasi berbasis *AutoCAD* dan kemudian dikembangkan menjadi plugin *GeoKKP-GIS* untuk *QGIS*, sebuah perangkat lunak pemetaan sumber terbuka. Setelah selesai penggambaran secara elektronik selanjutnya diterbitkanlah peta bidang tanah dan nomor identitas bidang tanah elektronik. Setelah selesai proses selanjutnya adalah penandatanganan oleh Kepala Seksi

Survei Pengukuran dan Pemetaan Berkas kemudian diserahkan kepada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.

- 6) Bagian Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pelaksana tugas membuat undangan panitia untuk pemeriksaan tanah dalam rangka permohonan Hak Pakai Jalan Lingkungan. Pihak anggota yang terlibat yang disebut sebagai panitia meliputi :
 - a. Kasi Bidang Pendaftaran Hak dan Pengelolaan yang bertugas sebagai Ketua
 - b. Kasi Survei Pengukuran dan Pemetaan yang bertugas sebagai Wakil Ketua
 - c. Kasi Pengadaan Tanah dan Pengembangan yang bertugas sebagai Anggota
 - d. Koordinator Penetapan Hak dan Pengaturan Tanah Instansi Pemerintah Sekretaris yang bertugas sebagai Sekretaris dan Anggota
 - e. Lurah wilayah setempat yang bertugas sebagai Anggota
 - f. Pemohon (Instansi Pemerintah)
- 7) Panitia mengkaji berkas permohonan secara fisik dan yuridis serta pertimbangan usulan apakah dikabulkan permohonan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Kepala Kantor
- 8) Jika panitia setuju selanjutnya adalah penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai Jalan Lingkungan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah selesai, diberikan kepada Pendaftaran Hak yakni Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.
- 9) Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran melakukan proses pembuatan *draft* Buku Tanah dan Sertifikat Elektronik Hak Pakai Jalan Lingkungan.
- 10) Apabila sudah sesuai Kepala Kantor melakukan penandatanganan Sertifikat Tanah Elektronik Hak Pakai Jalan Lingkungan
- 11) Berkas dikirim ke Petugas Loker Pembukuan, yang kemudian diserahkan ke Loker Penyerahan, apabila sertifikat telah diambil pemohon, Warkah kemudian dilakukan pengarsipan.

c. Jangka Waktu;

Jangka waktu pelayanan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 yaitu :

- 1) Jangka waktu 38 (tiga puluh delapan) hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Hektar dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m² (kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha)
- 2) Jangka waktu 57 (lima puluh tujuh) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Hektar dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2000 m² s.d 150.000 m²
- 3) Jangka waktu 97 hari tanah non pertanian untuk luasan lebih dari 150.000 m²

Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas untuk membuat sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan untuk jalan lingkungan kurang lebih membutuhkan waktu 38 hari kerja.

d. Biaya;

Tarif biaya pada pelayanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan tersebut mengatur mengenai pembiayaan, namun untuk program-program yang bersinergi dengan pemerintah surat perintah setor tetap diterbitkan namun dengan nominal pembiayaan Rp 0,- atau gratis.

e. Produk Pelayanan

Produk layanan yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Yang tertulis dalam lampiran 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 yaitu

- 1) Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang terdiri dari :
 - a. Pemberian Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Pakai
 - d. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah/ Pemerintah Daerah/BUMN/BUMD
 - e. Wakaf dari Tanah Negara (pemberian Hak Tanah Wakaf)
 - f. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Pemberian Hak Guna Usaha.
- 2) Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang terdiri dari :
 - a. Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun
 - b. Ganti Nama Sertifikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun
 - c. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha
 - d. Perpanjangan Jangka Waktu Guna Bangunan/ Hak Pakai
 - e. Perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
 - f. Pembaharuan Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dan Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Pengelolaan
 - g. Pembaharuan Hak Guna Usaha
 - h. Wakaf dari Tanah Yang Sudah Bersertifikat
 - i. Perubahan Hak Atas Tanah
 - j. Pemecahan/Penggabungan/ Pemisahan Hak
 - k. Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun dan Hak Tanggungan karena blanko lama, rusak atau hilang
 - l. Hak Tanggungan
- 3) Pelayanan Pencatatan dan Informasi Pertanahan
 - a. Pencatatan yang terdiri dari Blokir, Sita dan Pengangkatan Sita
 - b. Informasi Pertanahan seperti Pengecekan Sertifikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Informasi Titik Dasar Teknik dan Informasi Peta.
- 4) Pelayanan Pengukuran Bidang Tanah
 - a. Pengukuran Bidang Untuk Keperluan Pengembalian Batas
 - b. Pengukuran dalam rangka Kegiatan Inventarisasi atau Pengadaan Tanah

- c. Pengukuran atas Permintaan Instansi atau masyarakat untuk mengetahui luas tanah
- d. Pengukuran dalam rangka pembuatan Peta Situasi Lengkap (TopoGrafis)
- 5) Pelayanan Pengaduan dan Penataan Tanah
 - a. Konsolidasi Tanah Swadaya
 - b. Pertimbangan Teknik Pertanahan dan Pertimbangan Teknis Penatagunaan
- 6) Pengelolaan Pengaduan
 - a. Pengelolaan Pengaduan

Dalam pelayanan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan pada kantor ATR/BPN Kota Surakarta merupakan termasuk pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemberian Hak Pakai.

f. Penanganan Pengaduan

Penanganan pengaduan, saran dan masukan yang tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang fungsi pokok standar pelayanan kementerian ATR/BPN pada 4 Tahun 2017 yaitu mengacu pada manajemen penanganan aduan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Pengaduan Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2018. Aduan, saran dan masukan mengenai pertanahan di wilayah Kota Surakarta dapat disampaikan melalui layanan aduan tertera dalam laman resmi milik ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta yakni melalui whatsapp di nomor 081110680000 atau melalui email resmi itjend@atrbpn.go.id.

2. Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik Hak Pakai Atas Tanah Pemerintah Yang Digunakan Sebagai Jalan Lingkungan

Dari hasil pengamatan di lapangan Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional, dalam menjalankan kebijakan berpedoman pada kebijakan yang dibuat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa pembuatan kebijakan dalam bidang tata ruang dan pertanahan dilakukan oleh pusat dan dijalankan pada seluruh daerah di seluruh Indonesia. ATR/BPN Kota Surakarta dalam menerbitkan sertifikat elektronik mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Bab II Pasal 3 :

“(1) Kementerian menyelenggarakan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya.

“(2) Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk kegiatan:

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

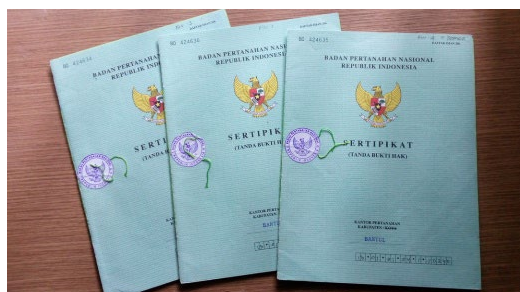
“(3) Penerapan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan:

- a. kesiapan infrastruktur dan sumber daya manusia di setiap Kantor Pertanahan;
- b. tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap Kantor Pertanahan; dan/atau
- c. tingkat maturitas pengguna layanan.

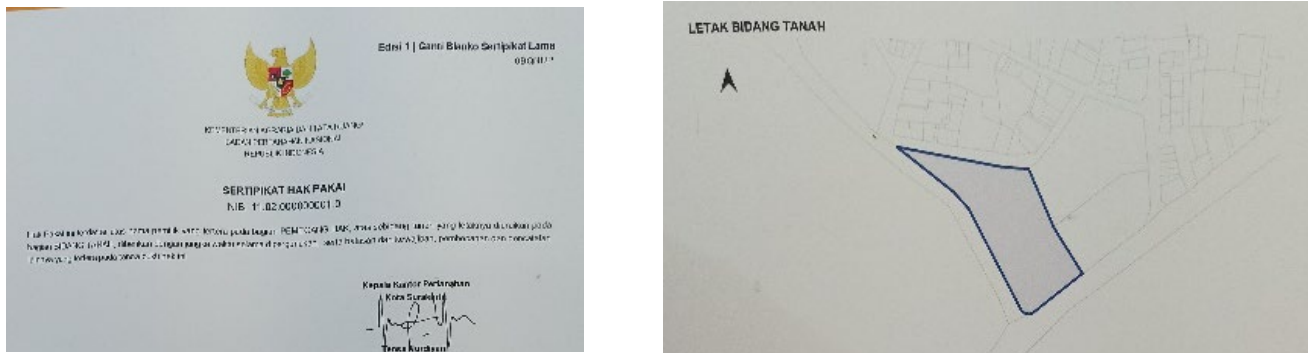
“(4) Penerapan Sistem Elektronik secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Kota Surakarta telah mulai menerapkan kebijakan pembuatan sertifikat tanah elektronik sejak 4 Maret 2024 (*SETDA | Kota Surakarta, t.t.*). Dari hasil wawancara dengan petugas ATR/BPN Kota Surakarta, menyatakan bahwa Kota Surakarta merupakan kota pertama yang menerapkan sertifikat tanah elektronik di Jawa Tengah. Hal ini didukung dengan kesiapan infrastruktur dan sumber daya pada Kantor ATR/BPN Kota Surakarta. Tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi yang baik membuat program sertifikat elektronik ini dapat dijalankan. Selain itu tingkat pengguna layanan sertifikat tanah elektronik juga tinggi khususnya sertifikat elektronik Hak Pakai sehingga memiliki potensi keberhasilan yang besar karena tingginya minat menunjukkan kebutuhan dan dukungan masyarakat yang kuat.

Dengan pembuatan sertifikat tanah elektronik tentunya memiliki perbedaan antara kedua jenis sertifikat tersebut. Sertifikat tanah elektronik tidak berupa buku, melainkan hanya selembar kertas yang dilengkapi dengan kode unik yang dihasilkan secara otomatis oleh sistem. Selain itu, sertifikat tanah elektronik juga dilengkapi dengan kode QR yang dapat dipindai langsung oleh pemiliknya, sehingga memudahkan pengguna. Sebaliknya, sertifikat manual berbentuk buku dan memiliki nomor seri unik yang merupakan kombinasi antara angka dan huruf. Berikut contoh sertifikat tanah berbentuk buku dan sertifikat tanah elektronik



Gambar 3. Contoh Buku Sertifikat Tanah



Gambar 4. Contoh Sertifikat Tanah Elektronik

Hasil penelitian di lapangan membuktikan bahwa Kota Surakarta telah menerbitkan banyak sertifikat tanah elektronik khususnya hak pakai atas tanah pemerintah yang dibuktikan dengan jumlah surat tanah elektronik. Terdapat beberapa wilayah di Kota Surakarta yang telah dilakukan penerbitan sertifikat elektronik hak pakai oleh instansi pemerintah, dari analisis dokumen terdapat 413 sertifikat elektronik hak pakai oleh instansi pemerintah. Berdasarkan hasil analisis data tersebut dapat kita ketahui bahwa ATR/BPN Kota Surakarta dan Pemerintah Kota Surakarta sudah melakukan implementasi penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah.

Selanjutnya, menurut Pasal 54 ayat 1 dan 2 pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu

“(1) Pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

“(2) Hak Pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.

Dari peraturan tersebut menegaskan bahwa tanah negara wajib didaftarkan pada Kantor ATR/BPN. Pemerintah Kota Surakarta melakukan secara aktif melakukan permohonan pengajuan pendaftaran tanah negara termasuk pembuatan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Dengan adanya sertifikat, status kepemilikan dan pengelolaan jalan lingkungan menjadi jelas secara hukum, sehingga pemerintah dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas aset negara atau daerah, serta mencegah terjadinya klaim dari pihak lain. Langkah ini merupakan bagian dari implementasi layanan elektronik yang telah diresmikan di Kota Surakarta. Pendaftaran Sertifikat Elektronik Hak Pakai Atas Tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan merupakan kali pertama di Kota Surakarta sehingga pendaftaran tanah masuk kepada produk pelayanan pendaftaran tanah pertamakali. Dari Analisis dokumen di ketahui pada tahun 2024 ATR/BPN Kota Surakarta telah menerbitkan sertifikat tanah elektronik hak pakai atas jalan lingkungan sebanyak 375 dan pada Bulan April Tahun 2025 telah terbit sebanyak 31 di wilayah Kota Surakarta. Jumlah tersebut akan semakin bertambah mengingat banyak jalan lingkungan yang ada pada Kota Surakarta. Dari hasil tersebut dapat diketahui bahwa ATR/BPN Kota Surakarta pada Bulan April Tahun 2025 telah menerbitkan 406 buah sertifikat

elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Dalam penerbitan sertifikat elektronik ini kendala yang mungkin terjadi adalah perbaikan sistem atau *maintenance* sehingga pengerjaan sertifikat elektronik tertunda, namun hal ini jarang terjadi khususnya di Kantor ATR/BPN Kota Surakarta.

SIMPULAN

Penelitian menganalisis tentang standar pelayanan dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Standar pelayanan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang fungsi pokok standar pelayanan Nomor 4 Tahun 2017 Pasal (1) dan (2) yang terdiri dari persyaratan, prosedur, jangka waktu pelayanan, biaya, produk pelayanan, Penanganan pengaduan, saran dan masukan. Kantor ATR/BPN Kota Surakarta telah menerapkan pelayanan yang sesuai dengan standar yang ditentukan. Selain itu dalam penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Peraturan ini mengatur penyelenggaraan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah, kesiapan infrastruktur, tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi dan atau tingkat maturitas pengguna layanan.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa Kota Surakarta telah mulai menerbitkan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan menjadi sertifikat elektronik sejak tahun 2024, dengan kesiapan sumber daya yang ada, infrastruktur dan maturitas teknologi pada kantor ATR/BPN Kota Surakarta dapat menjadi faktor pendukung dari program sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan. Selain itu maturitas pengguna layanan yang cukup tinggi membuat program ini memiliki tingkat keberhasilan yang tinggi. Kemudian, semua tanah milik negara agar dapat diberikan hak pakai harus di daftarkan terlebih dahulu ke Kantor ATR/BPN, dalam hal ini penerbitan sertifikat elektronik hak pakai atas tanah pemerintah yang digunakan sebagai jalan lingkungan merupakan kali pertama di Kota Surakarta sehingga pendaftaran tanah masuk kepada produk pelayanan pendaftaran tanah pertamakali dan telah menerbitkan 406 sertifikat tanah elektronik hak pakai atas jalan lingkungan.

Referensi :

- H.M Arba. (2016). Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika.
- Humang, W. P., & Amrin, A. (2018). PENINGKATAN AKSES JALAN UNTUK MENUNJANG DISTRIBUSI HASIL PRODUKSI KOTA TERPADU MANDIRI (KTM) AIR TERANG KABUPATEN BUOL. PENA TEKNIK: Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Teknik, 1(2), 111. https://doi.org/10.51557/pt_jiit.v1i2.61
- Mahmud, A. (2024). Penegakan Hukum Pungutan Liar di Jawa Barat dalam Pelayanan Publik Pasca Covid-19. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 31(1), Article 1. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol31.iss1.art5>
- Marginingrum, P., & Riadi, A. (2021). Efektifitas Sertifikasi Tanah Wakaf di Indonesia: Analisis Komparatif Fikih dan Hukum Positif. Management of Zakat and Waqf Journal (MAZAWA), 2(2), Article 2. <https://doi.org/10.15642/mzw.2021.2.2.136-152>
- Milles, & Huberman, A. M. (1992). Quatitative Data Analysis. SAGE Publications.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Pengaduan Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional

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

Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

SETDA | Kota Surakarta. (t.t.). Diambil 20 Februari 2025, dari https://setda.surakarta.go.id/page/detail_berita/launching-implementasi-elektronik-atrbpn

Sugiyono. (2017). Statistika untuk penelitian—2017. <https://elibrary.bsi.ac.id/readbook/201493/statistika-untuk-penelitian>