

PENGARUH MOTIVASI KERJA, LINGKUNGAN KERJA DAN GAYA KEPEMIMPINAN TERHADAP KINERJA PEGAWAI PADA KANTOR KECAMATAN WAY HALIM KOTA BANDAR LAMPUNG <i>Azwida Apriyani dan Agus Purnomo</i>	98-107
PENGARUH PERILAKU PROFESIONALISME DAN KEPEMIMPINAN GURU TERHADAP MOTIVASI BELAJAR SISWA PADA SMP NEGERI 13 BANDAR LAMPUNG <i>Rochdalela dan Iskandar Ali Alam</i>	108-116
PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI DAN KEPATUHAN WAJIB PAJAK TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KABUPATEN PESAWARAN <i>Riski Zulkarnain Ranggabaya, Haninun dan Afrizal Nilwan</i>	117-126
PERAN KOMITE SEKOLAH DALAM PENINGKATAN MUTU PENDIDIKAN DI SMAN 1 ABUNG PEKURUN KECAMATAN ABUNG PEKURUN KABUPATEN LAMPUNG UTARA <i>Sri Arini dan Veronica Saptarini</i>	127-132
PENGEMBANGAN MODEL MANAJEMEN SALON KECANTIKAN DAN SPA YANG DIKELOLA DI SMKN 8 BANDAR LAMPUNG <i>Restika Indah dan Selfia Alke Mega</i>	133-139
ANALISIS PENGARUH DIKLAT DAN GAYA KEPEMIMPINAN TERHADAP KINERJA PEGAWAI PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD) KOTA BANDAR LAMPUNG <i>Johan Yusuf dan Defrizal</i>	140-149
PENINGKATAN SUMBER DAYA MANUSIA MASYARAKAT PESISIR DALAM RANGKA PENINGKATAN EKONOMI BERBASIS PENGELOLAAN LIMBAH KELAPA <i>Moh. Ali Muhaidori dan Habiburrahman</i>	150-159
STRATEGI MANAGEMEN LOGISTIK MAKANAN DI DETASEMEN GEGANA SATBRIMOB POLDA LAMPUNG <i>Lilis Handayani dan Agus Wahyudi</i>	160-168
PENGARUH DISIPLIN KERJA DAN BUDAYA ORGANISASI TERHADAP KINERJA PEGAWAI PADA DINAS PENGELOLAAN SUMBER DAYA AIR PROVINSI LAMPUNG <i>Nopalinda Handayani dan Hendri Dunan</i>	169-177
MODEL TRANSFORMASI MANAJEMEN PELAYANAN HAK TANGGUNGAN DARI MANUAL KE ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG TIMUR <i>Amrina Putri dan Ahmad Cucus</i>	178-185

Jurnal Manajemen Visionist	Volume 12	Nomor 2	Hal 98 – 185	Bandar Lampung September 2023	ISSN 1411 – 4186
-------------------------------	-----------	---------	-----------------	----------------------------------	---------------------

ISSN 1411 – 4186

Jurnal Manajemen

Visionist

Volume 12, Nomor 2 – September 2023

DEWAN PENYUNTING

Peninjau (Reviewer)

Anggalia Wibasuri

Angga Febrian

Winda Rika Lestari

Yateno

Ismaul Fitroh

Ahmad Dzul Ilmi Syariffudin

Sekar Wulan Prasetyaningtyas

Abdullah Muksin

Fera Nefianti

Dwi Rorin Maulidin Insana

Penyunting Pelaksana

Yanuaris Yanu Dharmawan

Retno Adilah Saraswati

Nova Alvia

Alamat: Jl.

Z.A. Pagar Alam No. 89, Bandar Lampung Tel.

0721- 789825; Fax. 0721 - 770261

Email: visionist@ubl.ac.id

Diterbitkan oleh:

Program Studi Manajemen (S2)

Program Pascasarjana Universitas Bandar Lampung

Model Transformasi Manajemen Pelayanan Hak Tanggungan dari Manual ke Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur

Amrina Putri¹, Ahmad Cucus²

^{1,2} Universitas Bandar Lampung

Corresponding e-mail: ahmadcucus@ubl.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan serta menggambarkan transformasi manajemen pelayanan yang dikhususkan kepada pelayanan pemberian hak tanggungan dari manual ke digital/elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Sejak aturan mengenai HT-el dikeluarkan, maka saat itu kementerian ATR/BPN memerintahkan kantor pertanahan di seluruh Indonesia melaksanakan aturan mengenai HT-el tersebut termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. Berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur Bapak Joni Imron, S.Si., M.H. di jelaskan bahwa : “Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur saat ini, masih punya pekerjaan rumah yang besar. Sebab pelayanan Hak Tanggungan sudah harus diterapkan full elektronik sejak Tahun 2020, namun Hak Tanggungan yang terbit sebelum tahun 2020 masih berlaku. Jadi dalam pelaksanaannya transformasi pelayanan dikerjakan berdampingan dan berkesinambungan agar nantinya semua pelayanan Pertanahan bisa full elektronik” (W.K.BPN, 31.07.2023). Oleh sebab itu, maka pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sudah diberlakukan semenjak keluarnya Permen ATR/BPN nomor 5 Tahun 2022 namun untuk pelayanan roya manual masih dapat diberikan untuk Hak Tanggungan Manual yang terbit sebelum keluarnya peraturan tersebut.

Kata Kunci: Transformasi Digital, Manejemen Pelayanan dan Hak Tanggungan Elektronik.

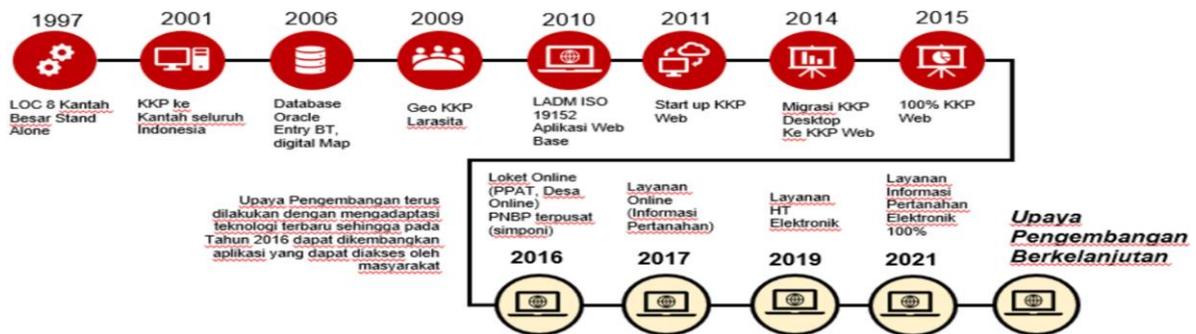
Pendahuluan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara (Danuri, 2019). Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang diberikan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Anwar, 2017).

Pendaftaran Hak Tanggungan, diawali dengan kesepakatan antara kreditor dan debitur lalu keduanya mengikatkan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit. Setelah itu PPAT membuat dan mengirim APHT beserta warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta (Fitrianiingsih *et al.*, 2021). Kantor Pertanahan lalu menerbitkan Hak Tanggungan, menurut standar operasional prosedur selesai dalam 7 hari. Namun dalam pelaksanaannya, persepsi publik terhadap pelayanan cenderung berbelit-belit, ruwet, ribet, semrawut, dan tidak ada kejelasan. Masyarakat pemohon berada dalam posisi yang lemah berhadapan dengan petugas yang powerful dan acuh tak acuh, tidak efisien, lambat, dengan budaya kerja jam karet (Firmansyah *et al.*, 2022).

Perkembangan teknologi dan sistem komunikasi di dunia saat ini berkembang secara pesat. Kemajuan teknologi ini membawa berbagai dampak perubahan. Segala sektor dalam kehidupan mulai tersentuh transformasi digital, baik di sektor privat maupun sektor publik (C. A. Putri & Sanjaya, 2018). Transformasi digital memicu berbagai inovasi digital, beberapa diantaranya dapat menghasilkan kejutan sistemik, yaitu disrupsi digital yang mengubah banyak hal dalam berbagai kegiatan manusia (Afrizal & Sahuri, 2012). Dengan adanya laju perkembangan teknologi, pemerintah juga dituntut mentransformasi pelayanannya menjadi berbasis digital. Konsep Dilan (Digital Melayani) diperkenalkan karena pemerintah sadar bahwa pelayanan bukan hanya sekedar melayani untuk menggugurkan kewajiban namun juga diperlukan kecepatan (Sumardani & Bagiastra, 2021).

Dalam hal pelayanan pengelolaan pertanahan, terobosan ini diharapkan dapat mengurangi konflik-konflik terkait tanah. Sejak terbitnya Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintah Berbasis Elektronik (SPBE) transformasi dari era *E-Government* menuju *I-Government (Integrated Government)* dimulai begitupun di BPN.



Gambar 1. Pengembangan Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan

Proses ini terus berjalan sampai dengan sekarang dengan peta jalan yang terus dimutakhirkan setiap tahunnya mengikuti perkembangan zaman. Konsekuensi dari niat transformasi digital di Kementerian ATR/BPN dijawab dengan berbagai pembaruan aplikasi di berbagai bidang layanan pertanahan dengan memanfaatkan KKP sebagai *single sign on*. Teknologi *single-sign-on* merupakan teknologi yang memungkinkan pengguna jaringan mengakses keseluruhan akun dalam suatu ekosistem situs dengan satu akun pengguna saja (Anom et al., 2022).

Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik telah terjadi di BPN dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Peningkatan ini pula tidak lepas dari tuntutan pemanfaat teknologi yang berkembang seperti halnya *cyber notary* (Ristiani, 2020).

Digitalisasi akan diterapkan Kementerian ATR/BPN, tahun 2025 semua data pertanahan sudah terakses digital. Untuk itu, Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan empat layanan elektronik untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus legalitas tanah miliknya (Nugraha, 2022). Di antaranya Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Pengecekan Sertifikat Tanah, Layanan Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Berdasarkan pengamatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, saat ini masih diterapkan pelayanan pertanahan secara manual dan elektronik sehingga dibutuhkan manajemen transformasi yang tepat untuk menyongsong kantor ATR fully digital pada 2025.

Manajemen

Menurut Haiman manajemen adalah fungsi untuk mencapai sesuatu melalui kegiatan orang lain dan mengawasi usaha-usaha individu untuk mencapai sesuatu melalui kegiatan orang lain dan mengawasi usaha-usaha individu untuk mencapai tujuan bersama (Ristiani, 2020).

George R. Terry mengatakan bahwa manajemen adalah pencapaian tujuan yang ditetapkan terlebih dahulu dengan mempergunakan kegiatan orang lain. Handoko juga berpendapat bahwa manajemen merupakan sebuah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan usaha dari para anggota guna penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan organisasi yang telah ditentukan (Afrizal & Sahuri, 2012).

Manajemen adalah sebuah proses untuk mengatur suatu kegiatan dengan menerapkan fungsi. Fungsi manajemen yang terdiri dari *planning* (perencanaan), *organizing* (pengorganisasian), *actuating* (penggerakan), dan *controlling* (pengawasan) dengan memanfaatkan sumber daya manusia dan sumber daya yang ada untuk mencapai sebuah tujuan yang ingin dicapai (Anwar, 2017).

Manajemen Pelayanan

Proses manajemen layanan pelanggan meliputi orientasi layanan pelanggan, pengembangan organisasi, koordinasi layanan pelanggan, implementasi layanan pelanggan, dan pengawasan layanan pelanggan untuk semua kegiatan yang berkaitan dengan layanan pelanggan atau penyediaan produk (Widanarto, 2016). Tujuan utama dari manajemen layanan pelanggan adalah untuk memastikan bahwa kebutuhan dan harapan pelanggan terpenuhi dengan cara yang memuaskan, sehingga mendapatkan kepercayaan dari pelanggan dan membina hubungan yang positif antara bisnis atau organisasi dan klien mereka (Adinegoro, 2023).

Manajemen layanan kebersihan mencakup berbagai aspek, seperti meningkatkan standar dan prosedur kebersihan, melatih staf untuk memberikan layanan kebersihan yang berkualitas, mempertahankan standar kualitas kebersihan yang tinggi, meningkatkan efisiensi dalam penyediaan layanan kebersihan, dan menangani keluhan klien atau masalah yang mungkin timbul. A. Putri et al., (2022). Di dunia digital dan global saat ini,

departemen layanan pelanggan juga mempromosikan penggunaan teknologi informasi dan komunikasi untuk meningkatkan aksesibilitas, kecepatan, dan kualitas pelanggan. Ini termasuk aplikasi ponsel pintar, platform internet, dan controlling (pengawasan) dengan memanfaatkan sumber daya manusia dan sumber daya yang ada untuk mencapai sebuah tujuan yang ingin dicapai (Wijoyo *et al.*, 2023).

Dalam penyelenggaraan pelayanan publik, penyelenggara dituntut untuk menerapkan prinsip efektif, efisien, inovasi dan komitmen mutu. Karena orientasi dari pelayanan publik adalah kepuasan masyarakat, masyarakat mendapatkan pelayanan sesuai dengan apa yang diharapkan atau bahkan melebihi dari harapan masyarakat. Pelayanan menurut adalah aktivitas yang bersifat tidak kasat mata dan terjadi sebagai akibat adanya interaksi antara karyawan dengan konsumen yang dimaksud untuk memecahkan permasalahan konsumen/pelanggan (G. A. Nugraha *et al.*, 2021).

A. Nugraha, (2022) menjelaskan bahwa pelayanan adalah aktivitas atau serangkaian aktivitas yang bersifat tidak dapat diraba yang terjadi akibat adanya interaksi antara konsumen dan karyawan atau hal-hal lain yang disediakan oleh perusahaan pemberi pelayanan yang dimaksudkan untuk memecahkan permasalahan konsumen/pelanggan.

Transformasi Digital

Transformasi digital adalah proses yang diterapkan organisasi untuk mengintegrasikan teknologi digital di semua bidang bisnis. Proses ini secara mendasar mengubah cara organisasi memberikan nilai kepada pelanggan. Menurut Mujiburohman, (2021) digitalisasi adalah proses media dari bentuk tercetak, audio, maupun video menjadi bentuk digital. Digitalisasi dilakukan untuk membuat arsip dokumen bentuk digital. Digitalisasi memerlukan peralatan seperti komputer, scanner, operator media sumber dan software pendukung. Wahyuni *et al.*, (2022) digitalisasi adalah proses pengelolaan dokumen tercetak/printed document menjadi dokumen elektronik. Menurut Fatimah & Mukarramah, (2023) digitalisasi yaitu meningkatnya ketersediaan data digital yang dimungkinkan oleh kemajuan dalam menciptakan, mentransfer, menyimpan, dan menganalisis data digital, dan memiliki potensi untuk menyusun, membentuk, dan mempengaruhi dunia kontemporer.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”). Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT diuraikan bahwa: Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”).

Metodologi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dimana hasil penelitian ini nantinya hanya mendeskripsikan atau mengkonstruksikan wawancara secara mendalam terhadap subjek penelitian yang sedang kita teliti agar nantinya dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai model transformasi manajemen layanan manual ke elektronik (Sholikhah, 2016). Lokasi yang diambil dalam penelitian ini ditentukan dengan sengaja (purposive), penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dan waktu penelitian dilakukan pada Juli sampai Agustus 2023. Dengan teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling.

Data yang dikumpulkan dari penelitian ini berasal dari dua sumber, yaitu: Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan baik melalui observasi maupun melalui wawancara dengan pihak informan. Metode pengambilan data primer dilakukan dengan cara wawancara langsung terhadap kepala Kantor, kepala Suba Bagian, Kepala Seksi dan bagian pelayanan. Data sekunder, yaitu berupa dokumen-dokumen atau literatur-literatur dari Badan Pusat Statistik (BPS), perpustakaan, internet, surat kabar, jurnal dan lain sebagainya.

Metode di dalam pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Metode pengolahan dan teknik analisis data pengumpulan data reduksi data (reduction data) penyajian data (data display) penarikan kesimpulan (concluting drawing).

Hasil dan Pembahasan

Hasil Penelitian

Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Sejak aturan mengenai HT-el dikeluarkan, maka saat itu lingkungan di bawah kementerian ATR/BPN yaitu kantor pertanahan di seluruh Indonesia melaksanakan aturan mengenai HT-el tersebut termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur Bapak Joni Imron, S.Si., M.H. di jelaskan bahwa : “Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur saat ini, masih punya pekerjaan rumah yang besar. Sebab pelayanan Hak Tanggungan sudah harus diterapkan full elektronik sejak Tahun 2020, namun Hak Tanggungan yang terbit sebelum tahun 2020 masih berlaku. Jadi dalam pelaksanaannya transformasi pelayanan dikerjakan berdampingan dan berkesinambungan agar nantinya semua pelayanan Pertanahan bisa full elektronik” (W.K.BPN, 31.07.2023). Oleh sebab itu, maka pelayanan Hak Tanggungan Elektronik sudah diberlakukan semenjak keluarnya Permen ATR/BPN nomor 5 Tahun 2022 namun untuk pelayanan roya manual masih dapat diberikan untuk Hak Tanggungan Manual yang terbit sebelum keluarnya peraturan tersebut. Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik juga memberikan beberapa perbedaan. Perbedaan peralihan pelayanan dari manual menjadi elektronik terhadap Hak Tanggungan di Kabupaten Lampung Timur adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Perbedaan Transformasi Pelayanan Hak Tanggungan Manual Menjadi Elektronik

Perbedaan	Manual	Elektronik
Kode Dokumen	Menggunakan nomor seriyang unik yaitu penggabungan huruf disertai angka pada Kode Blanko.	Menggunakan Hashcode unik dokumen Elektronik yang digenerate oleh sistem.
Kode QR	Tanpa dilengkapi dengan QR code	Dilengkapi dengan sistem QR code yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertifikat tersebut sehingga dapat mempermudah masyarakat.
Nomor Identitas	Banyak nomor yang digunakan mislanya nomor atas hak, surat pengukuran, nomor dalam mengidentifikasi bidang serta peta bidang.	Single Identity menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB.
Kentuan kewajiban larangan	Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing	Menyatakan aspek Right, Registrations, Responsibility ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan.
Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual rawandiduplikat atau Dipalsukan	Menggunakan tandatangan Elektronik
Bentuk Dokumen	Berbasis Kertas berupa blanko isian berlembar-lembar	Dokumen Elektronik informasi yang diberikansingkat padat dan jelas.

Sumber: data diolah, 2023.

Perbedaan tampilan Hak Tanggungan Manual dengan Hak Tanggungan Elektronik yang dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

PENDAFTARAN PERTAMA

<p>a). HAK TANGGUNGAN</p> <p>No. 1103 / 2018</p> <p>Peringkat : 1 (Pertama)</p>	<p>b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini : * PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk * Berkedudukan di Jakarta Melalui Kantor Cabang Pembantu Sribhawono</p>
<p>c). Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah : Rp. [REDACTED]</p>	
<p>d). OBYEK HAK TANGGUNGAN INI</p> <p>Jenis dan Nomor Hak, benda - benda lain</p> <p>Hak Milik, No. 640, NIB 00640, Desa Karya Tani, Kecamatan Labuhan Maringgai. Satu dan lain berikut pula segala sesuatu termasuk bangunan/gedung yang telah ada dan / atau kemudian akan didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya, penempatannya dan perubahannya menurut Undang-undang</p>	
<p>e). Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Timur Tanggal 18 Juli 2018 Nomor 18 [REDACTED] yang salimanya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.</p>	
<p>f). PEMBUKUAN Sukadana, 20-01-2018 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Lampung Timur</p> <p>td MANGARA, E.P.M, S.H., M.H. NIP. 196203191986021001</p>	<p>g). PENERBITAN SERTIPIKAT Sukadana, 20-01-2018 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Lampung Timur</p> <p>MANGARA, E.P.M, S.H., M.H. NIP. 196203191986021001</p>

Gambar 1. Hak Tanggungan Manual


 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA

Eks / Pendaftaran Hak Tanggungan /
 0208 / 191/2023

DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
 Nomor : 01797/2023
 Peringkat : Pertama
 Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
 Nomor 11/0223 Tanggal 25/07/2023 yang dibuat oleh Raja Sri Fatimah

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
 Rp 375.000.000
 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan
PT BANK SYARIAH INDONESIA TBK
 berkedudukan di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Perakal
1				

Beserta Benda Lain
 Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang
 sekarang ada, bertanam, berdiri termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, hasil karya, tanaman,
 berdiri dan/atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang-bidang tanah itu yang dianggap
 satu kesatuan.

Terah dipertika
 sesuai dengan bentuk pemohonan
 Jandi Imran, S.Si, M.Hi
 Kepala Kantor Pendaftaran
 Pendaftaran
 *Pada Sertipikat ini terdapat QR code yang dapat diakses melalui aplikasi e-Sertipikat
 *Untuk informasi lebih lanjut mengenai e-Sertipikat, hubungi pusat layanan atau kunjungi e-Sertipikat




1/1

Gambar 2. Hak Tanggungan Elektronik

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suhadi Santosa, S.SiT Sebagai Kepala Sub Bagian Tata Usaha menyebutkan bahwa Pelaksanaan transformasi pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Lampung Timur memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya “dengan adanya kemajuan teknologi ini kita dapat merasakan manfaatnya yaitu mengurangi tindakan penipuan, mencegah terjadinya korupsi, menghemat biaya dan mencegah konflik” (W. TU. 4.08.2023).

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa, masih banyak kendala dalam Pelaksanaan transformasi pelayanan Hak Tanggungan manual menjadi elektronik di Kabupaten Lampung Timur, diantaranya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertifikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan workshop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan keamanan sistem pertanahan serta memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan dapat dikatakan sebagai transformasi digital government. Transformasi yang menjadi ciri dari digital government adalah adanya perubahan yang bersifat radikal, hal itu tergambar pada transformasi digital Hak Tanggungan dari Manual ke Elektronik yang penerapannya dimulai secara bertahap semenjak terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik hingga wajib diterapkan oleh seluruh Kantor Pertanahan mulai tanggal 8 Juni 2020 berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Namun dalam transformasi pelayanannya masih dikerjakan secara bertahap dengan tetap menuju pelayanan pertanahan yang full elektronik nantinya.

Perbedaan Hak Tanggungan sebelum dan sesudah transformasi digital terdapat pada berbagai proses, dari pra pendaftaran sampai dengan penerbitan berkasnya. Produk keluaran atau output juga berbeda, apabila Hak Tanggungan Konvensional berupa Sertifikat fisik yang mempunyai blangko khusus terdapat small printnya, dan hologramnya maka Hak Tanggungan Elektronik berupa selebar sertifikat yang bertanda tangan elektronik.

Daftar Pustaka

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. (2023). Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>
- Afrizal, Dedy & Sahuri, Chalid. (2012). Analisis Manajemen Pelayanan Publik. *Jurnal Administrasi Pembangunan*, 1(1), 47–50.
- Anom, Rahmat Indra Pratama., Barusman, Tina Miniawati., Barusman, Andala Rama Putra & Warganegara, Tri Lestira Putri. (2022). Pengaruh Tingkat Literasi Digital dan Kualitas Teknologi Informasi terhadap Keputusan Berkunjung Turis ke Wisata Bahari Lampung pada masa Pandemi Covid-19. *Visionist*, 11(2), 15–25.
- Anwar, Muhammad Khoirul. (2017). Transformasi Model Inovatif Untuk Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Ptsp) di Indonesia. *SWATANTRA*, 15(1), 21–33.
- Danuri, Muhamad. (2019). Perkembangan dan Transormasi Teknologi Digital. *INFOKAM*, 15(2), 116–123.
- Fatimah, Siti & Mukarramah, Siti Khaeratul. (2023). Model Konseptual Untuk Transformasi Digital UKM Selama Pandemi Covid-19 Di Indonesia (R-Model Transformasi Digital). *Journal Social Society*, 3(1), 11–20. <https://doi.org/10.30605/jss.3.1.2023.341>

- Firmansyah Deri., Saepuloh, Dadang & Dede, Dede. (2022). Daya Saing: Literasi Digital dan Transformasi Digital. *Journal of Finance and Business Digital*, 1(3), 237–250. <https://doi.org/10.55927/jfbd.v1i3.1348>
- Fitrianingsih, Fitrianingsih., Riyadi, Rakmat & Suharno, Suharno. (2021). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar). *Jurnal Tunas Agraria*, 4(1), 55–81.
- Mujiburohman, Dian Aries. (2021). Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 7(1), 57–67. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>
- Nugraha, Adithya. (2022). Dampak Penerapan Sistem Digitalisasi Terhadap Nilai Perusahaan Perbankan. *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan*, 6(2), 154–159.
- Nugraha, Galih Abdi., Baidi, Baidi & Bakri, Syamsul. (2021). Transformasi Manajemen Fasilitas Pendidikan Pada Era Disrupsi Teknologi. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 860–868. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2621>
- Putri, Chintya Agnisya & Sanjaya, Farris Nur. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, 5(1), 267–274.
- Putri, Yola Amanda., Putera, Roni Ekha & Rahayu, Wewen Kusumi. (2022). Inovasi Pelayanan Informasi Melalui Aplikasi Sentuh Tanahku Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. *Journal of Social and Policy Issues*, 2(2). <https://doi.org/10.35308/xxxxx>
- Ristiani, ida Yunari. (2020). Manajemen Pelayanan Publik Pada Mall Pelayanan Publik di Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah Manajemen*, 11(2), 165–178.
- Sholikhah, Amiroton. (2016). Statistik Deskriptif Dalam Penelitian Kualitatif. *Komika*, 10(2), 342–362.
- Sumardani, Ni Made Rian Ayu & Bagiastra, I Nyoman. (2021). Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidakesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik. *Acta Comitas*, 6(2), 223–237. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p01>
- Wahyuni, Kurniawati., Kadir, Abdul & Larisu, Zulfiah. (2022). Transformasi Model Pelayanan Paspor Pada Era New Normal di Kantor Imigrasi Kelas 1 Kendari. In *Jurnal Administrasi Pembangunan dan Kebijakan Publik* (Vol. 13, Issue 1). www.antrian.imigrasi.go.id
- Widanarto, Agustinus. (2016). Transformasi Manajemen Pemerintahan dari Aspek Lingkungan di Kota Bandung. *CosmoGov*, 2(2), 263–290.
- Wijoyo, Agung., Rizkiyah, Liza., Raihan, Raihan., Mukmin, Sultan Al & Dumilah, Tri Cahyaning (2023). Peran Sistem Informasi Manajemen Dalam Transformasi Digital Perusahaan. *Bisnis Dan Pendidikan*, 1(2), 1–7. <https://jurnalmahasiswa.com/index.php/teknobis>

Peraturan Pemerintah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-PokokAgraria

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan PertanahanNasional. 131

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentangPendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.Hk.02/Viii/2021 Tentang Layanan Informasi PertanahanDan Tata Ruang Secara Elektronik