

PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH SECARA ELEKTRONIK KARENA JUAL BELI
DI KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh:
Ardelia Maria Sabrina Kusuma Wardani

NPM : 210514256
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan,
Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SECARA ELEKTRONIK KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh:

Ardelia Maria Sabrina Kusuma Wardani

NPM	: 210514256
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal 26 Mei 2025

Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.

Tanda Tangan:

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH SECARA ELEKTRONIK KARENA JUAL BELI
DI KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 15 Juli 2025
Tempat : Ruang Pendaran 2 Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Ph. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

MOTTO

Philippians 1:6

He who began a good work in you will carry it on to completion until the day of Christ Jesus.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA”. Penulis dalam hal ini menyadari bahwa penulisan hukum / penelitian ini tentunya tidak dapat berjalan dengan sendirinya. Tentu terdapat banyak pihak yang terlibat membimbing, membantu dan mendukung menyelesaikan penulisan hukum ini. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan program studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yaitu:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya;
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M. M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu penulis selama menyusun skripsi;
4. Dosen Penguji skripsi yaitu Bapak Dr. D. Krismanoro, S.H., M.Hum.,; Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., dan yang telah menguji penulis;

5. Bapak Chandra H., SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu-ilmu kepada penulis;
7. Seluruh Staff di Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
8. Seluruh Narasumber yaitu Bapak Sigit Pramulianto, S. SiT., selaku perwakilan dari Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Ibu Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH dan Bapak Muh Firdaus Ibnu Pamungkas, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Yogyakarta, Ibu Sharon Bella Natasya Kenda, S.H.,M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti;
9. Seluruh Responden yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner terkait penelitian ini.

Akhir kata, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua orang yang telah membantu penulis. Penulis mengakui bahwa keterbatasan pengetahuan penulis menyebabkan sejumlah kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat menerima kritik dan saran yang masuk akal untuk memperbaiki skripsi ini agar berguna dan bermanfaat nantinya.

Yogyakarta, 17 Juli 2025

Penulis,



Ardelia Maria Sabrina Kusuma Wardani

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan skripsi dipersembahkan untuk:

1. Tuhan Yesus yang selalu menyertai, memberkati dan melindungi penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Orang Tua penulis yaitu Raden Valerianus Maximus Indra Pradhana Putra dan Ira Kusumastuti yang telah memberikan dukungan dalam bentuk apapun kepada penulis sejak awal hingga saat ini;
3. Kakak dan adik penulis yaitu Irene Ayu Indira Kusuma Wardani, Eugene Jethro Tedja Kusuma Wardana, dan Olivia Catherine Alexandria Kusuma Wardani, yang selalu menemani dan menghibur penulis selama ini;
4. Florianus Prasetya Kusumajati, yang selalu menemani dan menghibur penulis sejak awal pengerjaan skripsi sampai selesai;
5. Romo di Ketapang, Staff PSE Caritas, ADPL dan teman-teman KKN 86 PSE Caritas dan Nanga Tayap yang telah memberikan support yaitu Romo Hari, Romo Indra, Romo Yosep, Romo Joko, Romo Simon, Romo Novri, Kak Pia, Kak Henny, Kak Fanny, Mas Danang, Wibi, Wendy, Alden, Vivi, Arkhan, Rafel;
6. Angel, seluruh teman-teman dan pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu memberikan informasi maupun menghubungkan kepada pihak-pihak terkait penulisan skripsi ini.

ABSTRACT

This research discusses the implementation of electronic registration of land rights transfers due to sale and purchase in Yogyakarta City. Digital transformation in land administration is the main focus, especially since the enactment of the Minister of ATR/BPN Regulation No. 3 Year 2023 which regulates the issuance of land documents electronically. The purpose of this research is to find out how the registration implementation process is carried out, as well as to identify the obstacles faced and efforts to resolve them. The method used is empirical legal research with a qualitative approach, through interviews and distributing questionnaires to BPN officials, PPATs, and service users. The results show that although the electronic system has been implemented and responded quite positively, its implementation still faces challenges, including system disruptions, limited public digital literacy, and lack of understanding of the validity of electronic certificates. The process is still semi-electronic as some physical documents are still required. Therefore, there is a need to improve digital infrastructure, wider socialization, and technical training for relevant parties to support an efficient, secure, and transparent land system in the digital era.

Keywords: *Transfer of Land Rights, Sale and Purchase, Electronic, Land Certificate, Land Digitalization, Yogyakarta City*

DAFTAR ISI

PENULISAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang Masalah.....	1
B.Rumusan Masalah.....	8
C.Tujuan Penelitian.....	8
D.Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Batasan Konsep.....	16
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II : PEMBAHASAN.....	26
A.Tinjauan tentang Hak Atas Tanah khususnya Hak Milik.....	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	26
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	27
3. Wewenang yang Dimiliki Pemegang Hak Atas Tanah	28
4. Hak Milik atas tanah	29
B.Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	30
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	30
2. Asas Hukum Pendaftaran Tanah.....	32
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
C.Tinjauan mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli.....	34
1. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah	34
2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli.....	35
3. Peran PPAT dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli	37
D.Tinjauan tentang Digitalisasi Layanan Pertanahan di Indonesia.....	38
1. Faktor dan Tujuan Digitalisasi Layanan Pertanahan.....	38
2. Peraturan Mengenai Digitalisasi Layanan Pertanahan.....	39
3. Tantangan dalam Digitalisasi terhadap Pendaftaran Tanah	40

E. Tinjauan tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik.....	41
1. Pengertian Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Secara Elektronik.....	41
2. Regulasi mengenai Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Secara Elektronik	42
3. Jenis Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Secara Elektronik	42
F. Hasil Penelitian.....	43
1. Monografi Lokasi Penelitian Kota Yogyakarta	43
2. Data Responden.....	44
3. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli di Kota Yogyakarta.....	46
4. Hambatan dan Tantangan dalam Implementasi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Elektronik karena Jual Beli dengan Output Sertipikat Elektronik	61
BAB III : PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	71
DAFTAR LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

TABEL 1 : Usia Responden

TABEL 2 : Pekerjaan Responden

TABEL 3 : Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dilakukan secara elektronik

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Pertanahan Kota
Yogyakarta
- LAMPIRAN 2 : Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Notaris dan PPAT 1
- LAMPIRAN 3 : Formulir Permohonan Ijin Riset di Kantor Notaris dan PPAT 2
- LAMPIRAN 4 : Foto wawancara dengan narasumber 1
- LAMPIRAN 5 : Foto wawancara dengan narasumber 2
- LAMPIRAN 6 : Foto wawancara dengan narasumber 3
- LAMPIRAN 7 : Foto wawancara dengan narasumber 3
Responden
- LAMPIRAN 8 : Data hasil pengisian kuesioner responden

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum / skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan hasil duplikasi ataupun plagiasi hasil karya penulis lain. Jika penulisan hukum / skripsi ini terbukti merupakan hasil karya duplikasi atau plagiasi hasil karya orang lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukuman yang berlaku.

Yogyakarta, 17 Juli 2025

Penulis,



Ardelia Maria Sabrina Kusuma Wardani

