

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar (UUD) 1945, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Negaralah yang memiliki peran penting dalam menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Hal-hal mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diatur ini di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia, bahkan menjadi bagian dari salah satu dari tiga kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi untuk bertahan hidup. Tanah merupakan faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah¹. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, politik dan ekologis². Sumber daya agraria atau sumber daya alam berupa permukaan bumi yang disebut tanah, selain

¹ Sri Hajati, dkk, 2021, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia.*, Kencana, Jakarta, hlm. 1.

² Ibid.

memberikan banyak manfaat namun juga melahirkan masalah lintas sektoral yang mempunyai aspek ekonomi, sosial budaya, politik, pertahanan, keamanan dan bahkan hukum. Sebagai sumber kekayaan alam yang terdapat di darat, dapat dipahami apabila tanah diyakini sebagai wujud konkrit dari salah satu modal dasar pembangunan Nasional³. Dalam hal ini, tanah digunakan sebagai satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional⁴. Oleh karena itu tanah dinilai memiliki nilai ekonomis yang tinggi oleh masyarakat dari dahulu hingga saat ini sehingga banyak masyarakat yang ingin mempunyai tanah sebagai salah satu aset berharga.

Berdasarkan peraturan yang ada di negara Indonesia, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk memiliki surat tanda bukti kepemilikan atas tanah (sertipikat tanah) tersebut. Surat tanda bukti kepemilikan atas tanah dapat didapatkan dengan melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan yang sudah ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak nya dan proses ini menghasilkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikannya.

³ Supriadi, 2009, *Hukum Agraria.*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 24.

⁴ Sri Hajati, dkk, *Op. Cit.*, hlm. 2.

Ada tiga hal yang diatur dalam UUPA yaitu kewajiban bagi pemegang Hak Milik, kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha, dan Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan. Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain melakukan pendaftaran tanah, dapat pula dilakukan peralihan hak atas tanah ketika pemilik hak atas tanah ingin memberikan haknya kepada pihak lain. Prosedur peralihan hak atas tanah ini diatur dalam UUPA. Berdasarkan pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Ada berbagai macam peralihan hak atas tanah, salah satunya karena jual beli.

Jual beli tanah adalah proses pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Proses jual beli tanah ini harus melalui proses yang sah menurut negara agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu dengan membuat perjanjian jual beli, membuat Akta Jual Beli (AJB) yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta mendaftarkan tanah untuk dicatat perubahan data dan proses balik nama sertifikat tanah. Sebagai bukti bahwa seseorang memiliki hak kepemilikan tanah, maka diperlukan sertifikat tanah yang nantinya akan didapatkan dari pendaftaran tanah.

Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) per Desember 2024 telah terdapat 120,9 juta bidang tanah yang telah terdaftar dari target 126 juta bidang, dan 95,3 juta bidang tanah yang telah bersertipikat⁵. Hal ini membuktikan bahwa upaya pemerintah mengenai pendaftaran tanah sudah berjalan dengan cukup baik sehingga kesadaran masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah mereka pun semakin meningkat.

Di Indonesia, sistem administrasi pertanahan masih sering menghadapi banyaknya tantangan salah satunya keterbatasan akses layanan pertanahan yang menyebabkan prosesnya dirasa memakan waktu yang lama. Apalagi seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah, transaksi jual beli tanah menjadi semakin kompleks dan tentunya membutuhkan sistem administrasi pertanahan yang lebih memadai.

Berdasarkan data dari Pengadilan Tinggi Yogyakarta, kasus objek sengketa tanah di DIY memiliki angka yang cukup besar ke 3 yaitu sebanyak 15;11% per tahun 2024⁶. Salah satu penyebab utama dari maraknya terjadi sengketa tanah adalah banyaknya terjadi permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah akibat lemahnya sistem pengawasan dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, penerapan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik dianggap sebagai langkah strategis untuk meningkatkan efisiensi layanan pertanahan dan mengurangi potensi

⁵ Almadinah Putri Brilian, 2025, "120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024". Detik Properti, tanggal 21 April 2025, Jakarta, hlm. 1.

⁶ Pengadilan Tinggi Yogyakarta, 2024, "*Laporan Pelaksanaan Kegiatan 2024*", laporan kegiatan, Pengadilan Tinggi Yogyakarta, hlm. 11.

konflik kepemilikan serta menjadi solusi yang mendesak untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Di era digital, teknologi informasi telah menjadi bagian penting dalam berbagai sektor, termasuk pengelolaan pertanahan. Kota Yogyakarta kerap kali menghadapi tantangan dalam pengelolaan transaksi tanah yang sering kali lambat dan rawan penipuan. Hal ini kemudian disadari oleh pemerintah dan mulailah diberlakukan sistem pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik sebagai solusi yang relevan dengan perkembangan digital.

Akibat dari perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat yang semakin tinggi terhadap efisiensi layanan, sistem administrasi pertanahan di Indonesia mulai mengalami transformasi digital. Kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara manual kini dapat dilakukan secara elektronik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana peraturan ini telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Peraturan ini mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik, termasuk untuk proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli adalah proses pencatatan perubahan subjek hukum atas

hak tanah yang dilakukan melalui sistem elektronik, mulai dari pengajuan permohonan, pemrosesan data, hingga terbitnya produk akhir berupa sertifikat tanah dari hasil layanan ini. Proses peralihan hak milik atas tanah ini dilakukan pada sebidang tanah yang sudah memiliki sertifikat tanah sebelumnya, atau dalam hal ini peralihan hak atas tanahnya berupa kegiatan pencatatan perubahan data pada sertifikat tanah. Proses ini mencakup penggunaan sistem elektronik untuk pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data secara digital, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023.

Sistem elektronik ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pelayanan pertanahan. Penggunaan sistem digital memungkinkan proses permohonan peralihan hak atas tanah menjadi lebih cepat, mengurangi potensi kesalahan administratif, serta meminimalisir praktik-praktik penyalahgunaan seperti pemalsuan data, tumpang tindih sertifikat, dan praktik mafia tanah yang kerap terjadi dalam sistem manual. Dengan menggunakan teknologi digital serta tata cara pendaftaran yang sudah dirancang sedemikian rupa, kebijakan ini memungkinkan akses yang lebih cepat dan mudah bagi masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Hal ini tentunya menjadi sebuah perubahan yang sangat penting. Hasil dari pendaftaran tanah secara elektronik diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan administrasi pertanahan, khususnya di Kota Yogyakarta.

Tidak dapat dipungkiri bahwa meskipun sudah dirancang dengan baik masih terdapat hambatan dalam pelaksanaannya, seperti kesiapan infrastruktur teknologi, literasi digital masyarakat, dan adaptasi lembaga pelaksana terhadap sistem baru, terutama bagi kelompok masyarakat yang belum terbiasa dengan teknologi. Terdapat pula celah dalam jaminan kepastian hukum yang bisa merugikan masyarakat, seperti pemalsuan sertifikat, sertifikat ganda, dan maraknya mafia tanah. Oleh karena itu, perlu dikaji lebih lanjut mengenai pelaksanaan dari sistem ini.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti topik ini. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kebijakan publik yang lebih baik. Dengan memahami kebutuhan dan tantangan masyarakat, pemerintah diharapkan dapat merumuskan strategi yang lebih efektif khususnya dalam penerapan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli. Hal ini akan berimbas pada peningkatan kualitas layanan pertanahan dan perlindungan hak atas tanah di Yogyakarta.

Secara keseluruhan, penerapan sertifikat elektronik tanah di Yogyakarta merupakan langkah maju dalam pengelolaan pertanahan di era digital. Namun, keberhasilan implementasinya tidak hanya bergantung pada teknologi, tetapi juga pada kesiapan regulasi serta koordinasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, PPAT dan masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai berbagai aspek yang memengaruhi

penerapan sertipikat elektronik dalam transaksi tanah di Kota Yogyakarta. Penting untuk dicatat bahwa penerapan sertipikat elektronik tanah bukanlah tujuan akhir, melainkan bagian dari proses yang lebih besar dalam modernisasi pengelolaan pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalahnya yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Elektronik Karena Jual Beli Di Kota Yogyakarta?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam proses pelaksanaannya dan upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli di Kota Yogyakarta. Selain itu, penelitian ini akan menilai respons masyarakat terhadap sistem baru ini terutama hambatan apa saja yang dihadapi dan upaya penyelesaiannya serta bertujuan untuk memberikan rekomendasi bagi pemerintah dan instansi terkait dalam menyempurnakan kebijakan sertipikat elektronik tanah di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca :

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum pertanahan dan teknologi informasi di bidang hukum. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi dasar bagi akademisi dan peneliti lain yang tertarik dalam isu hukum terkait digitalisasi, sehingga dapat memperluas pengetahuan mengenai tantangan dan peluang dalam penerapan teknologi di bidang hukum.

2. Manfaat Praktis:

Diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat bagi :

- a. Penulis: untuk menambah wawasan dan memperluas pengetahuan bagi penulis serta memperoleh ilmu mengenai Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Elektronik Karena Jual Beli di Kota Yogyakarta.
- b. Pemerintah dan Lembaga terkait, untuk membuat kebijakan dan sistem yang lebih tepat dalam penerapannya berdasarkan hasil evaluasi.
- c. Bagi masyarakat, untuk memahami manfaat dan cara penggunaan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik, sehingga

diharapkan akan meningkatkan kepercayaan dan partisipasi mereka dalam proses transaksi tanah.

Dengan demikian, penelitian ini berpotensi untuk meningkatkan kualitas layanan pertanahan dan menciptakan sistem yang lebih aman dan efisien.

E. Keaslian Penelitian

Pada tahap awal penelitian ini, penulis telah menemukan beberapa penelitian yang serupa tapi tak sama terkait dengan sertipikat elektronik tanah. Namun, hingga saat ini, belum ada penelitian yang secara khusus membahas mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Elektronik Karena Jual Beli di Kota Yogyakarta” Oleh karena itu, penelitian ini merupakan karya asli penulis dan bukan hasil duplikasi atau plagiasi dari penelitian lain. Jika di masa mendatang ada penelitian serupa, diharapkan penelitian ini dapat saling melengkapi untuk kemajuan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Untuk memberikan perbandingan, penulis akan memaparkan tiga jenis penelitian terkait sertipikat elektronik tanah sebagai berikut :

1. .

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| a. Identitas Penulis | : |
| 1) Nama | : Pasha Maharani Azzara |
| 2) Program Studi | : Fakultas Hukum |
| 3) Universitas | : Universitas Sultan Agung |

- 4) Tahun : 2023
- b. Judul Skripsi : Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat
- c. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimana pelaksanaan dalam Peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di kantor pertanahan kabupaten kotawaringin barat ?
 - 2) Apa saja hambatan dan solusi yang ada pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di kabupaten kotawaringin barat ?
- d. Hasil Penelitian : Hasil penelitian ini lebih meneliti mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat. Penelitian ini menunjukkan bahwa proses jual beli dilakukan sesuai prosedur dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta dilanjutkan dengan pendaftaran secara online oleh PPAT. Hambatan yang ditemukan meliputi gangguan teknis pada server aplikasi pendaftaran online dan ketidaktertiban administrasi dari pihak-pihak terkait. Meskipun pendaftaran sudah dilakukan secara digital, permasalahan teknis dan administratif masih menjadi penghambat utama dalam proses peralihan hak.

- e. Perbedaan : Skripsi pembandingan memiliki kesamaan topik dengan yang akan penulis tulis, yakni sama-sama membahas peralihan hak atas tanah karena jual beli, namun belum secara mendalam mengangkat aspek elektronisasi sistem pendaftaran sebagai fokus utama dan fokus utamanya adalah hak atas tanah secara keseluruhan bukan hak milik. Skripsi pembandingan ini hanya menyebutkan bahwa sistem pendaftaran dilakukan secara online oleh PPAT, tanpa mengkaji lebih lanjut soal regulasi digitalisasi seperti Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 dan integrasi dengan sistem pertanahan elektronik nasional. Sementara skripsi yang akan penulis tulis menitikberatkan pada pendaftaran secara elektronik yang dilakukan langsung oleh pemohon atau melalui sistem berbasis digital dengan bantuan PPAT, dengan analisis terhadap efisiensi, hambatan digital, dan urgensi penerapan sistem elektronik di era modern.

2. .

- a. Identitas Penulis :
- 1) Nama : Tunggal Cahyoadi
 - 2) Program Studi : Ilmu Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Islam Sultan Agung
 - 4) Tahun : 2024
- b. Judul Skripsi : Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

- 1) Rumusan Masalah implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ?
 - 2) Bagaimana hambatan dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan upaya penyelesaiannya ?
- c. Hasil Penelitian : Hasil penelitian ini mengkaji implementasi pendaftaran sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Ia menemukan bahwa pendaftaran dilakukan melalui dua jalur, yaitu secara manual dan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hambatan dalam implementasi berasal dari dua sisi, yaitu dari kantor pertanahan itu sendiri dan dari masyarakat. Kendala dari kantor pertanahan mencakup keterbatasan SDM, infrastruktur, sarana dan prasarana, biaya, komunikasi, dan struktur birokrasi. Sementara itu, dari sisi masyarakat, hambatannya berupa kurangnya antusiasme, berkas warkah yang tidak lengkap, batas desa yang belum jelas, serta kurangnya komunikasi. Solusi yang diajukan mencakup pelatihan, pengadaan fasilitas, dan peningkatan sosialisasi.
- d. Perbedaan : Skripsi pembanding ini tidak secara khusus menyoroti peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, melainkan pendaftaran sertipikat tanah secara umum, baik melalui metode manual maupun PTSL. Penekanannya lebih kepada hambatan administratif dan sosial yang terjadi di lapangan.

Sementara itu, skripsi yang akan penulis tulis ini lebih fokus pada proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dengan pendekatan digital melalui sistem elektronik, serta lebih mengedepankan aspek transformasi digital, efisiensi layanan publik, dan regulasi yang mengatur pelaksanaannya. Dari sisi peraturan yang digunakan, skripsi yang akan penulis tulis juga menggunakan ketentuan terbaru, sedangkan skripsi pembanding ini menyoroti aspek pelaksanaan administratif di daerah.

3. .

- a. Identitas Penulis :
 - 1) Nama : Anita Herawati
 - 2) Program Studi : Ilmu Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Islam Indonesia Riau
 - 4) Tahun : 2024
- b. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- c. Rumusan Masalah :
 - 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar ?

2) Apa saja kendala-kendala penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampat ?

d. Hasil Penelitian : Hasil penelitian ini membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa proses pendaftaran secara elektronik telah berjalan cukup maksimal meskipun masih menghadapi sejumlah kendala, seperti gangguan jaringan internet, perangkat yang bermasalah, keterbatasan sumber daya manusia, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem elektronik. Untuk mengatasi hambatan tersebut, penulis menyoroti pentingnya pelatihan bagi pelaksana, peningkatan fasilitas pendukung, serta sosialisasi kepada masyarakat agar proses pendaftaran berjalan lebih optimal.

e. Perbedaan : Skripsi pembandingan ini berfokus pada pendaftaran tanah secara elektronik secara umum tanpa menitikberatkan pada jenis peralihan hak tertentu, seperti jual beli, sedangkan skripsi yang akan penulis tulis secara khusus meneliti pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli secara elektronik. Selain itu, dasar hukum utama yang digunakan oleh penulis skripsi pembandingan adalah PP No. 18

Tahun 2021, sementara di skripsi yang akan penulis tulis lebih menekankan pada Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 yang telah menggantikan Permen No. 1 Tahun 2021 yang lebih aktual dan relevan dalam konteks digitalisasi pertanahan. Letak geografis penelitian juga berbeda, yaitu di Kampar (daerah berkembang) dan Yogyakarta (kota besar), yang memberikan konteks sosial dan infrastruktur yang berbeda.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan

Menurut KBBI, pelaksanaan merupakan proses, cara, perbuatan melaksanakan (rencana, keputusan, dan sebagainya)⁷. Dalam penelitian ini kata pelaksanaan diartikan sebagai proses rangkaian kegiatan mulai dari awal yaitu proses pengajuan berkas-berkas yang dibutuhkan, verifikasi berkas online maupun fisik, sampai selesainya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik yang dilakukan oleh pihak yang berwenang yaitu PPAT dan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta yang hasil *outputnya* berupa sertipikat elektronik.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah khususnya Hak Milik

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah adalah proses pencatatan perubahan kepemilikan yang terjadi pada tanah pada sistem

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/pelaksanaan> , diakses pada 17 Februari 2025 pukul 13.48

administrasi pertanahan yang dimana proses ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peralihan hak atas tanah ini diakibatkan dari suatu transaksi atau perbuatan hukum tertentu yang terjadi yang membuat adanya kewajiban untuk dilaksanakannya peralihan hak atas tanah. Setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah wajib dicatatkan perubahan kepemilikan hak atas tanahnya ke dalam Buku Tanah dan Sertipikat oleh Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak ini memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut, dengan beberapa batasan yang diatur oleh undang-undang.

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah proses berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam hukum pertanahan Indonesia, macam-macam peralihan hak atas tanah secara sukarela (Perbuatan Hukum) yaitu Jual Beli, Hibah, Tukar menukar, Inbreng, Lelang dan secara otomatis (Peristiwa Hukum) yaitu waris, putusan pengadilan, pelepasan hak, dan pencabutan hak.

Peralihan hak atas tanah dalam penelitian ini dibatasi jenisnya yaitu hanya berfokus pada peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli yang dilakukan oleh para pihak yaitu antara penjual dan pembeli dalam perjanjian hukum.

4. Secara Elektronik

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud dilakukan melalui sistem digital/ online yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sesuai dengan Permen ATR/BPN No 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Proses pendaftaran secara elektronik ini juga kemudian membuahkan hasil produk akhir atau *output* berupa sertifikat elektronik juga. Sertipikat elektronik tanah adalah dokumen digital yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan dan hak atas tanah yang diakui secara hukum. Sertipikat ini diterbitkan melalui sistem digital yang menjamin keaslian, keamanan, dan integritas datanya.

5. Kota Yogyakarta sebagai Tempat Penelitian

Studi Kasus dalam penelitian ini hanya terbatas pada proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang terjadi akibat jual beli

di Kota Yogyakarta. Hal ini dikarenakan peneliti ingin lebih fokus membahas dan meneliti tentang bagaimana pelaksanaan yang sebenarnya telah terjadi selama ini di Kota Yogyakarta. Penelitian ini tidak mencakup apa yang terjadi di daerah lain di Indonesia meskipun beberapa perbandingan dapat dilakukan dengan kebijakan atau implementasi di daerah lain sebagai referensi pendukung.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang berfokus pada fakta sosial yang terjadi di lapangan untuk menggali mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Elektronik Karena Jual Beli di Kota Yogyakarta”. Penelitian dilakukan dengan melakukan wawancara secara langsung dan melakukan survei dengan menyebarkan kuesioner kepada pihak-pihak terkait untuk memahami hal ini lebih mendalam.

2. Sumber Data

Karena penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, maka sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

- a.** Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan survei langsung dengan para pihak baik dari BPN,

PPAT dan juga penjual serta pembeli yang terlibat langsung dalam penggunaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli.

b. Data Sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri dari :

1) Bahan hukum primer yaitu perundang-undangan terkait yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021.

2) Bahan hukum sekunder :

- a) Menggali lebih dalam mengenai peralihan hak atas tanah secara elektronik di website atau internet.
- b) Data statistik dari instansi atau lembaga resmi terkait.

3. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan berbagai cara, meliputi:

a. Pengumpulan data primer dilakukan dengan menggunakan metode yang dilakukan untuk mendapatkan data dalam penelitian ini dengan cara :

- 1) Wawancara, dilakukan terhadap narasumber dengan cara melakukan tanya jawab. Wawancara dilakukan dengan menggunakan alat wawancara terbuka dimana penulis mengajukan beberapa pertanyaan kepada narasumber maupun responden terkait topik yang akan diteliti.
- 2) Survei, dilakukan dengan pihak yang terlibat yaitu dengan menyebarkan kuesioner dengan pertanyaan yang bersifat terbuka dan tertutup kepada beberapa Klien Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Yogyakarta yang telah menggunakan sistem pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli.

b. Pengumpulan data sekunder yang dilakukan dengan metode pengumpulan studi Pustaka yakni dengan mengumpulkan dan

menganalisis peraturan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik.

4. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kota Yogyakarta yang terdiri dari 14 Kecamatan. Dari 14 Kecamatan kemudian diambil 2 kecamatan yaitu Kecamatan Danurejan dan Kecamatan Mergangsan secara *purposive sampling* dengan pertimbangan bahwa di daerah tersebut aktif dalam transaksi jual beli dan sudah menerapkan peralihan hak atas tanah secara elektronik. Penelitian secara lebih rinci dilaksanakan di Kantor Pertanahan (BPN) kota Yogyakarta dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di 2 Kecamatan di Kota Yogyakarta yaitu :

- a. Kantor Pertanahan (BPN) kota Yogyakarta yang terletak di Jl. Kusumanegara No.161, Muja Muju, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Pujiastuti Harrypadma Rinisari, SH yang terletak di Jl. Dr. Sutomo No.7 Bausasran, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.
- c. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, S.H. yang terletak di Jl. Taman Siswa No.108, Wirogunan, Kec. Mergangsan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

5. Populasi

Populasi adalah seluruh pihak yang menjadi fokus penelitian karena memiliki karakteristik yang sesuai dengan objek studi. Populasi dalam penelitian ini terdiri dari pelaku pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik karena jual beli di Kota Yogyakarta yaitu Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, PPAT di Kota Yogyakarta dan klien (penjual serta pembeli) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kota Yogyakarta.

6. Responden

Responden adalah pihak yang menjawab kuesioner atau diwawancarai untuk menggambarkan pengalaman sebagai pelaku. Responden dalam penelitian ini adalah klien dari masing-masing PPAT tersebut yang akan diambil sejumlah 10% dari keseluruhan populasinya. Di kantor PPAT Bu Sari terdapat total 4 transaksi jual beli tanah secara elektronik dan di kantor PPAT Bapak Firdauz terdapat total 5 transaksi jual beli tanah secara elektronik. Oleh karena itu, populasi yang diambil dalam penelitian ini yaitu diambil masing-masing 1 pasang penjual dan pembeli (masing-masing mewakili 10% dari keseluruhan total klien dari masing-masing PPAT yang sudah menggunakan pendaftaran secara elektronik) dengan total akhir dua (2) penjual dan dua (2) pembeli yang menjelaskan mengenai pengalaman

dan persepsi mereka. Dalam penelitian ini responden yang paling banyak melakukan transaksi tanah terjadi di Kecamatan Gondokusuman, tepatnya jual beli tanah yang terjadi di Kelurahan Baciro dan Kelurahan Klitren.

7. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Pejabat Kantor Pertanahan kota Yogyakarta (BPN) yang diwakilkan oleh Bapak Sigit Pramulianto, S. SiT. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah yang memahami teknis dan kebijakan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pujiastuti Harrypadma Rinisari, S.H. dan Muh Firdaus Ibnu Pamungkas, S.H. yang telah melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah secara elektronik.

8. Analisis Data

Metode analisis data dilakukan melalui pendekatan analisis Kualitatif yaitu dengan mengklasifikasikan data yang diperoleh dari wawancara dan survei yang akan dianalisis secara deskriptif dan naratif, bukan dalam bentuk angka atau dalam bentuk statistik untuk

menemukan pola dan tema yang relevan dengan penerapan sertipikat elektronik. Dengan metode analisis ini kemudian akan digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai pelaksanaan serta hambatan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara elektronik karena jual beli di Kota Yogyakarta.

