

**IMPLEMENTASI PELAYANAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI SECARA ELEKTRONIK DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON**

SKRIPSI



Oleh :

AGIDT AL RAYYAN BADRI

NIT.21303867

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA
RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

This study examines the implementation of land transfer services through electronic sales and purchases at the Cilegon City Land Office. This digital transformation is part of the "7 Priority Land Services" program of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN), which aims to improve efficiency, transparency, and legal certainty in land administration. This study uses a descriptive qualitative approach with data collection methods through interviews, observation, and documentation. Data analysis was carried out by triangulating sources, methods, and theories, and combined with the 5M approach (Man, Money, Material, Machine, Method) and Merilee S. Grindle's policy implementation theory. The results of the study indicate that the implementation of electronic services. This process involves PPAT in inputting sales and purchase deed data into the electronic system, followed by verification by land office officers. However, this implementation faces various obstacles, including limited human resources (Man) in technology adaptation, budget (Money) for system maintenance and improvement, facilities and infrastructure (Material) such as unstable internet connections and uneven distribution of devices, technical disruptions in the application system (Machine), and adjustments to methods and procedures (Method) in the field. The implemented solutions include continuous training for employees and PPAT, procurement of additional devices, and intensive coordination with related parties.

Keywords: *Purchase Rights, Transfer of Electronic Sale, Land Services.*

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Batasan Penelitian	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teoritis	14
1. Pendaftaran Tanah dan Sertipikat Elektronik	14
2. Peralihan Hak Atas Tanah	16
3. Pelayanan Publik	20
4. Implementasi Kebijakan	22
C. Kerangka Pemikiran	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Format Penelitian	31

B. Lokasi atau Objek Penelitian	31
C. Definisi Operasional Konsep atau Variabel.....	32
D. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	33
1. Jenis dan Sumber Data.....	33
2. Teknik Pengumpulan Data.....	34
E. Teknik Analisis Data	35
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	42
A. Gambaran Umum Kota Cilegon.....	42
1. Letak, Luas, dan Batas Wilayah.....	42
2. Demografi.....	45
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Cilegon	47
1. Visi Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Cilegon	47
BAB V PELAKSANAAN LAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	
ELEKTRONIK	51
A. Tahapan Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Secara Elektronik.....	53
1. Perbedaan Pelayanan Konvensional dan Elektronik	72
2. Alur Pelayanan Peralihan Hak secara Elektronik.....	74
3. Syarat Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Secara Elektronik	77
4. Jumlah Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik	79
5. Jumlah Peralihan Jual Beli	80
B. Kendala Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik.....	81
C. Solusi Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik	87
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	90
DAFTAR PUSTAKA.....	93
LAMPIRAN.....	97

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelayanan publik adalah segala bentuk kegiatan atau rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh penyelenggara pelayanan publik, baik pemerintah pusat, daerah, maupun badan usaha milik negara atau daerah, dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat atas barang, jasa, dan pelayanan administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pelayanan publik juga merupakan salah satu manifestasi tanggung jawab negara kepada warganya yang mencerminkan sejauh mana pemerintah mampu memenuhi hak-hak dasar masyarakat. Dalam sektor pertanahan, pelayanan publik memiliki kedudukan yang sangat penting karena berkaitan langsung dengan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah yang menjadi salah satu sumber daya paling fundamental bagi kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Di Indonesia, tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga simbol identitas dan sumber legitimasi sosial. Oleh karena itu, pengelolaan tanah, khususnya dalam hal peralihan hak, harus dilakukan secara tertib, akuntabel, dan memberikan kepastian hukum.

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah tertentu yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengambil manfaat dari tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di Indonesia, sistem hak atas tanah diatur secara fundamental dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar bagi seluruh kebijakan pertanahan nasional. UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya, yang masing-masing memiliki karakteristik, jangka waktu, serta subjek hukum yang berbeda.

Kepastian hukum atas hak atas tanah sangat penting untuk menjamin ketertiban dalam penggunaan dan penguasaan tanah, mencegah terjadinya konflik agraria, serta mendorong iklim investasi dan pembangunan (Irfan & Kurniati, 2018). Oleh karena itu, proses perolehan dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara formal dan tercatat dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Salah satu mekanisme penting dalam pengelolaan hak atas tanah adalah peralihan hak, yaitu pemindahan hak dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya, baik melalui proses hukum seperti jual beli, hibah, pewarisan, maupun mekanisme administratif lainnya.

Dalam konteks pelayanan publik, peralihan hak atas tanah menjadi bentuk layanan yang strategis karena menyangkut perlindungan hak warga negara atas tanah yang dimilikinya. Oleh sebab itu, pelayanan ini harus dilakukan secara transparan, efisien, dan terstandar, termasuk dengan memanfaatkan teknologi informasi melalui digitalisasi layanan pertanahan yang saat ini tengah digalakkan oleh Kementerian ATR/BPN. Digitalisasi ini bertujuan untuk mengurangi praktik koruptif, mempercepat proses pelayanan, serta memberikan kepastian hukum yang lebih baik kepada masyarakat sebagai pemilik atau calon pemilik hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan salah satu jenis pelayanan yang paling sering digunakan masyarakat, baik dalam konteks perorangan, keluarga, hingga badan hukum (Nurlaili Rahmadhani & Edi Wahjuningati, 2024). Hal ini mencerminkan tingginya mobilitas kepemilikan tanah di Indonesia, seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap lahan untuk tempat tinggal, usaha, investasi, maupun pengembangan properti. Jual beli tanah tidak hanya berdampak pada individu sebagai pemilik hak, tetapi juga memiliki pengaruh makro terhadap dinamika pasar properti, tata ruang, dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah.

Dari sisi hukum, jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak yang harus memenuhi ketentuan administratif dan yuridis tertentu, di antaranya adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta proses pendaftaran yang sah di Kantor Pertanahan. Ketelitian dan

ketertiban dalam prosedur ini penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mencegah sengketa, serta mendukung tertib administrasi pertanahan. Proses ini juga melibatkan aspek perpajakan, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang menunjukkan bahwa jual beli tanah memiliki konsekuensi multidimensional administratif, hukum, dan fiskal.

Dalam praktiknya, jual beli tanah sering kali menjadi tolak ukur kinerja pelayanan pertanahan. Semakin cepat, tepat, dan transparan proses peralihannya, semakin tinggi pula tingkat kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan (Agrita & Wulandari, 2024). Di era digital, tuntutan terhadap efisiensi dan integritas pelayanan ini semakin menguat, sehingga proses jual beli tanah menjadi ujian utama bagi keberhasilan reformasi birokrasi dan transformasi digital yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Oleh karena itu, digitalisasi layanan jual beli tanah melalui sistem elektronik dipandang sebagai langkah strategis untuk menjawab tantangan tersebut, sekaligus mempercepat terwujudnya sistem pertanahan nasional yang modern, akuntabel, dan berbasis teknologi.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan transformasi sistem pelayanan pertanahan secara menyeluruh melalui kebijakan digitalisasi layanan (Aldilia Puspita Sari, 2025). Langkah strategis ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik serta mendorong penerapan layanan pertanahan berbasis elektronik secara nasional. Salah satu bentuk layanan prioritas yang ditetapkan adalah pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara elektronik. Tujuan dari digitalisasi ini adalah menciptakan sistem pelayanan yang lebih sederhana, transparan, terintegrasi, efisien, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Transformasi ini diwujudkan melalui program “7 Layanan Prioritas Pertanahan”, yang merupakan upaya konkret reformasi birokrasi di bidang pertanahan. Ketujuh layanan tersebut meliputi: 1) Pengecekan Sertipikat, 2)

SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), Peralihan Hak, 4) Pendaftaran Hak Tanggungan, 5) Roya (Penghapusan Hak Tanggungan), 4) Penerbitan Sertipikat karena Pemecahan/Penggabungan/Pemekaran 5) Penerbitan Sertipikat Pengganti karena Rusak atau Hilang.

Seluruh layanan ini telah diarahkan untuk dapat diakses secara digital melalui platform yang dikembangkan oleh ATR/BPN, seperti HT-el (Hak Tanggungan Elektronik) dan aplikasi Sentuh Tanahku. Inisiatif ini tidak hanya mendekatkan layanan kepada masyarakat, tetapi juga meningkatkan transparansi dan mengurangi potensi penyalahgunaan kewenangan dalam proses administrasi pertanahan. Dalam konteks tersebut, pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara elektronik menjadi ujung tombak dalam menguji efektivitas kebijakan digitalisasi karena volumenya yang tinggi dan keterlibatan banyak pihak, seperti PPAT, pemohon, dan petugas Kantor Pertanahan. Khususnya di wilayah seperti Kota Cilegon yang merupakan kawasan industri strategis di Provinsi Banten, kebutuhan akan layanan ini sangat tinggi karena dinamika ekonomi dan pertumbuhan pembangunan yang pesat. Kota Cilegon memiliki karakteristik demografis yang khas, ditandai dengan urbanisasi yang meningkat, kepadatan penduduk yang tinggi, dan aktivitas jual beli properti yang terus berlangsung. Hal ini menjadikan pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagai layanan strategis dan berpengaruh langsung terhadap stabilitas investasi, pengembangan infrastruktur, dan kesejahteraan masyarakat.

Sebelum diterapkannya sistem pelayanan elektronik, Kantor Pertanahan Kota Cilegon kerap menghadapi berbagai tantangan dalam melaksanakan pelayanan peralihan hak. Proses konvensional yang dilakukan secara manual sering kali menimbulkan birokrasi yang panjang, duplikasi dokumen, kesalahan input data, keterlambatan penerbitan sertipikat, bahkan membuka peluang terjadinya pungutan liar (Rifki Maulana, 2024). Kendala seperti keterbatasan jumlah pegawai, beban kerja yang tinggi, serta sistem kerja yang belum terintegrasi, menyebabkan akumulasi berkas dan ketidaksesuaian antara prosedur dengan pelaksanaan di lapangan. Kondisi ini tidak hanya menurunkan

kualitas pelayanan publik, tetapi juga merugikan masyarakat selaku pemohon layanan dan dapat menciptakan ketidakpercayaan terhadap lembaga pertanahan.

Implementasi sistem pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik mulai diterapkan sejak akhir tahun 2024. Penerapan ini menjadikan Kantor Pertanahan Kota Cilegon sebagai salah satu kantor yang mengawali peralihan dari sistem manual menuju sistem digital. Namun, dalam implementasinya, berbagai hambatan teknis, administratif, maupun sumber daya manusia mulai bermunculan. Berdasarkan hasil observasi awal dan wawancara peneliti, ditemukan bahwa tidak semua pegawai siap dengan perubahan sistem yang cepat. Masih ada keterbatasan pemahaman teknis mengenai sistem aplikasi elektronik, belum meratanya pelatihan, keterbatasan infrastruktur seperti jaringan internet yang stabil, serta rendahnya kesiapan dokumen elektronik yang diajukan oleh PPAT.

Selain dari sisi internal kantor, tantangan juga muncul dari sisi pengguna layanan, terutama PPAT dan masyarakat. Banyak PPAT yang masih terbiasa menggunakan sistem manual sehingga belum seluruhnya memahami prosedur pengunggahan akta dan kelengkapan dokumen secara digital. Masyarakat juga mengalami kesulitan dalam menyesuaikan diri dengan sistem baru, terutama kelompok usia lanjut dan mereka yang tidak memiliki akses teknologi memadai (Purba, 2025). Kurangnya sosialisasi, terbatasnya panduan teknis, serta minimnya ruang konsultasi interaktif juga menjadi faktor yang menghambat keberhasilan implementasi sistem ini secara optimal. Realitas tersebut menunjukkan bahwa kebijakan yang telah dirancang secara nasional tidak serta merta dapat berjalan efektif di tingkat pelaksana tanpa adanya kesiapan sistemik, baik dari segi sumber daya manusia, infrastruktur, maupun pemahaman regulasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian mendalam mengenai bagaimana implementasi kebijakan pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik benar-benar dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, sejauh mana tingkat efektivitasnya, apa saja kendala dan hambatan yang dihadapi, serta strategi solusi yang telah atau perlu dilakukan.

Kantor Pertanahan Kota Cilegon menjadi pionir dalam penerapan layanan peralihan hak atas tanah elektronik di Provinsi Banten berkat sejumlah keunggulan mendasar. Kota ini telah membangun infrastruktur yang memadai serta menerapkan sistem pemetaan tanah yang teratur dan tertib, yang merupakan fondasi utama keberhasilan implementasi layanan berbasis digital. Selain kesiapan teknis, Cilegon mampu menjalin koordinasi yang erat dengan berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah dan para pemangku kepentingan, sehingga proses digitalisasi berjalan mulus dan terintegrasi. Inisiatif aktif yang dilakukan oleh Cilegon dalam mendorong digitalisasi seluruh layanan pertanahan, mulai dari informasi pertanahan, hak tanggungan, hingga peralihan hak, semakin memperkuat perannya sebagai percontohan di Banten. Prestasi ini sekaligus menjadi rujukan bagi kantor pertanahan lain di daerah bahkan di tingkat nasional.

Kantor Pertanahan Kota Cilegon menunjukkan capaian kinerja yang membanggakan pada Tahun Anggaran 2024 dengan mengusung tema *Kita Cilegon Melesat*. Di bawah kepemimpinan Bapak Osman Affan, S.Sos., M.M., kantor ini berhasil meraih sejumlah prestasi yang menunjukkan komitmen terhadap peningkatan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan. Di antaranya, Kantor Pertanahan Kota Cilegon mendapatkan Predikat WBK (Wilayah Bebas dari Korupsi) dan Predikat WTAB (Wilayah Tertib Administrasi Berintegritas) sebagai bukti nyata keberhasilan dalam pengelolaan tata kelola yang bersih dan transparan. Tak hanya itu, dari Ombudsman RI Perwakilan Banten, Kantor Pertanahan Kota Cilegon berhasil meraih skor 89,19 dengan Kategori A (Kualitas Tertinggi). Kantor ini juga menjadi kantor layanan sertipikat elektronik pertama di Banten, menandai langkah maju dalam digitalisasi layanan pertanahan, sekaligus menyelesaikan sertipikat Barang Milik Negara (BMN) 100%. Dalam kinerja pelayanan, Kantor Pertanahan Kota Cilegon tercatat sebagai Kota Lengkap Pertama di Banten, serta berhasil menyelesaikan 7 layanan prioritas di bulan Desember 2024 dengan tingkat kepuasan masyarakat 100%.

Sejalan dengan target nasional, kantor ini mendukung reforma agraria

100%, pembaruan peta zona nilai tanah (ZNT) 100%, serta penyelesaian pengadaan tanah untuk kepentingan strategis dan prioritas nasional 100%. Dari sisi keuangan, Kantor Pertanahan Kota Cilegon juga menunjukkan kinerja yang baik dengan realisasi anggaran sebesar 99,73%. Sebagai inovasi, Kantor Pertanahan Kota Cilegon mencatatkan diri sebagai kantor peralihan hak elektronik pertama di Banten, menunjukkan komitmen transformasi layanan ke arah digital yang lebih cepat, transparan, dan efisien.

Keunggulan Kantor Pertanahan Kota Cilegon tidak hanya terletak pada keberanian menerapkan sistem baru lebih awal, tetapi juga pada komitmen untuk menjalankannya secara konsisten dan adaptif. Berbeda dengan sebagian kantor pertanahan lain yang masih berada dalam tahap transisi atau menghadapi hambatan dalam penerapan sistem elektronik, Cilegon telah berhasil menciptakan ekosistem pelayanan digital yang tidak hanya berjalan teknis, tetapi juga responsif terhadap kebutuhan pengguna layanan. Misalnya, PPAT di wilayah Cilegon telah mendapatkan pelatihan intensif dan akses konsultasi yang berkelanjutan, sedangkan di beberapa daerah lain, keterbatasan pelatihan dan fasilitas masih menjadi hambatan utama.

Tidak kalah penting, dukungan penuh dari Pemerintah Provinsi Banten turut mempercepat transformasi digital ini, yang bertujuan memastikan kepastian hukum atas tanah di seluruh wilayah yang menjadi tanggung jawabnya. Kolaborasi lintas sektor dan adanya komitmen birokrasi yang kuat di Cilegon menjadikannya bukan sekadar pelaksana regulasi, melainkan agen perubahan dalam reformasi pelayanan publik di bidang pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Cilegon telah membuktikan bahwa dengan kepemimpinan yang visioner, kesiapan infrastruktur, dan komitmen bersama, digitalisasi layanan pertanahan bukan sekadar wacana, melainkan realita yang mampu menghadirkan pelayanan yang lebih cepat, transparan, dan akuntabel.

Penelitian ini tidak hanya penting sebagai bentuk evaluasi pelaksanaan kebijakan, tetapi juga sebagai kontribusi akademik dalam mengembangkan pemahaman tentang implementasi pelayanan pertanahan digital di daerah dengan tingkat kompleksitas pelayanan yang tinggi. Dengan mengangkat studi

kasus di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, diharapkan hasil penelitian dapat menjadi masukan berharga bagi pemerintah pusat maupun daerah dalam merumuskan kebijakan untuk mewujudkan layanan pertanahan yang adil, adaptif, dan berorientasi pada kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai implementasi pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pelaksanaan kebijakan digitalisasi layanan pertanahan, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta mengevaluasi solusi yang telah dilakukan oleh pihak kantor sebagai bentuk inovasi pelayanan publik berbasis teknologi. Oleh karena itu, peneliti mengangkat judul: **“Implementasi Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang dapat diajukan adalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon?
- b. Bagaimana kendala dalam pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon?
- c. Bagaimana solusi yang dilakukan dalam pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon?

C. Batasan Penelitian

Agar penelitian ini dapat dilakukan secara lebih fokus dan terarah serta tidak menyimpang dari tujuan yang semula direncanakan maka penulis menetapkan fokus utama penelitian adalah mengenai pelaksanaan, kendala, serta solusi dari pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik dari jual beli di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui implementasi dalam pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon.
- b. Mengetahui kendala yang dilakukan dalam pelaksanaan layanan hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.
- c. Mengetahui solusi yang dilakukan dalam pelaksanaan layanan hak atas tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

2. Manfaat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk:

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbang kajian layanan pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah elektronik.

b. Manfaat Praktis

- 1) Dengan pemahaman yang lebih baik tentang pelayanan peralihan hak atas tanah elektronik, penelitian ini dapat mendukung pembangunan yang lebih adil dan berkelanjutan, memberikan pemahaman untuk masyarakat lokal dalam kemajuan di era digital.
- 2) Memberikan informasi penting bagi pembuat kebijakan, praktisi di bidang pelayanan pertanahan, dan tata kelola tanah tentang bagaimana kebijakan publik dibentuk dan diterapkan, serta dampaknya terhadap masyarakat lokal.
- 3) Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi mengenai layanan pertanahan pada peralihan hak atas tanah di berbagai daerah yang mengatur tentang pertanahan dengan berbagai permasalahan dan solusinya.
- 4) Bagi Kementerian ATR/BPN dan Kantor Pertanahan Kota Cilegon, diharapkan menjadi gambaran tentang pelaksanaan, kendala, serta solusi layanan peralihan hak atas tanah elektronik, untuk dapat digunakan sebagai rujukan dalam pengambilan kebijakan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implementasi pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pelayanan

Implementasi pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon telah berjalan sesuai dengan regulasi, khususnya Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023. Proses dimulai dari penginputan data akta jual beli oleh PPAT ke sistem elektronik, dilanjutkan dengan verifikasi oleh petugas kantor pertanahan, hingga penerbitan sertipikat elektronik. Digitalisasi ini membawa perubahan signifikan dibanding sistem konvensional, terutama dalam efisiensi waktu, transparansi, dan pengurangan kontak fisik.

2. Kendala Implementasi

Pelaksanaan layanan ini masih menghadapi berbagai kendala. Berdasarkan teori 5M, kendala utama meliputi:

- a. *Man*: keterbatasan SDM dalam penguasaan teknologi dan adaptasi terhadap sistem baru.
- b. *Money*: anggaran yang terbatas untuk pemeliharaan dan peningkatan sistem.
- c. *Material*: belum meratanya infrastruktur seperti jaringan internet dan perangkat kerja.
- d. *Machine*: gangguan teknis pada aplikasi layanan elektronik.
- e. *Method*: masih ada prosedur yang belum dipahami secara merata, baik oleh petugas maupun oleh PPAT.

3. Solusi Implementasi

Untuk menjawab kendala tersebut, Kantor Pertanahan Kota Cilegon telah melakukan berbagai upaya strategis seperti:

- a. Pelatihan teknis dan sosialisasi berkelanjutan kepada pegawai dan PPAT;

- b. Penyediaan perangkat tambahan dan perbaikan jaringan internet;
- c. Mengoptimalkan dana yang tersedia dengan memprioritaskan kebutuhan mendesak, mengajukan tambahan anggaran ke pusat, serta menjalin kerja sama dengan pihak terkait guna menunjang pemeliharaan dan peningkatan sistem pelayanan elektronik.
- d. Optimalisasi sistem layanan melalui penguatan koordinasi internal serta antarinstansi;
- e. Penerapan inovasi pelayanan berbasis elektronik secara bertahap dengan monitoring yang intensif.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka saran yang dapat diberikan adalah:

1. Peningkatan Kapasitas SDM

Perlu dilakukan pelatihan intensif dan berkala bagi pegawai serta PPAT agar mampu mengoperasikan sistem pelayanan elektronik dengan optimal. Sertifikasi teknis untuk petugas front office juga dapat menjadi standar kompetensi.

2. Optimalisasi Infrastruktur dan Anggaran

Pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN diharapkan memberikan dukungan anggaran tambahan untuk pengadaan dan pemeliharaan sarana prasarana digital, terutama di daerah yang menjadi percontohan transformasi layanan.

3. Penyempurnaan Sistem Aplikasi

Tim teknis pusat perlu melakukan pembaruan dan penyempurnaan sistem pelayanan elektronik secara berkala, termasuk fitur-fitur antarmuka yang ramah pengguna dan sistem cadangan jika terjadi error sistem.

4. Sosialisasi dan Pendampingan kepada PPAT dan Masyarakat

Sosialisasi mengenai prosedur layanan elektronik harus dilakukan secara masif dan menyeluruh, termasuk menyediakan ruang konsultasi langsung (online/offline) agar masyarakat dan PPAT tidak kesulitan memahami sistem.

5. Monitoring dan Evaluasi Berkala

Kantor Pertanahan perlu membentuk tim pengawasan dan evaluasi untuk menilai efektivitas pelaksanaan pelayanan elektronik secara berkala, sehingga kebijakan yang diterapkan bisa terus disempurnakan sesuai dengan kebutuhan lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd.Rohman, M. A. (2017). *Dasar Dasar Manajemen*.
[https://Repository.Widyatama.Ac.Id/Xmlui/Bitstream/Handle/123456789/6350/Bab 2.Pdf?Sequence=11](https://Repository.Widyatama.Ac.Id/Xmlui/Bitstream/Handle/123456789/6350/Bab%202.Pdf?Sequence=11)
- Agrita, T. W., & Wulandari, T. (2024). Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Kepuasan Konsumen. *Revenue: Lentera Bisnis Manajemen*, 2(01), 21–25.
<https://doi.org/10.59422/Lbm.V2i01.162>
- Ahmed, S. K. (2024). Sample Size For Saturation In Qualitative Research: Debates, Definitions, And Strategies. *Journal Of Medicine, Surgery, And Public Health*, 5(November 2024), 100171. <https://doi.org/10.1016/J.Glmedi.2024.100171>
- Aldilia Puspita Sari, S. (2025). *Problematisasi Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya*. 5(1), 41–52.
- Apriani, D., & Bur, A. (2020). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. <https://doi.org/10.23920/Jbmh.V5i2.11>
- Ardiansyah, Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif. *Jurnal IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1–9.
<https://doi.org/10.61104/Ihsan.V1i2.57>
- Dkk, B. S. P. (2022). Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis. In *UUP Academic Manajemen Perusahaan YKPN*.
[https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Bitstream/123456789/65013/1/Methodologi Penelitian.Pdf](https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Bitstream/123456789/65013/1/Methodologi%20Penelitian.Pdf)
- Ekawati, D., Wardhani, D. K., Prastiwi, D. E., Prayitno, S., & Purwanto, A. (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, 2(1), 90–101.
<http://Repository.Ub.Ac.Id/Id/Eprint/9770/7/.Pdf>
- Engka, M. (2015). Kualitas Pelayanan Publik Aparatur Pemerintah Kecamatan Langowan Timur Kabupaten Minahasa. *Etika Jurnalisme Pada Koran Kuning : Sebuah Studi Mengenai Koran Lampu Hijau*, 16(2), 39–55.

- Gentles, S. J., Charles, C., Ploeg, J., & Ann Mckibbin, K. (2015). Sampling In Qualitative Research: Insights From An Overview Of The Methods Literature. *Qualitative Report*, 20(11), 1772–1789. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2015.2373>
- Hakim, A. R., & Idrus, M. A. (2021). *Pelaksanaan Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Implementation Of Electronic-Based Land Certificates*. 3(November).
- Hidayah, S. (2024). *Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital*. 1(6), 186–199.
- Irfan, M., & Kurniati, N. (2018). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 1(2), 163. <https://doi.org/10.24198/Acta.V1i2.113>
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*.
- Mulyadi, M. (2019). Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif Serta Pemikiran Dasar Menggabungkannya [Quantitative And Qualitative Research And Basic Rationale To Combine Them]. *Jurnal Studi Komunikasi Dan Media*, 15(1), 128–138.
- Munir, M. M., Sholikhah, V., & Rahmawati, S. D. (2019). Pemanfaatan Sistem Pelayanan Publik Dalam Meningkatkan Kualitas Hubungan Masyarakat Di Kementerian Agama Kabupaten Tuban. *Jurnal Administrasi Pendidikan Islam*, 1(2), 170–183. <https://doi.org/10.15642/Japi.2019.1.2.170-183>
- Munir, M., & Musataklima, M. (2023). Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum Dan Maqasid Asy-Syari'ah. *Journal Of Islamic Business Law*, 7(3), 1–15.
- Nurlaili Azizah Rahmadhani, & Edi Wahjuningati. (2024). Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya. *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 13, 55–69. <https://doi.org/10.55499/Judiciary.V13i1.239>
- Nurrisa, F., Hermina, D., & Norlaila. (2025). Pendekatan Kualitatif Dalam

- Penelitian: Strategi, Tahapan, Dan Analisis Data. *Jurnal Teknologi Pendidikan Dan Pembelajaran (JTPP)*, 02(03), 793–800.
- Prihatin, P. S., & Wicaksono, A. (2021). Implementation Theory In Analysis Of Forestry Conflict In Pelalawan. *Jurnal Kajian Pemerintah*, 7(2), 31–44.
- Purba, J. (2025). *Rekontruksi Regulasi Digitalsasi Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Memberikan Layanan Publik Berbasis Nilai Keadilan*.
- Rifqi Ilham Maulana. (2024). Tinjauan Yuridis Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah/Balik Nama Sertifikat Tanah. *Paper Knowledge . Toward A Media History Of Documents*, 7(2), 1–109.
- Sapardiyono, S., & Pinuji, S. (2022). Konsistensi Perlindungan Hukum Kepemilikan Dan Hak Atas Tanah Melalui Sertipikat Tanah Elektronik. *Widya Bhumi*, 2(1), 54–64. <https://doi.org/10.31292/Wb.V2i1.19>
- Subhaktiyasa, P. G. (2024). Menentukan Populasi Dan Sampel: Pendekatan Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan*, 9, 2721–2731.
- Sulistiyowati, W. (2023). Buku Ajar Statistika Dasar. *Konsep Umum Populasi Dan Sampel Dalam Penelitian*, 14(1), 15–31. <https://doi.org/10.21070/2017/978-979-3401-73-7>
- Tamba, P., Yuningsih, N. Y., & Afrilia, U. A. (2025). Implementasi Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. *Responsive: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi, Sosial, Humaniora Dan Kebijakan Publik*, 8(2), 189–203. <https://doi.org/10.24198/Responsive.V8i2.62260>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020

PP Nomor 24 Tahun 1997

PP Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2021

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023

Juknis Nomor 3 Tahun 2024