

**ANALISIS PROBLEMATIKA PELAYANAN PERALIHAN HAK SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

HERPRI BANTHOLO ANNUR ROBBY

NIT.22314147

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

2026

ABSTRACT

Transfer of land rights is one of the seven priority services of the Ministry of ATR/BPN. To improve service time efficiency, an innovation has been implemented in the form of electronic services for the transfer of land rights. This service is part of the e-government implementation in the land sector, which aims to enhance efficiency, transparency, and legal certainty in land administration. However, various obstacles affecting service effectiveness are still encountered in its implementation. This study aims to analyze the implementation mechanism for issuing electronic certificates in electronic transfer of rights services, identify the problems and impacts that arise, and analyze the strategies implemented to overcome these issues at the Land Office of South Jakarta Administrative City. The research method used is a descriptive qualitative research method through interviews, observations, and document studies.

The results show that the electronic transfer of rights has been implemented in accordance with regulations. However, the timeliness of service completion remains low, characterized by various problems encompassing legal, technical, and human resource aspects. These issues lead to service delays, which potentially reduce legal certainty and public trust. The strategies implemented include coordination between sections, increasing accuracy in data processing, and reporting system constraints to the Data and Information Center (Pusdatin). The conclusion of this study indicates that improvements in the system, data validity, and the quality and quantity of human resources are required to support the optimization of electronic land rights transfer services.

Keywords : problems, transfer of land rights, electronic certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Kajian Literatur.....	8
B. Kerangka Teoritis.....	18
1. <i>E-Government</i>	18
2. Problematika	20
3. Tanda Bukti Hak dalam Pendaftaran Tanah	22
4. Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Analog.....	24
5. Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik	27
C. Kerangka Pemikiran	32
D. Pertanyaan Penelitian	35
BAB III : METODE PENELITIAN	38
A. Format Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian.....	38
C. Definisi Konseptual	39
1. Alih Media	39
2. Tata Cara Kerja Alih Media Elektronik	40

3. Pelayanan Peralihan Hak Secara Elektronik.....	40
4. Problematika dalam aspek hukum, teknis, dan sumber daya manusia. .	40
5. Strategi Penanganan Problematika	41
D. Teknik Pemilihan Informan	41
E. Jenis, Sumber, Dan Teknik Pengumpulan Data	43
F. Analisis Data.....	49
BAB IV : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	53
A. Wilayah Administrasi Kota Administrasi Jakarta Selatan	53
B. Layanan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan	55
C. Layanan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan	61
BAB V : HASIL DAN PEMBAHASAN	67
A. Pelaksanaan Pelayanan Peralihan Hak Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan	67
1. Pelaksanaan Peralihan Hak Secara Elektronik pada Sertipikat Elektronik	77
2. Pelaksanaan Peralihan Hak Secara Elektronik pada Sertipikat Analog ...	89
B. Problematika dan Dampak dalam Pelaksanaan Peralihan Hak secara Elektronik	99
1. Problematika Aspek Hukum	106
2. Problematika Aspek Teknis	113
3. Problematika Aspek Sumber Daya Manusia	130
C. Strategi yang dilakukan oleh pejabat dalam mengatasi problematika	138
1. Strategi Mengatasi Problematika Kepastian Hukum.....	138
2. Strategi Mengatasi Problematika Teknis	141
3. Strategi Mengatasi Problematika Sumber Daya Manusia.....	150
BAB VI : PENUTUP	158
A. Kesimpulan.....	158
B. Saran.....	159
DAFTAR PUSTAKA	161

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Good governance adalah penyelenggaraan pemerintahan tanpa penyalahgunaan wewenang dan praktik korupsi serta berlandaskan pada prinsip pemerintahan berdasarkan hukum, yang menuntut pemerintah untuk memprioritaskan kebutuhan masyarakat sebagai fokus utama pelayanan publik, salah satunya melalui penerapan *e-government* (Muliawaty, 2020). *E-Government* merupakan pemanfaatan teknologi informasi secara elektronik melalui jaringan luas, internet, dan *mobile computing* dalam penyelenggaraan pemerintahan tanpa batasan tempat dan waktu, yang bertujuan untuk mengoptimalkan pelayanan publik agar lebih efisien, transparan, dan efektif (Aprianty, 2016).

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2025 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) merupakan lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan tata ruang, sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai lembaga nonkementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan terkait pengelolaan pertanahan di Indonesia. Sektor pertanahan sendiri memegang peranan penting dalam mendukung perekonomian serta menjaga stabilitas sosial, dengan kepastian hukum atas hak atas tanah sebagai landasan utama. Sebagai wujud penerapan *e-government* di sektor pertanahan, Kementerian ATR/BPN mengembangkan kebijakan sertipikat elektronik (Sertipikat-el) yang menjadi dasar transformasi digital layanan pertanahan (Ermala dkk., 2025).

Penerbitan sertipikat elektronik diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik untuk kegiatan pendaftaran tanah, aturan ini merupakan awal dari era sertipikat elektronik (Syadilla & Abiel,

2025). Sertipikat elektronik merupakan hasil dari proses digitalisasi atau alih media terhadap data fisik dan yuridis, di mana dokumen seperti peta bidang tanah, surat ukur, serta berbagai risalah dan keputusan yuridis dialihkan ke dalam bentuk dokumen elektronik yang menjadi dasar penerbitan sertipikat elektronik sebagai tanda bukti hak atas tanah (Andari & Mujiburohman, 2023). Penggantian sertipikat menjadi Sertipikat-el dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Nafan, 2022). Melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/ III/2023 tentang 7 (Tujuh) Layanan Prioritas, yaitu Pendaftaran SK, Peralihan Hak, Perubahan Hak Atas Tanah, Roya, Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Hak Tanggungan Elektronik (Aisiyah & Erawanta, 2023).

Pengaturan mengenai sistem elektronik dijelaskan secara lebih rinci dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, khususnya pada Pasal 3 yang menegaskan bahwa sistem elektronik harus dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab. Sistem ini diterapkan dalam berbagai kegiatan pendaftaran tanah, meliputi pendaftaran pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media. Selanjutnya, pada Pasal 22 diatur bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dilakukan apabila terdapat perubahan data fisik dan/atau data yuridis atas hak atas tanah, di mana penerbitan dokumen elektronik pada kegiatan tersebut dapat dilakukan melalui permohonan sistem elektronik maupun melalui loket pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terdapat perubahan pada data fisik dan yuridis pada objek yang telah terdaftar, salah satunya merupakan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan proses pemindahan hak kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain yang dapat terjadi melalui tindakan hukum maupun peristiwa hukum (Patahuddin dkk., 2023). Terdapat dua metode peralihan hak atas tanah, yaitu beralih yang menunjukkan perpindahan hak tanpa adanya perbuatan hukum dari pemiliknya seperti dalam kasus pewarisan, serta dialihkan yang merujuk

pada perpindahan hak melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya, seperti hibah, jual beli, pembagian hak bersama, tukar-menukar, lelang, pemasukan dalam perusahaan, maupun penggabungan atau peleburan Perseroan dan Koperasi (Taolin dkk., 2024).

Berdasarkan data Kementerian ATR/BPN pada tahun 2024, layanan peralihan hak tercatat sebagai layanan prioritas kedua terbanyak se-Indonesia setelah pengecekan sertipikat, dengan jumlah permohonan peralihan hak karena jual beli, hibah, dan pewarisan mencapai 1.208.159 berkas atau sekitar 15% dari total pelayanan. Tingginya intensitas pelayanan peralihan hak tersebut menuntut adanya transformasi layanan pertanahan yang tidak hanya berorientasi pada efisiensi administratif, tetapi juga mampu menjamin kepastian hukum serta kemudahan akses bagi masyarakat.

Menjawab kebutuhan tersebut, Kementerian ATR/BPN meluncurkan layanan peralihan hak secara elektronik pada akhir tahun 2024 di kantor pertanahan Cilegon. Menurut Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang (Kapusdatin) I Ketut Gede Ary Sucaya pada waktu peluncuran di Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta pada 1 Agustus 2025 bahwa layanan peralihan hak secara elektronik dari sisi efisiensi dapat memangkas waktu lebih dari 30% dan memberikan keamanan berlapis pada transaksi pertanahan, karena data terlacak secara menyeluruh mulai dari pembuatan akta oleh PPAT hingga terbitnya sertipikat oleh Kementerian ATR/BPN. Seluruh informasi tercatat secara *end to end* dalam sistem informasi pertanahan sehingga dapat menjamin akuntabilitas dan mengurangi celah penyimpangan. Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT) menginformasikan pada akhir tahun 2025 pelayanan ini sudah diterapkan di kantor pertanahan di seluruh Indonesia.

Penerapan sertipikat elektronik memberikan dampak positif melalui peningkatan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, karena sistem keamanannya menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi yang mampu meminimalkan potensi sengketa dan pemalsuan sertipikat (Monalu dkk., 2023). Namun, di sisi lain, implementasi layanan ini tidak terlepas dari berbagai problematika. Penelitian Badri (2025) di Kantor Pertanahan Kota

Cilegon menemukan adanya kendala berupa keterbatasan SDM dalam penguasaan sistem baru, gangguan teknis pada aplikasi, serta belum meratanya pemahaman prosedur di kalangan petugas maupun PPAT. Hal serupa juga ditemukan oleh Haning (2025) di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, di mana gangguan sistem, kesalahan pengunggahan dokumen, dan ketidaklengkapan berkas masih menjadi hambatan dalam pelaksanaan layanan secara elektronik. Ilvira (2025) menambahkan bahwa secara umum, penerbitan sertipikat elektronik belum berjalan optimal karena adanya kesenjangan antara kesiapan regulasi dan kesiapan teknis di lapangan. Secara umum, tantangan utama terletak pada kesiapan SDM yang belum sepenuhnya memahami sistem digital, keterbatasan infrastruktur teknologi, serta permasalahan validasi data yang berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian antara data fisik dan data elektronik (Elora, 2024). Meskipun berbagai penelitian telah mengkaji problematika sertipikat elektronik di berbagai daerah, belum ada penelitian yang secara khusus mengkaji pelaksanaan layanan peralihan hak secara elektronik di wilayah perkotaan dengan volume transaksi tertinggi seperti Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kondisi Jakarta Selatan sebagai wilayah urban dengan karakteristik transaksi pertanahan yang kompleks tentu menghadirkan tantangan yang berbeda dibandingkan daerah-daerah yang telah diteliti sebelumnya.

Problematika tersebut menjadi semakin relevan ketika melihat kondisi yang terjadi secara khusus di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kantor Pertanahan ini melaksanakan peluncuran layanan peralihan hak secara elektronik pada tanggal 1 Agustus 2025 bersamaan dengan seluruh Kantor Wilayah di DKI Jakarta. Berdasarkan *dashboard* internal Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan mencatatkan volume permohonan peralihan hak tertinggi pada bulan juli 2025, yakni sebanyak 1.350 berkas. Namun, pasca penerapan layanan peralihan hak secara elektronik pada bulan Agustus 2025, jumlah permohonan turun menjadi 705 berkas atau berkurang 645 berkas (48%). Penurunan ini merupakan yang terbesar secara absolut di antara seluruh kantor pertanahan di DKI Jakarta.

Penurunan permohonan yang hampir mencapai separuhnya tepat setelah penerapan sistem elektronik ini mengindikasikan adanya hambatan nyata dalam masa transisi layanan, baik dari sisi kesiapan sistem, kesiapan PPAT selaku mitra layanan, maupun kesiapan masyarakat pengguna. Kondisi ini diperparah oleh tingginya persentase pelayanan yang melampaui batas waktu standar, yakni mencapai 76,96% pada bulan Juli dan 75,28% pada bulan Agustus, yang menunjukkan bahwa keterlambatan penyelesaian berkas bukan sekadar persoalan administratif biasa, melainkan sudah menjadi pola yang sistemik. Sementara itu, penyelesaian permohonan pada hari ke-1 hingga hari ke-5 masih berada pada angka yang sangat rendah, berkisar antara 5 hingga 7%.

Kondisi tersebut tidak dapat dipandang sebelah mata. Keterlambatan dan penurunan volume pelayanan peralihan hak secara elektronik di Jakarta Selatan membawa implikasi hukum yang serius. Pertama, dari sisi kepastian hukum, peralihan hak yang terlambat dicatat secara resmi berarti status kepemilikan tanah berada dalam kondisi yang belum jelas secara yuridis, sehingga rentan menimbulkan sengketa kepemilikan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Kedua, dari sisi risiko administrasi, berkas yang tertunda berpotensi mengalami ketidaksesuaian data akibat lamanya proses validasi antara data fisik dan data elektronik, yang pada gilirannya dapat mempersulit proses lanjutan seperti jual beli ulang, pewarisan, maupun pengajuan hak tanggungan. Ketiga, dari sisi kepercayaan publik, tingginya angka keterlambatan dapat menurunkan kepercayaan masyarakat dan PPAT terhadap sistem elektronik yang baru diterapkan, yang justru bertentangan dengan tujuan awal transformasi digital itu sendiri. Ketidaksesuaian antara data fisik dan elektronik dalam sistem pertanahan berdampak luas, antara lain menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah, mempersulit proses administratif seperti jual beli, waris, dan pemecahan sertipikat, serta berpotensi memicu sengketa antarindividu (Panamuan dkk., 2023).

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna mengidentifikasi secara khusus problematika yang muncul dalam penerbitan sertipikat elektronik pada pelayanan peralihan hak secara

elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, menganalisis dampak yang ditimbulkan, serta menemukan strategi yang dapat ditempuh untuk mengatasinya. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul "Analisis Problematika Pelayanan Peralihan Hak Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan."

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan kesesuaiannya dengan Petunjuk Teknis Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik?
2. Apa problematika dan dampak yang muncul dalam pelaksanaan pelayanan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ditinjau dari aspek hukum, teknis, dan sumber daya manusia?
3. Bagaimana strategi yang dilakukan Pejabat Berwenang di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam mengatasi problematika pada aspek hukum, aspek teknis, dan aspek sumber daya manusia dalam pelayanan peralihan hak secara elektronik?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini yaitu:

- a. Untuk menganalisis pelaksanaan pelayanan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan kesesuaiannya dengan Petunjuk Teknis Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik.
- b. Untuk menganalisis problematika dan dampak yang muncul dalam pelaksanaan pelayanan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ditinjau dari aspek hukum, aspek teknis, dan aspek sumber daya manusia.
- c. Untuk menganalisis strategi yang dilakukan Pejabat Berwenang di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam mengatasi problematika pada aspek hukum, aspek teknis, dan aspek

sumber daya manusia dalam pelayanan peralihan hak secara elektronik.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Akademis

Secara Akademis, penelitian ini memberikan wawasan dan pengetahuan, khususnya di bidang teknis pelaksanaan, permasalahan, dampak, dan strategi yang dilakukan dalam penerbitan sertipikat elektronik pada peralihan hak secara elektronik. Serta dapat menjadi referensi akademis bagi penelitian-penelitian berikutnya yang menyoroti problematika penerbitan sertipikat elektronik dalam peralihan hak secara elektronik di Indonesia, sekaligus memperkaya literatur mengenai penerapan prinsip *e-governance* dalam digitalisasi layanan pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi Kementerian ATR/BPN, terutama Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berguna untuk meningkatkan efektivitas, transparansi, dan akuntabilitas pelayanan peralihan hak secara elektronik. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dijadikan bahan evaluasi untuk memperbaiki regulasi maupun mekanisme pelaksanaan penerbitan sertipikat, sehingga lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Bagi masyarakat luas, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai manfaat, prosedur, serta tantangan dari peralihan hak secara elektronik, sehingga mampu meningkatkan literasi hukum dan literasi digital di bidang pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan pelayanan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan berjalan melalui dua jalur bergantung jenis sertifikatnya, jalur langsung untuk sertifikat elektronik dan jalur alih media untuk sertifikat analog. Peralihan karena pewarisan masih dilayani secara manual karena belum tersedia fitur elektronik untuk jenis ini. Secara umum, pelaksanaan di lapangan sudah sesuai dengan Petunjuk Teknis Peralihan Hak Secara Elektronik Tahun 2026 dan Tata Cara Kerja Alih Media Tahun 2024, meskipun terdapat beberapa praktik adaptif yang dikembangkan di luar juknis sebagai respons atas kendala lapangan.

Terdapat problematika dan dampak yang ditemukan dalam pelaksanaan pelayanan peralihan hak (Jual Beli, Hibah, dan Waris) secara elektronik di Kota Administrasi Jakarta Selatan yaitu pada aspek hukum (Kepastian Hukum), teknis (Sistem), dan Sumber Daya Manusia (Kualitas dan Kuantitas) Dari aspek hukum, sistem diluncurkan tanpa petunjuk teknis, tanpa kewajiban normatif bagi Kantor untuk memeriksa SPA, dan penghitungan waktu sejak pembayaran SPS berpotensi mendistorsi penilaian kinerja. Dari aspek teknis, gangguan harian pada SITATA, tumpang tindih data spasial, dan keterbatasan akun KKP menghambat proses pelayanan. Dari aspek SDM, jumlah petugas tidak sebanding dengan volume berkas yang harus ditangani. Dampaknya, keterlambatan mencapai 76,96% pada Juli dan 75,28% pada Agustus 2025, disertai penurunan volume permohonan sebesar 48% pada bulan pertama penerapan sistem.

Para pejabat menerapkan berbagai strategi untuk mengatasi permasalahan yang ada, yakni dari aspek hukum dengan memberikan informasi dan pendampingan kepada pemohon, berkoordinasi antarseksi untuk penanganan tumpang tindih bidang tanah, serta menjelaskan perbedaan visualisasi sistem dengan kondisi lapangan; dari aspek teknis dengan melaporkan gangguan SITATA kepada Pusdatin, memverifikasi dan memperbaiki data spasial yang

bermasalah, serta mengoptimalkan penggunaan akun KKP secara bergantian; dan dari aspek SDM dengan melakukan pembagian tugas yang terstruktur, mengajukan penambahan pegawai ASN, serta mengadakan briefing rutin sebagai sarana koordinasi dan peningkatan kompetensi petugas.

Secara keseluruhan, pelaksanaan peralihan hak secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah berjalan namun belum optimal. Ketiga aspek yang diteliti menunjukkan bahwa transformasi digital layanan pertanahan menuntut kesiapan simultan dari sisi regulasi, infrastruktur sistem, dan sumber daya manusia. Tanpa kesiapan ketiga aspek tersebut secara bersamaan, digitalisasi layanan berisiko menciptakan problematika baru alih-alih mewujudkan efisiensi dan kepastian hukum yang menjadi tujuan utama penerapan e-government di sektor pertanahan.

B. Saran

1. Untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Kementerian ATR/BPN memiliki peran sebagai pihak yang berwenang dalam menyelenggarakan dan menjalankan sistem pelayanan peralihan hak secara elektronik. Secara umum, sistem yang digunakan telah berjalan dengan baik dan mendukung pelaksanaan pelayanan. Namun demikian, tenggat waktu lima hari kerja dalam pelaksanaan peralihan hak yang melibatkan sertipikat analog dinilai belum memadai mengingat kompleksitas tahapan alih media yang harus dilalui sebelum pencatatan peralihan dapat dilakukan. Batas waktu tersebut dinilai kurang relevan dengan kondisi beban kerja di lapangan, sehingga perlu dipertimbangkan untuk dilakukan penyesuaian atau perpanjangan waktu agar proses pelayanan dapat berjalan lebih optimal dan menghasilkan produk yang berkualitas. Sistem peralihan hak secara elektronik perlu dikembangkan lebih lanjut untuk mengakomodasi pemohon perorangan secara langsung misalnya melalui integrasi dengan aplikasi Sentuh Tanahku dan terintegrasi dengan perpajakan. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kemudahan akses layanan bagi masyarakat serta mengurangi ketergantungan pada perantara. Di sisi lain, aplikasi SITATA juga perlu ditingkatkan kualitas dan stabilitasnya untuk meminimalisir terjadinya error yang dapat menghambat

proses pelayanan. Diharapkan Kementerian ATR/BPN dapat segera menetapkan peraturan menteri yang secara khusus mengatur mengenai peralihan hak secara elektronik, sehingga terdapat kepastian hukum dalam pelaksanaan pelayanan tersebut.

2. Untuk Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan diharapkan dapat terus meningkatkan kualitas pelayanan peralihan hak secara elektronik melalui penguatan koordinasi antarseksi yang terlibat dalam proses pelayanan. Serta perlu memperhatikan pemerataan beban kerja antar petugas, khususnya pada bagian yang memiliki volume pekerjaan tinggi. Selain itu, peningkatan kualitas sumber daya manusia juga perlu dilakukan melalui briefing rutin, evaluasi pekerjaan, serta pembinaan teknis agar petugas memiliki pemahaman yang lebih baik dalam melaksanakan tugasnya.

3. Untuk Peneliti Berikutnya

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada cakupan lokasi tunggal dan periode pengamatan yang terbatas pada fase awal implementasi. Peneliti selanjutnya dapat mengembangkan kajian ini melalui tiga arah: pertama, penelitian komparatif lintas kantor pertanahan di wilayah perkotaan berbeda untuk mengidentifikasi pola problematika yang bersifat sistemik versus lokal; kedua, penelitian longitudinal yang mengkaji perkembangan efektivitas layanan ini setelah sistem berjalan lebih dari satu tahun penuh; ketiga, kajian hukum normatif yang lebih mendalam mengenai implikasi konstitusional dari keterbatasan akses pemohon langsung dalam sistem peralihan hak secara elektronik, mengingat potensi pelanggaran terhadap asas kesamaan hak dalam UU Pelayanan Publik belum pernah diuji secara akademis dalam konteks hukum pertanahan Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, S. (2023). Problematika dan Tantangan Kebijakan Penyederhanaan Birokrasi di Indonesia. *Kebijakan: Jurnal Ilmu Administrasi*, 14(1), 47–55. <https://doi.org/https://doi.org/10.23969/kebijakan.v14i1.6010>
- Aisyah, N., & Erawanta, T. (2023). Sistem informasi pertanahan sebagai alat untuk pengembangan. *Jurnal Magistra*, 72(1), 17–27. <http://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/125>
- Andari, D. W. T., & Mujiburohman, D. A. (2023). Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 15(1), 154. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>
- Aprianty, D. R. (2016). Penerapan Kebijakan E-Government dalam Peningkatan Mutu Pelayanan Publik di Kantor Kecamatan Sambutan Kota Samarinda. *Pelayanan Publik Dalam E-Goverment*, 4(4), 1593. <http://ejournal.ip.fisip-unmul.ac.id/site/?p=2135>
- Ardianto, D. M. (2025). *Dinamika Implementasi Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Malang*. <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/4496>
- Asrulla, Risnita, Jailani, M. S., & Jeka, F. (2023). Populasi dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) dalam Pendekatan Praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusa*, 7(3), 26320–26332. <https://doi.org/https://doi.org/10.51411/jpt.v7i3.26320>
- Badri, A. A. R. (2025). *Implementasi Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Cilegon*. <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/4738>
- Creswell, J. W. (2018). *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- Dwiyanto, D. (2022). Dasar Hukum Bagi E-Government di Indonesia: Studi Pemetaan Hukum Pada Pemerintah Daerah. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum*, 2(5), 1–11. <https://doi.org/https://doi.org/10.69957/cr.v2i5.520>
- Efendi, S., Lubis, S. A., & Nasution, W. N. (2018). Problematika Pembelajaran Pendidikan Agama Islam Di Sd Negeri 064025 Kecamatan Medan Tuntungan.

- EDU RILIGIA: Jurnal Ilmu Pendidikan Islam Dan Keagamaan*, 2(2), 265–275. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.47006/er.v2i2.1752>
- Elora, D. (2024). Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik. *CENDEKIA: Jurnal Hukum, Sosial & Humaniora*, 2(3), 762–773. <https://journal.cendekia.org/index.php/cendekia>
- Ermala, E., Feriandref, A. C., Ballan, O., Mubaraq, & Aryad, D. (2025). Efektivitas Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Mewujudkan E-Government. *HUMANITIS: Jurnal Humaniora, Sosial Dan Bisnis*, 3(7), 189–203. <https://journal-humanitis.com/index.php/humanitis>
- Grönlund, Å. (2002). Electronic Government-Design, Applications, and Management. In *Umeå University* (Vol. 1, Issue 1). Idea Group Publishing.
- Haning, K. E. (2025). *Implementasi Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar*. <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/4695>
- Hidayah, A. N., Hidayat, A. G., & Nadia, T. (2025). Peralihan hak atas tanah. *Jurnal Ilmu Multidisplin*, 3(1), 295–305. <https://journal.ilmu-multidisiplin.id/index.php/jim>
- Hikmatiar, F., Qindy, A., & Suparidho, F. (2025). *Kedudukan Hukum Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023*. 8(11), 7379–7383. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i11.7856>
- Ikhlas, A., Kustati, M., & Sepriyanti, N. (2023). Masalah Penelitian / Research Problem ; Pengertian Dan Sumber Masalah , Dan Pembatasan Masalah , Landasan Teori. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 3(2), 12930–12942. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative%0AMasalah>
- Ilvira, M. L. (2025). SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK: PELAKSANAAN, HAMBATAN DAN TANTANGAN Muhsin. *JCES (Journal of Character Education Society)*, VI(2), 324–335. <http://journal.ummat.ac.id/index.php/JCES/article/view/9865>
- Khadzali, N. R., & Zan, Z. M. (2018). E-participation : A systematic understanding on public participation in the government in 21 st century. *Jurnal Intelek*,

- 13(2), 1–18. <https://ir.uitm.edu.my/41238/1/41238.pdf>
- Khalid, S. (2024). How to choose a sampling technique and determine sample size for research: A simplified guide for researchers. *Oral Oncology Reports*, 12(September), 100662. <https://doi.org/10.1016/j.oor.2024.100662>
- Kurniawan, Y. (2025). Strategi Percepatan Alih Media Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. In *Repository STPN*. <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/4762>
- Lexy, M. J. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif*. PT Remaja.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis* (Edition 3). SAGE Publications.
- Monalu, T. J., Sumakul, T. F., & Sondakh, M. T. (2023). Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah ke Sistem Elektronik sebagai Jaminan Keamanan. *Lex Privatum*, XI(2), 1–10. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46654>
- Muliawaty, L. (2020). Peranan E-Government Dalam Pelayanan Publik (Studi Kasus: Mal Pelayanan Publik Kabupaten Sumedang). *Kebijakan: Jurnal Ilmu Administrasi*, 11(2), 101–112. <https://doi.org/https://doi.org/10.23969/kebijakan.v11i2.2898>
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(24), 129–144. <https://doi.org/http://doi.org/10.5281/zenodo.3904192>
- Nafan, M. (2022). Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6(1), 3342–3355.
- Panamuan, O. B., Syafei, M., & Suhardi. (2023). Penerapan Validasi Sertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Menuju Pelayanan Elektronik. *Tanjungpura Journal of Law*, 2(1), 181–200. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/nestor>
- Patahuddin, M. K., Muaja, H. S., & Turangan, D. D. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. *Lex Administratum*, 11(1), 1–12.

- <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361>
- Pramesti, N. A., Junarto, R., & Farid, A. H. (2023). *Land Archive Authentication as a Result of Media Transfer at the Land Office*. 1(3), 1–15. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/mj.v3i1.38>
- Prasetya, F., & Mahfud, M. A. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum UNISSULA*, 39(1), 78–89. <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>
- Putra, A. D. (2023). Problematika Pembelajaran Bahasa Indonesia di Sekolah. *MEMACE: Jurnal Linguistik, Pendidikan Bahasa Indonesia, Dan Asing*, 1(1), 1–7. <https://doi.org/https://doi.org/10.55681/memace.v1i1.644>
- Qomaruddin, & Sa'diyah, H. (2024). Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman. *Journal of Management, Accounting and Administration*, 1(2), 77–84. <https://doi.org/https://doi.org/10.52620/jomaa.v1i2.93>
- Romdona, S., Junista, S. S., & Gunawan, A. (2025). Teknik Pengumpulan Data: Observasi, Wawancara Dan Kuesioner. *JISOSEPOL: Jurnal Ilmu Sosial Ekonomi Dan Politik*, 3(1), 39–47. <https://samudrapublisher.com/index.php/JISOSEPOL>
- Rudianto. (2024). Reformasi birokrasi dan pelayanan publik. *GHDE : Gender, Human Development, and Economics*, 1(2), 1–13. <https://doi.org/https://doi.org/10.61511/ghde.v1i2.2024.1161>
- Safarudin, R., Kustati, M., & Sepriyanti, N. (2023). Penelitian Kualitatif. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research Volume*, 3(2), 9680–9694. <https://j-innovative.org/index.php/Innovative%0APenelitian>
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. KENCANA.
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, VI(1), 13–21. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen>
- Sari, A. S., Aprisilia, N., & Fitriani, Y. (2025). Teknik Pengumpulan Data dalam Penelitian Kualitatif: Observasi, Wawancara, dan Triangulasi. *Indonesian Research Journal on Education*, 5(4), 539–545. <https://irje.ejournal.unri.ac.id/index.php/IRJE>

- Setiati, L., Surata, I. G., & Remaja, I. N. G. (2022). Proses Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Pura (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 10(2), 39–57. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthawidya/article/view/88654>
- Sofwatillah, Jailani, M. S., & Saksitha, D. A. (2024). Tehnik Analisis Data Kuantitatif dan Kualitatif Dalam Penelitian Ilmiah. *Journal Genta Mulia*, 15(2), 79–91. <https://ejournal.stkipbbm.ac.id/index.php/gm>
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (Issue January). Alfabeta.
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian : Primer, Sekunder, Dan Tersier. *Jurnal Edu Research*, 5(September), 110–116. <https://ejournal.eduresearch.id/index.php/ER>
- Syadilla, R. A., & Abiel, N. (2025). Kekuatan Hukum Hasil Alih Media Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Medan. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 12(6), 2415–2425. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/index>
- Syahrizal, H., & Jailani, M. S. (2023). Jenis-Jenis Penelitian Dalam Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. *QOSIM: Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora*, 1(1), 13–23. <https://journal.qosim.id/index.php/qosim>
- Syamsur, S., Madiong, B., & Tira, A. (2023). Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar. *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1), 97–105. <https://doi.org/10.35965/ijlf.v6i1.3817>
- Syarafina, J., & Susilowardani. (2025). Pelaksanaan Pembuatan Sertipikat Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 4(10), 1511–1516. <https://doi.org/10.52429/tgf18f92>
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Tunas Agraria*, 7(1), 68–85. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>

Peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI) Nomor 9 Tahun 2018 tentang Pedoman Pemeliharaan Arsip Dinamis

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, peralihan hak atas tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik untuk kegiatan pendaftaran tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2025 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tentang 7 (Tujuh) Layanan Prioritas.

Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Selatan. (2025). Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam Angka 2025. BPS Kota Jakarta Selatan.