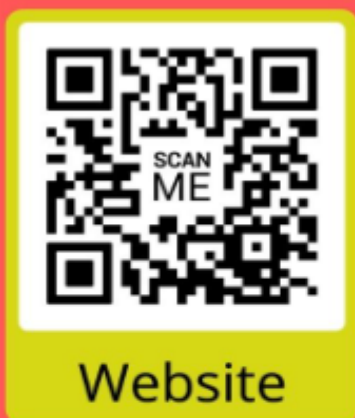


ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC
PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licences/by/4.0/legalcode>

Indonesian Journal of Law and Economics Review

Vol. 21 No. 2 (2026): May
DOI: 10.21070/ijler.v21i2.1697

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Panggah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact ^(*)



Save this article to Mendeley



^(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Enforcement of Procedures for Transfer of Land Rights Due to Joint Rights Distribution Deeds : A Study of the National Land Agency of Sidoarjo: Penegakan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama : Studi Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo

Muhammad Rafii, qq_levy@umsida.ac.id (*)

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Rifqi Ridlo Phahlevy, qq_levy@umsida.ac.id

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Digitalization has transformed land administration in Indonesia through electronic certificates and electronic land services. **Specific Background:** The transfer of land rights through the Deed of Joint Distribution of Rights (APHB) involves taxation, document verification, registration, data validation, and electronic certificate issuance at the Land Office of BPN Sidoarjo. **Knowledge Gap:** Previous studies discussed land-right transfers, APHB validity, electronic registration, and legal certainty, while specific analysis of procedural law enforcement for APHB within electronic land services remains limited. **Aims:** This study analyzes procedural law enforcement for APHB-based land-right transfers and examines administrative barriers in electronic land services. **Results:** Using empirical legal research with a socio-legal approach, semi-structured interviews, observation, and questionnaires, the study finds that preventive enforcement involves PPAT/Notaries, the Land Office, and taxation agencies, while repressive enforcement operates through the State Administrative Court. The overall procedure obtained an average effectiveness value of 71%, categorized as fairly effective. However, data asynchrony, fragmented systems, technical disruptions, and manual verification remain obstacles. **Novelty:** The study connects APHB procedures with preventive and repressive enforcement within electronic land administration in BPN Sidoarjo. **Implications:** The findings indicate the need for integrated land administration, synchronized data, and strengthened electronic procedures to support legal certainty.

Key Findings Highlights:

Preventive verification involves PPAT/Notaries, the Land Office, and taxation agencies.

Electronic certificate procedures recorded an overall effectiveness value of 71%.

Data asynchrony, fragmented systems, and manual verification remain procedural obstacles.

Keywords: APHB, Land Administration, Legal Certainty, Electronic Certificates, Socio-Legal Research

Published date: 2026-09-24

I. Pendahuluan

Perkembangan digitalisasi administrasi pertanahan di Indonesia menghadirkan transformasi fundamental pada sistem sertifikasi tanah. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan kebijakan peralihan sertifikat tanah dari bentuk konvensional ke format elektronik. Kebijakan ini bertujuan memperkuat keamanan data, efisiensi layanan, serta meminimalkan risiko kehilangan, pemalsuan, dan kerusakan dokumen[1]. Implementasi sertifikat elektronik diatur secara nasional dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang menjadi dasar hukum utama penyelenggaraan, penerapan, serta validitas sertifikat tanah elektronik, termasuk pengelolaan buku tanah, surat ukur, dan sertifikat dalam bentuk digital[2]. Selain itu, percepatan transformasi layanan pertanahan juga selaras dengan semangat reformasi birokrasi berbasis elektronik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 yang mendukung modernisasi layanan publik di sektor pertanahan dan penyederhanaan prosedur administrasi[3].

Sejalan dengan kebijakan nasional tersebut, kantor pertanahan di daerah juga mulai menerapkan layanan prioritas berbasis digital untuk mempercepat proses peralihan dan pendaftaran hak. Di wilayah Kantor Pertanahan BPN Sidoarjo diterapkan kebijakan 7 layanan prioritas yang menjadi fokus utama dalam penyelenggaraan pelayanan hak atas tanah, yakni (1) Pengecekan, (2) SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), (3) Hak Tanggungan, (4) Roya, (5) Pendaftaran Surat Keputusan, (6) Perubahan Hak, dan (7) Peralihan Hak. Kebijakan prioritas ini berorientasi pada layanan yang mendukung transaksi, validasi hak, serta pengurusan pencatatan peralihan yang bersifat langsung dan massif sehingga dapat segera diintegrasikan ke dalam sistem elektronik[4].

Fakta bahwa di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo, pelayanan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) termasuk dalam kategori layanan prioritas peralihan hak sebagai bagian dari 7 layanan prioritas pertanahan. Oleh sebab itu, diperlukan kajian mendalam mengenai prosedur pengurusan khusus serta efektivitas penegakan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama di lingkungan BPN Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini menjadi relevan tidak hanya untuk menilai praktik kebijakan layanan, tetapi juga memperkuat kepastian hukum bagi masyarakat dalam proses peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama di era sertifikasi elektronik.

Penegakan hukum prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama dalam administrasi pertanahan berkaitan langsung dengan asas fundamental yang memastikan tindakan pemerintah dapat diprediksi, tidak multitafsir, dan memberikan jaminan hak bagi warga negara. Salah satu asas penting dalam konteks tindakan pejabat administrasi adalah asas *contrarius actus* yang menegaskan bahwa setiap tindakan pemerintah yang tidak boleh bersifat “kabur/uncertain” harus didukung prosedur yang jelas, terukur, dan memiliki landasan kewenangan yang sah. Prinsip ini berjalan seiring dengan asas kepastian hukum dari tindakan pemerintah, yang diposisikan sebagai elemen utama dalam Asas Kepastian Hukum Pemerintahan. Dalam penyelenggaraan layanan pertanahan, pejabat publik wajib memastikan setiap proses termasuk yang bersumber dari pembagian hak bersama memiliki mekanisme penegakan hukum prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama agar tidak menimbulkan cacat administrasi, sengketa kewenangan, maupun ketidakpastian hak[5]. Kerangka normatif ini selaras dengan tujuan penyelenggaraan pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, yang menuntut keberadaan pengujian dan penegakan hukum atas tindakan pemerintah demi menjamin legalitas dan perlindungan hak atas tanah[3].

Kondisi penelitian saat ini ditemukan menurut Dedi Nurhadi (2024) dalam penelitiannya yang berjudul “Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris” menemukan bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersumber dari pewarisan di Indonesia, dengan penekanan pada keabsahan dokumen pendukung, kesesuaian prosedur administratif di kantor pertanahan, serta perlindungan hak ahli waris agar proses pencatatan hak berjalan valid dan memberikan jaminan hukum bagi pemohon. Kajian ini mengkritisi bahwa peralihan hak melalui waris bukan sekadar proses teknis pendaftaran, melainkan tindakan administrasi negara yang harus memenuhi prinsip legalitas, validitas alat bukti, dan kepastian prosedural guna mencegah kekaburan tindakan pemerintah (*contrarius actus*) yang dapat memicu sengketa ataupun ketidakpastian hak di kemudian hari[6].

Beatrix Benni, Kurniawarman, dan Anisa Rahman (2019) dalam penelitiannya yang berjudul “Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukittinggi” menunjukkan bahwa proses pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan locus kajian empiris di kantor pertanahan daerah, menyoroti aspek kepemilikan bersama atas tanah yang belum terbagi, keabsahan bentuk akta sebagai dasar pemeliharaan data pendaftaran tanah, pentingnya persetujuan seluruh pemegang hak dalam pembagian hak bersama agar tidak memunculkan klaim sepihak, serta konsekuensi administratif dari penggunaan alur prosedur yang tidak seragam dalam pendaftaran peralihan hak[7].

Nizar Satrio Wicaksono (2020) dalam penelitiannya yang berjudul “Keabsahan Akta Pembagian Hak Bersama Atas Dasar Surat Keterangan Ahli Waris Yang Diregister Oleh Kepala Desa/Lurah Dan Camat Yang Palsu Atau Dipalsukan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 688 K/PID/2017)” menunjukkan bahwa pemalsuan Surat Keterangan Ahli Waris (SKW) oleh seorang Notaris/PPAT menimbulkan cacat hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat berdasarkan dokumen tersebut. Jurnal menjelaskan bahwa SKW merupakan syarat penting dalam proses pertanahan dan harus memuat informasi yang benar sesuai keterangan para ahli waris, bukan diisi secara sepihak oleh notaris. Dalam kasus ini, notaris justru membuat SKW dengan informasi yang tidak benar dan kemudian mendaftarkannya melalui Kepala Desa dan Camat tanpa pemeriksaan substansi. Tindakan tersebut masuk pada kategori mal-administrasi, melanggar kewajiban profesional, dan memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP. Akibatnya, APHB yang

diterbitkan menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan karena bersandar pada SKW palsu, sementara notaris memikul tanggung jawab baik secara pidana maupun perdata berdasarkan UU Jabatan Notaris serta ketentuan perbuatan melawan hukum dalam KUHPdata[8].

Dari adanya penelitian ditemukan belum ada yang meneliti terkait. Penegakan hukum prosedur di bidang peralihan hak akibat APHB perlu ditempatkan dalam dua pendekatan preventif dan represif. Penegakan hukum prosedur preventif ditujukan mencegah kesalahan prosedur melalui tata laksana, pembinaan, transparansi proses, dan standarisasi alur pengurusan khusus di lingkungan kantor pertanahan, sehingga risiko maladministrasi dapat diminimalkan sebelum terjadi. Sementara itu, penegakan hukum prosedur represif berfokus pada penindakan dan koreksi atas penyimpangan administrasi, pembatalan pencatatan hak yang cacat, serta tindak lanjut sengketa ketika ketidakpatuhan prosedural telah menimbulkan akibat hukum[9]. Pendekatan ini mencerminkan dua sasaran strategi klasik penegakan hukum, yakni Penegakan Hukum Preventif dan Penegakan Hukum Represif. Dengan mempertimbangkan fakta bahwa APHB masuk dalam 7 layanan prioritas, penelitian ini menjadi mendesak untuk menilai efektivitas alur pengurusan khusus, memberikan rekomendasi perbaikan sistem, serta memperkuat model penegakan hukum yang mampu menjamin kepastian dan perlindungan hak masyarakat di era sertifikasi elektronik. Meskipun APHB telah masuk dalam layanan prioritas peralihan hak, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala administratif yang memengaruhi efektivitas pelayanan, sehingga penelitian ini tetap penting untuk menilai sejauh mana penegakan hukum prosedur telah berjalan secara optimal. Urgensi penelitian tidak hanya bersifat akademis, tetapi juga praktis dalam mendukung reformasi layanan dan mendorong penyediaan prosedur yang lebih inklusif berdasarkan prinsip administrasi pertanahan modern.

Penelitian ini berfokus pada penegakan hukum terhadap prosedur peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di lingkungan Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo, dengan menelaah bagaimana karakteristik APHB yang termasuk dalam 7 layanan prioritas berdampak pada prosedur layanan, karakteristik APHB sebagai bagian dari layanan prioritas peralihan hak namun masih menghadapi hambatan implementasi prosedural bentuk penegakan hukum administratif yang diterapkan, serta kesesuaiannya dengan prinsip kepastian hukum dan asas *contrarius actus* dalam administrasi pertanahan. Penelitian ini juga menelaah alur pengurusan khusus APHB, hambatan yang muncul dalam implementasinya, serta bagaimana BPN Kabupaten Sidoarjo melakukan penegakan hukum preventif dan represif dalam menangani potensi maladministrasi dan ketidakpastian hak yang timbul dari proses pencatatan peralihan hak tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis dan mengevaluasi efektivitas penegakan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang bersumber dari Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor BPN Kabupaten Sidoarjo, khususnya dalam konteks digitalisasi sertifikat elektronik berbasis Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Penelitian ini juga bertujuan mengungkap dinamika konflik kewenangan, kepatuhan prosedur, dan potensi maladministrasi yang muncul akibat APHB termasuk dalam 7 layanan prioritas digital meskipun APHB telah termasuk dalam layanan prioritas peralihan hak, masih terdapat hambatan dalam implementasi prosedur digital dan penegakan hukum administrasinya yang diimplementasikan melalui Kementerian ATR/BPN dan standar kerja pengawasan dari Hukum Administrasi Pemerintahan, guna menilai apakah tindakan pejabat pertanahan sudah selaras dengan prinsip larangan kekaburan keputusan (*contrarius actus*) dan pada akhirnya, penelitian ini bermanfaat bagi perbaikan model penegakan hukum yang mencakup strategi preventif dan represif agar pelayanan pertanahan di wilayah Sidoarjo mampu memberikan perlindungan hak masyarakat secara adil, akurat, dan berkepastian hukum di era transformasi administrasi pertanahan digital.

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana penegakan prosedur terhadap peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di lingkungan Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?

Pertanyaan Penelitian:

1. Bagaimana perspektif PPAT kabupaten Sidoarjo terhadap prosedur peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?

2. Bagaimana penegakan prosedur terhadap peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) prosedur Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Sidoarjo?

3. Bagaimana Akibat Hukum atas layanan peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) sertifikat konvensional kedalam elektronik?

Kategori SDGs : Sesuai ketentuan indikator Sustainable Development Goals (SDGs) ke-16 yaitu Peace, Justice, and Strong Institutions.

II. Metode

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan kajian socio-legal research dan pendekatan sociology of law, yaitu mengkaji perilaku hukum dalam praktik penyelenggaraan pelayanan pertanahan. Data primer diperoleh melalui wawancara semi terstruktur kepada pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang meliputi petugas loket cekplot, validasi, informasi, pendaftaran, penyerahan produk, serta Notaris/PPAT yang menangani peralihan hak akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Selain wawancara, penelitian juga dilakukan melalui observasi terhadap pelaksanaan prosedur pelayanan pertanahan.

Informan dalam penelitian ini berjumlah delapan orang yang dipilih berdasarkan keterlibatan langsung dalam proses peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Sidoarjo. Informan 1 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 2 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 3 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 4 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 5 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 6 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Informan 7 merupakan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya, Informan 8 merupakan pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang menangani pelayanan peralihan hak atas tanah. Pemberian kode informan dilakukan untuk menjaga kerahasiaan identitas narasumber sekaligus memudahkan penyajian dan analisis data dalam penelitian. Seluruh informan dipilih karena memiliki pengalaman dan kewenangan yang berkaitan dengan pelaksanaan prosedur peralihan hak atas tanah akibat APHB berbasis sertipikat elektronik di Kabupaten Sidoarjo.

Selain data wawancara dan observasi, penelitian ini menggunakan instrumen kuesioner untuk memperoleh penilaian informan mengenai efektivitas prosedur peralihan hak atas tanah akibat APHB berbasis sertipikat elektronik. Instrumen kuesioner terdiri atas delapan indikator, yaitu: (1) pembayaran BPHTB dan PPh, (2) verifikasi awal berkas PPAT, (3) pembuatan APHB, (4) pengajuan permohonan elektronik, (5) verifikasi data fisik dan yuridis, (6) balik nama sertipikat elektronik, (7) keamanan data dan sertipikat elektronik, serta (8) pengawasan dan penegakan administratif. Setiap indikator dinilai menggunakan skala Likert lima tingkat sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Skala Penilaian Kuesioner

Skor	Kriteria
5	Sangat Baik
4	Baik
3	Cukup
2	Kurang
1	Sangat Kurang

Table 1.

Sumber: Diolah Penulis (2026).

Data kuesioner selanjutnya diolah dengan menghitung nilai rata-rata (mean) masing-masing indikator menggunakan rumus:

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$$

Keterangan:

- $\bar{X}$ = nilai rata-rata (mean)
- $\sum X$ = jumlah skor seluruh responden
- n = jumlah responden

Selanjutnya, tingkat efektivitas dihitung menggunakan rumus:

$$P = \frac{\bar{X}}{5} \times 100\%$$

Keterangan:

- P = persentase efektivitas
- $\bar{X}$ = nilai rata-rata
- 5 = skor maksimum skala Likert

Figure 1.

Hasil persentase kemudian diinterpretasikan berdasarkan parameter penilaian sebagaimana pada Tabel 2.

Tabel 2. Parameter Penilaian Efektivitas

Persentase	Interpretasi
81-100%	Sangat Efektif
61-80%	Cukup Efektif
41-60%	Kurang Efektif
21-40%	Tidak Efektif
0-20%	Sangat Tidak Efektif

Table 2.

Sumber: Diolah Penulis (2026).

Data hasil wawancara, observasi, dan kuesioner kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menghubungkan

temuan empiris terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, PP Nomor 18 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Analisis dilakukan untuk menjelaskan praktik penegakan hukum, efektivitas prosedur peralihan hak akibat APHB, serta hambatan administratif dan yuridis dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan di Kabupaten Sidoarjo.

III. Hasil dan Pembahasan

A. Hasil Penelitian.

1. Prosedur Pengurusan Pajak Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APBH)

Berdasarkan hasil wawancara dengan tujuh Notaris/PPAT di Kabupaten Sidoarjo, pengurusan pajak atas pengalihan hak atas tanah melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahap pertama adalah pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak yang memperoleh tambahan hak atas tanah. Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 36 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB. Setelah BPHTB divalidasi dan dinyatakan lunas, para pihak melanjutkan proses pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.[10]

Tahap kedua adalah pengajuan Surat Pemberitahuan Harga Perolehan (SPHP) sebagai dasar penentuan nilai transaksi yang digunakan dalam penghitungan PPh Final. Setelah nilai tersebut disetujui oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP), wajib pajak melakukan pembayaran PPh Final menggunakan Kode Akun Pajak (KAP) 411128 dan Kode Jenis Setoran (KJS) 402. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 yang mengatur bahwa penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan PPh Final sebesar 2,5% dari nilai bruto pengalihan. Setelah BPHTB dan PPh dinyatakan lunas, tahapan berikutnya adalah memastikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek tanah telah dibayar sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Prosedur dalam Peraturan Bupati (PERBUP) Kabupaten Sidoarjo Nomor 36 Tahun 2023 Perubahan Kedua Atas Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan telah diatur dengan jelas, hasil wawancara menunjukkan bahwa implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala administratif akibat perbedaan mekanisme validasi pada masing-masing Kantor Pelayanan Pajak. Perbedaan tersebut menimbulkan ketidakseragaman prosedur sehingga berdampak pada lamanya proses penyelesaian APHB.

Proses validasi PPh pada wilayah kerja KPP Pratama Sidoarjo Barat memerlukan tahapan administrasi yang lebih panjang dibandingkan KPP lainnya. "Kendala yang sering kami hadapi adalah perbedaan prosedur validasi antara KPP yang satu dengan yang lain. Untuk wilayah KPP Pratama Sidoarjo Barat misalnya, berkas harus dikirim melalui email terlebih dahulu untuk pemeriksaan awal, kemudian setelah mendapat tanggapan masih harus menyerahkan dokumen fisik secara langsung. Proses ini membuat waktu penyelesaian menjadi lebih panjang dibandingkan wilayah lain." (Informan 1).

Perbedaan prosedur validasi antar KPP menyebabkan Notaris/PPAT harus menyesuaikan mekanisme pengurusan berdasarkan lokasi objek tanah. "Tidak adanya standar yang sama antar KPP menyebabkan Notaris/PPAT harus menyesuaikan prosedur berdasarkan lokasi objek pajak. Pada KPP Barat terdapat dua tahapan pemeriksaan, yaitu pemeriksaan elektronik dan pemeriksaan manual sehingga membutuhkan waktu tambahan." (Informan 2).

KPP Pratama Sidoarjo Selatan mensyaratkan adanya konfirmasi pelunasan BPHTB sebelum validasi PPh dapat diproses. "Untuk KPP Pratama Sidoarjo Selatan, salah satu persyaratan yang sering diminta adalah bukti atau informasi bahwa BPHTB telah diverifikasi dan dinyatakan lunas oleh Dinas Pelayanan Pajak Daerah. Persyaratan tambahan tersebut sering kali belum diketahui oleh para pihak sehingga berkas harus dilengkapi kembali." (Informan 3). "Dalam praktiknya, proses validasi di KPP Selatan tidak dapat langsung dilakukan apabila status BPHTB belum terkonfirmasi. Akibatnya, proses pembayaran PPh Final sering tertunda meskipun seluruh dokumen peralihan hak sebenarnya telah lengkap." (Informan 4).

KPP Pratama Sidoarjo Utara masih menerapkan pengisian formulir secara manual dalam proses validasi tertentu. "Berbeda dengan KPP Selatan dan Barat, KPP Pratama Sidoarjo Utara masih meminta pengisian formulir manual untuk beberapa jenis permohonan validasi. Kondisi ini mengharuskan pemohon atau kuasanya datang langsung ke kantor pajak sehingga kurang efisien dibandingkan sistem elektronik." (Informan 5). "Perbedaan format administrasi antar KPP sering membingungkan masyarakat maupun staf kantor notaris. Dokumen yang diterima di satu KPP belum tentu diterima di KPP lain karena adanya perbedaan persyaratan administrasi." (Informan 6). "Menurut saya, kendala utama bukan terletak pada besarnya pajak yang harus dibayar, melainkan pada tidak seragamnya mekanisme validasi antar KPP. Apabila terdapat standar pelayanan yang sama untuk seluruh KPP di Kabupaten Sidoarjo, proses APHB akan jauh lebih cepat dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat." (Informan 7).

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa hambatan utama dalam pengurusan pajak atas APHB bukan berasal dari substansi hukum perpajakan, melainkan dari aspek administratif dan koordinasi antarinstansi. Perbedaan mekanisme validasi pada KPP Sidoarjo Barat, Selatan, dan Utara menunjukkan belum adanya standardisasi prosedur pelayanan yang seragam. Akibatnya, proses pengurusan pajak yang menjadi syarat pembuatan dan pendaftaran APHB berpotensi mengalami keterlambatan, meningkatkan biaya transaksi, serta mengurangi kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan pembagian hak bersama.

2. Prosedur Cheking Sertipikat, Cekplot dan Validasi atas Alih Media Sertipikat Analog Pra Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Proses kewajiban perpajakan berupa BPHTB, PPh Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dinyatakan lunas, tahapan berikutnya yang harus dilakukan sebelum pembuatan dan pendaftaran Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah pelaksanaan pemeriksaan data pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa sertipikat yang menjadi objek APHB berada dalam kondisi sah, tidak bermasalah secara administrasi, dan dapat dilakukan peralihan hak.

Pelaksanaan pengecekan sertipikat merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Selain itu, sejak diterapkannya layanan pertanahan elektronik dan Sertipikat Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, proses validasi data fisik dan data yuridis menjadi semakin penting untuk menjamin kesesuaian data sebelum dilakukan peralihan hak.

"Dari sisi keamanan data, sertipikat elektronik lebih baik karena setiap perubahan data tercatat dalam sistem dan dapat dilakukan pelacakan. Risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik juga dapat diminimalkan. Namun, keberhasilan sistem ini tetap bergantung pada kualitas data yang telah tervalidasi sebelumnya." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

Berdasarkan hasil wawancara dengan para Notaris/PPAT di Kabupaten Sidoarjo, tahapan yang dilakukan sebelum APHB dapat diproses terdiri dari tiga tahapan utama. Pertama, pelaksanaan pengecekan sertipikat melalui aplikasi Intan ATR/BPN dengan melampirkan surat kuasa, surat pernyataan, surat permohonan, sertipikat asli, identitas pemegang hak, serta pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Kedua, pelaksanaan validasi buku tanah dalam rangka alih media sertipikat analog ke sistem elektronik guna memastikan kesesuaian data buku tanah dengan data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan. Ketiga, pelaksanaan cek plot alih media dengan mencocokkan data koordinat, luas tanah, dan batas-batas bidang tanah untuk memastikan kesesuaian antara data fisik dan data digital yang tersimpan dalam sistem pertanahan elektronik. Meskipun secara normatif prosedur tersebut telah tersedia, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala administratif dan teknis yang mempengaruhi efektivitas pelayanan pertanahan.

Kendala yang paling sering ditemui terjadi pada tahap pengecekan sertipikat melalui sistem elektronik. "Kendala yang paling sering kami alami ada pada saat cek sertipikat melalui aplikasi. Sistem terkadang mengalami gangguan sehingga permohonan tidak dapat diproses meskipun seluruh dokumen sudah lengkap." (Informan 1). Bahwa gangguan sistem sering menyebabkan keterlambatan penerbitan tagihan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). "Sering kali billing PNBP tidak langsung muncul setelah permohonan diajukan. Akibatnya proses cek harus menunggu sampai sistem kembali normal." (Informan 2). Bahwa jangka waktu penyelesaian pengecekan sertipikat tidak selalu konsisten. "Ada permohonan yang selesai dalam waktu singkat, tetapi ada juga yang membutuhkan waktu cukup lama tanpa alasan yang jelas sehingga sulit memberikan kepastian kepada klien." (Informan 3).

Proses Cekplot dan validasi alih media masih belum sepenuhnya terdigitalisasi. "Pada proses validasi alih media, kami masih menemukan penggunaan stempel manual pada buku tanah sehingga belum sepenuhnya menggunakan sistem elektronik." (Informan 4). Bahwa mekanisme penyimpanan berkas validasi masih dilakukan secara konvensional. "Berkas yang masuk biasanya dimasukkan ke dalam map dan ditumpuk di meja kerja. Cara seperti ini berpotensi menyebabkan berkas terselip atau sulit ditemukan kembali ketika diperlukan." (Informan 5). Bahwa pencatatan proses validasi masih dilakukan secara manual sehingga menyulitkan proses monitoring. "Kami masih menggunakan buku besar untuk mencatat keluar masuknya berkas. Akibatnya sulit mengetahui secara cepat apakah suatu berkas sudah selesai diproses atau masih dalam tahap pemeriksaan." (Informan 6). Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan digitalisasi pertanahan dengan praktik yang masih berlangsung di lapangan. "Meskipun sudah ada program sertipikat elektronik dan alih media, dalam praktiknya sebagian proses administrasi masih dilakukan secara manual sehingga efektivitas digitalisasi belum sepenuhnya tercapai." (Informan 7).

"Secara umum layanan elektronik mempercepat proses peralihan hak karena sebagian besar dokumen sudah dapat diakses dan diverifikasi melalui sistem. Akan tetapi, hambatan masih sering terjadi pada saat pencocokan data fisik dan data yuridis, khususnya terhadap sertipikat lama yang datanya belum sepenuhnya terintegrasi dengan basis data elektronik. Kondisi tersebut menyebabkan proses verifikasi memerlukan pemeriksaan tambahan sehingga waktu penyelesaian layanan menjadi lebih lama." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa kendala utama dalam proses cek sertipikat, validasi alih media, dan cek plot bukan terletak pada substansi hukum pertanahan, melainkan pada aspek teknis dan administrasi pelayanan. Gangguan sistem elektronik, keterlambatan penerbitan billing PNBP, tidak seragamnya waktu penyelesaian layanan, penggunaan stempel manual dalam validasi buku tanah, serta pencatatan berkas yang masih dilakukan secara konvensional menunjukkan bahwa transformasi layanan pertanahan menuju sistem elektronik belum sepenuhnya terlaksana secara optimal. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan keterlambatan pelayanan, ketidakpastian waktu penyelesaian, serta risiko administratif berupa hilangnya atau terselipnya berkas dalam proses validasi dan alih media sertipikat.

3. Prosedur Balik Nama Sertipikat Atas Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

a. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Sebagai Dasar Peralihan Hak

Proses balik nama sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik akibat pembagian hak bersama diawali dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHB memiliki kedudukan sebagai akta autentik yang membuktikan terjadinya pembagian hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki secara bersama oleh para ahli waris atau para pemegang hak. Dalam konteks hukum pertanahan, APHB merupakan dasar yuridis yang menyebabkan terjadinya perubahan subjek hak atas tanah sehingga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran tersebut merupakan implementasi asas publisitas dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu agar perubahan kepemilikan tidak hanya berlaku di antara para pihak, tetapi juga memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, APHB bukan sekadar alat bukti pembagian hak, melainkan juga menjadi instrumen hukum yang menghubungkan peristiwa hukum peralihan hak dengan sistem administrasi pertanahan nasional.

"Secara umum layanan elektronik mempercepat proses peralihan hak karena sebagian besar dokumen sudah dapat diakses dan diverifikasi melalui sistem. Akan tetapi, hambatan masih sering terjadi pada saat pencocokan data fisik dan data yuridis, khususnya terhadap sertifikat lama yang datanya belum sepenuhnya terintegrasi dengan basis data elektronik. Kondisi tersebut menyebabkan proses verifikasi memerlukan pemeriksaan tambahan sehingga waktu penyelesaian layanan menjadi lebih lama." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

b. Penyampaian APHB dan Dokumen Persyaratan oleh PPAT Melalui Sistem Elektronik

APHB ditandatangani PPAT berkewajiban menyampaikan akta dan dokumen persyaratan kepada Kantor Pertanahan melalui Sistem Elektronik. Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang menyatakan "Dalam hal permohonan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, PPAT menyampaikan akta disertai dengan dokumen persyaratan untuk keperluan pendaftaran permohonan." Norma ini menunjukkan bahwa negara menempatkan PPAT sebagai pintu masuk (gatekeeper) dalam proses perubahan data pertanahan. Peran PPAT tidak berhenti pada pembuatan akta, melainkan berlanjut sampai penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan. Pengaturan tersebut bertujuan menjamin bahwa data yang masuk ke dalam sistem pertanahan berasal dari pejabat umum yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab hukum atas kebenaran formal akta yang dibuatnya. Dengan demikian, risiko penggunaan dokumen palsu, manipulasi data, maupun sengketa kepemilikan dapat diminimalkan sejak tahap awal pendaftaran.

Pasal 25 ayat (2) menentukan bahwa dokumen yang harus dilampirkan meliputi identitas para pihak, izin pemindahan hak apabila dipersyaratkan, bukti pembayaran BPHTB dan PPh, serta dokumen lainnya yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan, tetapi juga berkaitan dengan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan dan ketentuan hukum lain yang relevan. Oleh karena itu, keberadaan dokumen-dokumen tersebut merupakan instrumen verifikasi legalitas peralihan hak sebelum perubahan data dilakukan dalam sistem pertanahan.

Kewajiban penyampaian tersebut harus dilakukan paling lama tujuh hari kerja sejak APHB ditandatangani sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 ayat (3). Pembatasan waktu ini menunjukkan adanya prinsip tertib administrasi pertanahan yang menghendaki agar setiap perubahan hak segera dicatat dalam sistem pendaftaran tanah sehingga data yang tersedia selalu mutakhir (up to date). Dengan demikian, semakin cepat akta didaftarkan maka semakin kecil pula kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian antara kondisi hukum yang sebenarnya dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan.

c. Pemeriksaan dan Verifikasi Dokumen oleh Kantor Pertanahan

APHB dan dokumen pendukung diterima, Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap seluruh berkas yang diajukan. Pemeriksaan tersebut didasarkan pada Pasal 26 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa pemeriksaan dilakukan terhadap kelengkapan dokumen persyaratan, kesesuaian isian data, dan isi akta yang dibuat oleh PPAT. Makna normatif dari ketentuan ini adalah bahwa Kantor Pertanahan tidak serta-merta menerima setiap permohonan yang diajukan, melainkan harus melakukan pengujian administratif terlebih dahulu. Pengujian ini merupakan bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (prudential principle) dalam administrasi pertanahan. Pemeriksaan kelengkapan dokumen bertujuan memastikan bahwa seluruh syarat formal telah dipenuhi, sedangkan pemeriksaan kesesuaian data dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesalahan identitas, luas tanah, nomor bidang, atau status hak yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Adapun pemeriksaan terhadap isi akta PPAT menunjukkan bahwa meskipun akta PPAT merupakan akta autentik, Kantor Pertanahan tetap memiliki kewenangan administratif untuk memastikan bahwa substansi akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, pemeriksaan bukan merupakan bentuk intervensi terhadap kewenangan PPAT, melainkan mekanisme pengendalian administratif guna menjamin kualitas data yang akan dimasukkan ke dalam sistem elektronik pertanahan.

Pasal 26 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang menyatakan "Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak permohonan terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik." Norma ini menunjukkan adanya standart waktu pelayanan yang wajib dipenuhi oleh kantor pertanahan dalam melakukan pemeriksaan terhadap permohonan peralihan hak atas tanah, sehingga proses administrasi dapat berlangsung secara efektif, memberikan kepastian hukum para pihak, serta melaksanakan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kendala yang paling sering terjadi adalah gangguan pada sistem elektronik yang digunakan dalam proses pengajuan berkas

dan jangka waktu pemeriksaan berkas. "Kadang sistem BPN tidak bisa diakses atau mengalami error sehingga berkas tidak dapat diinput. Dalam kondisi tertentu kami harus datang langsung ke Kantor Pertanahan atau menginfokan dalam grup WhatsApp yang terdiri dari beberapa pegawai PPAT dan pejabat Kantor Pertanahan Sidoarjo untuk menanyakan atau menyampaikan kendala yang terjadi." (Informan 1). Bahwa meskipun pelayanan telah berbasis elektronik, penyelesaian gangguan sistem masih sering memerlukan komunikasi dan koordinasi secara langsung dengan petugas Kantor Pertanahan. "biasanya kami tidak bisa berbuat banyak selain menunggu atau datang langsung ke BPN untuk meminta bantuan pengecekan berkas yang terkadang juga bisa lebih dari 1 bulan bahkan lebih tanpa ada perubahan status pemeriksaan, karna jika status belum berubah menjadi sudah dipriksa kami tidak bisa mendaftarkan berkas agar mendapatkan surat perintah setor." (Informan 2).

"kami berupaya agar pemeriksaan berkas dapat diselesaikan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan. Namun, dalam praktiknya lamanya proses pemeriksaan sering dipengaruhi oleh tingginya volume permohonan yang masuk setiap hari, sementara jumlah petugas pemeriksa atau petugas koreksi berkas masih belum sebanding dengan beban kerja yang harus ditangani. Meskipun demikian, kami selalu berusaha semaksimal mungkin untuk melakukan pemeriksaan dan koreksi berkas secara tepat waktu tanpa mengurangi ketelitian, sehingga kualitas pelayanan, kepastian hukum, dan tertib administrasi pertanahan tetap dapat terjaga dan Apabila ditemukan ketidaksesuaian dokumen, kekurangan persyaratan, atau data yang belum valid, maka permohonan tidak dapat langsung diproses dan harus diperbaiki terlebih dahulu oleh pemohon atau PPAT." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

Adapun status pemeriksaan dan verifikasi dokumen oleh kantor pertanahan APHB dan dokumen pendukung diterima, Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap seluruh berkas yang diajukan. Pemeriksaan ini merupakan bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam administrasi pertanahan. Pemeriksaan kelengkapan dokumen bertujuan memastikan bahwa seluruh syarat formal telah dipenuhi, sedangkan pemeriksaan kesesuaian data dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesalahan identitas, luas tanah, nomor bidang, atau status hak yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, adapun secara rinci bentuk integrasi sistem berikut.



Nomor Akta	Nilai	Tanggal Daftar	Status	
05/2026	187,200,000		Belum diperiksa	
39/2025	253,000,000		Sedang diperiksa	Pilihan- ✓
38/2025	78,600,000		Dikembalikan	Pilihan- i

Figure 2.

Gambar 1. Status Pemeriksaan melalui Sistem Mitra BPN Status "Belum Diperiksa", "Sedang Diperiksa", dan "Dikembalikan"

Gambar 1 menunjukkan tahapan pemeriksaan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) melalui Sistem Mitra BPN yang terdiri atas tiga status, yaitu "Belum Diperiksa", "Sedang Diperiksa", dan "Dikembalikan". Status Belum Diperiksa mengindikasikan bahwa berkas APHB telah berhasil diunggah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun belum memasuki proses verifikasi administratif oleh petugas Kantor Pertanahan. Selanjutnya, status Sedang Diperiksa menunjukkan bahwa dokumen telah diterima dan sedang dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi, kesesuaian data yuridis, serta validitas dokumen pendukung sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Adapun status Dikembalikan menandakan bahwa berkas belum dapat diproses lebih lanjut karena ditemukan kekurangan atau ketidaksesuaian dokumen yang harus diperbaiki oleh PPAT sebelum diajukan kembali.

Tahapan pemeriksaan APHB dalam Sistem Mitra BPN bersifat dinamis dan menunjukkan perkembangan proses layanan sejak berkas diterima hingga memperoleh persetujuan untuk diproses lebih lanjut. Setelah seluruh persyaratan administratif dan yuridis dinyatakan lengkap, status pemeriksaan akan berubah dari "Sedang diperiksa" menjadi "Sudah diperiksa". Perubahan status tersebut menjadi indikator bahwa proses verifikasi oleh Kantor Pertanahan telah selesai dilakukan dan berkas dinyatakan memenuhi persyaratan untuk melanjutkan ke tahapan pelayanan pertanahan berikutnya Adapun secara rinci pada gambar berikut.

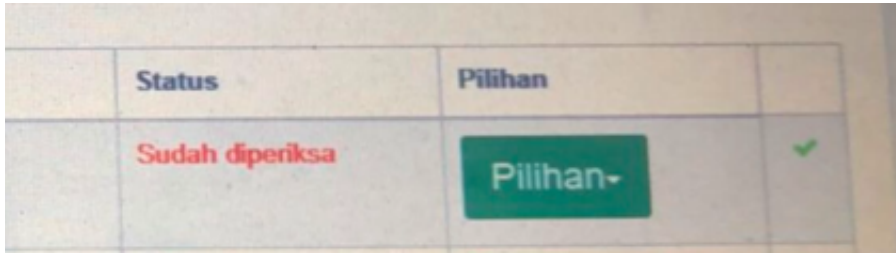


Figure 3.

Gambar 2. Status Pemeriksaan Melalui Sistem Mitra BPN Status "Sudah diperiksa"

Gambar 2 memperlihatkan perkembangan status pemeriksaan APHB pada Sistem Mitra BPN dengan status "Sudah Diperiksa". Status tersebut menunjukkan bahwa proses pemeriksaan terhadap dokumen APHB yang diajukan oleh PPAT telah selesai dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Pada tahapan sebelumnya, petugas telah melakukan verifikasi terhadap kelengkapan persyaratan administrasi dan kesesuaian data fisik maupun data yuridis, meliputi kesesuaian identitas para pihak, objek hak atas tanah, keabsahan akta PPAT, serta dokumen pendukung lainnya, termasuk bukti pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai ketentuan yang berlaku. Perubahan status menjadi "Sudah Diperiksa" menunjukkan bahwa berkas APHB telah dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan untuk dilanjutkan ke tahapan pelayanan pertanahan berikutnya. Dengan demikian, status tersebut menjadi indikator bahwa Kantor Pertanahan telah menyelesaikan proses verifikasi administratif dan yuridis sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelayanan pendaftaran tanah.

d. Penerbitan Notifikasi Bahwa Permohonan Memenuhi Syarat

Apabila seluruh dokumen dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, Kantor Pertanahan menerbitkan notifikasi sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1), yaitu: "Dalam hal hasil pemeriksaan atas penyampaian akta dan dokumen persyaratan dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, PPAT dan penerima hak diberikan notifikasi melalui Sistem Elektronik bahwa permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat didaftar." Ketentuan ini memiliki arti penting karena notifikasi merupakan bentuk pengakuan administratif bahwa permohonan telah lolos tahap verifikasi awal. Dalam perspektif hukum administrasi negara, notifikasi tersebut dapat dipahami sebagai tindakan pemerintahan yang memberikan kepastian kepada pemohon bahwa permohonan telah memenuhi syarat untuk diproses lebih lanjut. Dengan adanya notifikasi elektronik, proses pelayanan pertanahan menjadi lebih transparan, terukur, dan dapat dipantau oleh para pihak secara langsung melalui sistem elektronik.

Bahwa salah satu kesulitan yang sering dialami adalah ketika terdapat kekurangan dokumen persyaratan, karena pemohon tidak selalu memperoleh informasi secara cepat mengenai status berkas yang diajukan. "Apabila ada kekurangan berkas, kami sering tidak langsung mengetahui karena tidak ada pemberitahuan yang pasti kapan berkas diperiksa oleh admin. Akibatnya proses menjadi lebih lama karena harus menunggu informasi terlebih dahulu." (Informan 4). Bahwa dalam praktik administrasi terdapat kewajiban untuk melaporkan kode unik berkas melalui media komunikasi internal yang digunakan oleh Kantor Pertanahan. "Setiap berkas memiliki kode unik yang harus dilaporkan melalui grup WhatsApp internal yang digunakan untuk koordinasi dengan petugas BPN. Jika tidak dilaporkan, proses monitoring berkas menjadi lebih sulit." (Informan 5).

"Secara umum layanan elektronik mempercepat proses peralihan hak karena sebagian besar dokumen sudah dapat diakses dan diverifikasi melalui sistem. Akan tetapi, hambatan masih sering terjadi pada saat pencocokan data fisik dan data yuridis, khususnya terhadap sertifikat lama yang datanya belum sepenuhnya terintegrasi dengan basis data elektronik. Kondisi tersebut menyebabkan proses verifikasi memerlukan pemeriksaan tambahan sehingga waktu penyelesaian layanan menjadi lebih lama." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

e. Pengajuan Permohonan dan Pembayaran Biaya Pelayanan

Tahap berikutnya adalah pengajuan permohonan oleh penerima hak sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (3). Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan menerbitkan tanda terima dokumen dan surat perintah setor sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (5). Norma ini menunjukkan bahwa pelayanan pertanahan menggunakan mekanisme administrasi yang akuntabel. Tanda terima dokumen berfungsi sebagai bukti bahwa negara telah menerima permohonan, sedangkan surat perintah setor menjadi dasar pembayaran biaya pelayanan sesuai ketentuan PNBPN yang berlaku. Dengan adanya bukti administrasi tersebut, pemohon memperoleh kepastian mengenai status permohonannya dan dapat melakukan pengawasan terhadap proses pelayanan yang sedang berlangsung. Selanjutnya Pasal 28 ayat (8) menegaskan bahwa permohonan baru diproses setelah pembayaran biaya pelayanan terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembayaran merupakan syarat administratif yang harus dipenuhi sebelum negara memberikan layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Bahwa pembayaran PNBPN dalam praktik memiliki batas waktu yang cukup ketat sehingga sering menjadi kendala apabila terlambat melakukan pembayaran. "Secara praktik pembayaran PNBPN sebaiknya dilakukan sebelum pukul 12.00 WIB. Kalau lewat dari jam tersebut biasanya proses menjadi tertunda ke hari berikutnya, meskipun kadang masih bisa dibantu apabila

ada komunikasi dengan petugas terkait." (Informan 3).

"Setelah berkas dinyatakan lengkap, sistem akan menerbitkan Surat Perintah Setor sebagai dasar pembayaran biaya pelayanan. Permohonan baru dapat diproses lebih lanjut setelah pembayaran terkonfirmasi dalam sistem elektronik. Oleh karena itu, ketepatan dan kecepatan pembayaran sangat berpengaruh terhadap kelancaran proses pelayanan pertanahan." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026)

f. Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Analog Menjadi Sistem Elektronik

Objek tanah masih menggunakan sertipikat analog, maka proses balik nama sekaligus menjadi sarana alih media menuju sistem elektronik. Dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 39 ayat (1) "Pelaksanaan alih media pada layanan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah diproses melalui: a. kegiatan alih media surat ukur dan Buku Tanah; dan b. pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah." Makna hukum dari ketentuan ini adalah bahwa perubahan data yuridis tidak lagi dipisahkan dari agenda digitalisasi pertanahan nasional. Setiap layanan pemeliharaan data, termasuk balik nama akibat APHB, dapat menjadi pintu masuk konversi dokumen analog menjadi dokumen elektronik. Dengan demikian, pemerintah tidak perlu menunggu program konversi massal, melainkan dapat melakukan digitalisasi secara bertahap melalui setiap pelayanan pertanahan yang diajukan masyarakat.[11]

Bahwa permohonan peralihan hak akibat APHB sering kali tidak memperoleh prioritas pelayanan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. "APHB seperti bukan termasuk layanan prioritas sehingga kami sering kesulitan memperkirakan kapan berkas akan mulai diperiksa oleh petugas atau admin yang menangani, berbeda dengan peralihan yang lain APHB bisa memakan waktu lebih dari 1 bulan hanya untuk pemeriksaan berkas." (Informan 6). Bahwa kendala utama bukan terletak pada substansi hukum peralihan hak, melainkan pada aspek administrasi pelayanan yang belum memberikan kepastian waktu penyelesaian. "Menurut saya permasalahan yang paling dirasakan adalah ketidakpastian waktu. Kami tidak mengetahui secara pasti kapan berkas mulai diperiksa, kapan ada kekurangan dokumen, dan kapan proses dapat diselesaikan karena semuanya sangat bergantung pada antrean pemeriksaan di Kantor Pertanahan." (Informan 5).

"Pada saat permohonan peralihan hak masih menggunakan sertipikat analog, proses pelayanan tidak hanya melakukan perubahan data pemegang hak, tetapi juga sekaligus dilakukan alih media ke sistem elektronik. Dengan demikian data pertanahan yang sebelumnya berbentuk fisik dapat terintegrasi ke dalam sistem elektronik secara bertahap." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

g. Verifikasi dan Validasi Data Fisik dan Data Yuridis

Berdasarkan Pasal 34 ayat (1) menyatakan: "Kegiatan alih media dilakukan melalui verifikasi dan validasi terhadap Data Fisik pada surat ukur dan Data Yuridis pada Buku Tanah." Ketentuan ini menunjukkan bahwa proses digitalisasi tidak dilakukan hanya dengan memindai dokumen fisik, melainkan didahului proses verifikasi dan validasi terhadap seluruh data yang terkandung di dalamnya. Verifikasi bertujuan memeriksa kesesuaian data dengan dokumen asli, sedangkan validasi bertujuan memastikan bahwa data tersebut benar, lengkap, dan layak digunakan dalam sistem elektronik, Pasal 35 mengatur secara rinci unsur-unsur yang diverifikasi, mulai dari luas tanah, nomor bidang, status batas, jenis hak, identitas pemegang hak, asal hak, hingga data surat ukur. Pengaturan yang sangat rinci tersebut menunjukkan bahwa pemerintah berupaya memastikan kualitas data elektronik memiliki tingkat akurasi yang sama atau bahkan lebih baik dibandingkan dokumen fisik yang selama ini digunakan.

Bahwa proses verifikasi data saat ini jauh lebih mudah karena informasi mengenai bidang tanah dapat diakses secara elektronik. "Sekarang kami lebih mudah melakukan pengecekan karena melalui aplikasi Sentuh Tanahku dapat diketahui informasi dasar mengenai bidang tanah, termasuk luas tanah dan data pertanahannya." (Informan 1). Bahwa digitalisasi pertanahan membantu mengurangi kesalahan administrasi yang sebelumnya sering terjadi pada dokumen fisik. "Dulu kami harus mencocokkan banyak dokumen secara manual, sedangkan sekarang sebagian besar data sudah dapat diverifikasi melalui sistem sehingga prosesnya menjadi lebih efisien." (Informan 2).

"Apabila ditemukan ketidaksesuaian dokumen, kekurangan persyaratan, atau data yang belum valid, maka permohonan tidak dapat langsung diproses dan harus diperbaiki terlebih dahulu oleh pemohon atau PPAT. Hal ini dilakukan untuk menjaga kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

h. Pembentukan Buku Tanah Elektronik (BT-el)

Hasil verifikasi dan validasi selanjutnya menghasilkan Buku Tanah Elektronik (BT-el) sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2). Kemudian Pasal 36 ayat (3) menyatakan bahwa hasil alih media tersebut disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan ini menunjukkan bahwa BT-el bukan sekadar salinan digital dari Buku Tanah konvensional, melainkan dokumen elektronik resmi yang memperoleh pengesahan pejabat berwenang. Oleh karena itu, sejak ditandatangani secara elektronik, BT-el memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Buku Tanah fisik dan menjadi sumber data utama dalam sistem pertanahan elektronik.

Bahwa keberadaan data elektronik memberikan kepastian yang lebih baik bagi para pihak yang melakukan peralihan hak. "Dengan adanya data elektronik, identitas pemegang hak, nomor bidang, dan data lainnya lebih mudah diverifikasi sehingga memberikan kepastian sertipikat elektronik sebelum transaksi dilakukan setelah menjadi sertipikat elektronik." (Informan 3). Bahwa fitur peta bidang tanah dalam aplikasi Sentuh Tanahku sangat membantu dalam memastikan kesesuaian objek yang akan dialihkan. "Melalui fitur peta bidang tanah, kami dapat melihat letak dan posisi bidang tanah sehingga

memudahkan proses pengecekan sebelum peralihan hak dilakukan." (Informan 4).

"Dari sisi keamanan data, sertifikat elektronik lebih baik karena setiap perubahan data tercatat dalam sistem dan dapat dilakukan pelacakan. Risiko kehilangan atau kerusakan dokumen fisik juga dapat diminimalkan. Namun, keberhasilan sistem ini tetap bergantung pada kualitas data yang telah tervalidasi sebelumnya." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

i. Pencatatan Perubahan Data Yuridis Akibat APHB

BT-el terbentuk dilakukan pencatatan perubahan data yuridis akibat APHB. Pasal 29 ayat (1) menyatakan: "Pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan mencatat perubahan Data Fisik dan/atau Data Yuridis pada BT-el dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertipikat-el." Norma ini menunjukkan adanya perubahan paradigma dari sistem manual menuju sistem elektronik. Jika sebelumnya perubahan pemegang hak dicatat pada kolom perubahan Buku Tanah fisik, maka dalam sistem elektronik perubahan tersebut dicatat dalam bentuk blok data baru yang tersimpan secara permanen dalam riwayat pendaftaran tanah. Model ini memberikan tingkat keamanan data yang lebih tinggi karena setiap perubahan meninggalkan jejak digital (digital trail) yang dapat ditelusuri kembali.[12]

Bahwa Sertipikat Elektronik memberikan tingkat keamanan yang lebih tinggi dibandingkan sertipikat konvensional. "Keunggulan Sertipikat Elektronik adalah adanya QR Code yang dapat digunakan untuk melakukan verifikasi keaslian dokumen sehingga lebih aman dari pemalsuan." (Informan 5). Bahwa riwayat perubahan data dalam sistem elektronik menjadi lebih mudah ditelusuri dibandingkan sistem manual. "Setiap perubahan data tercatat dalam sistem sehingga riwayat hak dapat ditelusuri dengan lebih mudah apabila sewaktu-waktu diperlukan." (Informan 6).

j. Penerbitan Sertipikat Elektronik atas Nama Pemegang Hak Baru

Tahap terakhir adalah penerbitan Sertipikat Elektronik. Berdasarkan Pasal 39 ayat (3), Sertipikat-el diterbitkan sesuai status terakhir setelah pemeliharaan data dilakukan. Selanjutnya Pasal 40 ayat (2) menyatakan: "Dalam hal terjadi perubahan Data Yuridis terhadap Sertipikat-el yang diterbitkan untuk pertama kali, diterbitkan Sertipikat-el edisi lanjutan dari Sertipikat-el sebelumnya." Ketentuan ini menunjukkan bahwa setiap perubahan pemegang hak akan menghasilkan edisi sertipikat yang baru, sedangkan sertipikat sebelumnya tetap tersimpan sebagai riwayat pendaftaran tanah. Sistem tersebut memberikan jaminan kepastian hukum karena seluruh riwayat perubahan hak dapat ditelusuri secara elektronik. Selain itu, Pasal 130 ayat (2) menegaskan bahwa setelah Sertipikat-el edisi lanjutan diterbitkan, sertipikat sebelumnya tidak berlaku lagi dan hanya berfungsi sebagai riwayat pendaftaran tanah.[13]

Pengaturan ini bertujuan mencegah penggunaan ganda sertipikat dan memperkuat prinsip satu bidang tanah satu data dalam sistem pertanahan elektronik Indonesia. Dengan diterbitkannya Sertipikat Elektronik atas nama pemegang hak baru, maka proses balik nama akibat APHB telah selesai secara administratif maupun yuridis, serta menghasilkan alat bukti hak yang sah, modern, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertipikat konvensional. Bahwa digitalisasi pertanahan telah memberikan manfaat nyata bagi masyarakat maupun PPAT dalam proses pelayanan pertanahan. "Menurut saya, penerapan Sertipikat Elektronik dan aplikasi Sentuh Tanahku merupakan langkah yang sangat baik karena memberikan kemudahan akses informasi, meningkatkan keamanan data, dan mempercepat proses pelayanan pertanahan." (Informan 7).

"Secara umum layanan elektronik mempercepat proses peralihan hak karena sebagian besar dokumen sudah dapat diakses dan diverifikasi melalui sistem. Akan tetapi, hambatan masih sering terjadi pada saat pencocokan data fisik dan data yuridis, khususnya terhadap sertipikat lama yang datanya belum sepenuhnya terintegrasi dengan basis data elektronik. Kondisi tersebut menyebabkan proses verifikasi memerlukan pemeriksaan tambahan sehingga waktu penyelesaian layanan menjadi lebih lama." (Informan 8, BPN Kabupaten Sidoarjo, 2026).

Figure 4.

Gambar 3. Diagram Alur Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Diagram tersebut menggambarkan tahapan prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) sampai diterbitkannya Sertipikat Elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Proses diawali dengan persiapan dokumen oleh para pihak, kemudian pemenuhan kewajiban perpajakan berupa pembayaran dan validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh) Final, serta pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah seluruh kewajiban perpajakan terpenuhi, dilakukan pemeriksaan data pertanahan yang meliputi pengecekan sertipikat, validasi alih media sertipikat analog, dan cek plot untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis.

Tahap berikutnya adalah pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh PPAT yang menjadi dasar hukum peralihan hak. APHB beserta dokumen persyaratan kemudian diajukan melalui Sistem Elektronik ATR/BPN untuk dilakukan pemeriksaan dan verifikasi oleh Kantor Pertanahan. Apabila ditemukan kekurangan dokumen, berkas dikembalikan kepada PPAT atau pemohon untuk diperbaiki. Sebaliknya, apabila seluruh persyaratan telah dinyatakan lengkap, sistem menerbitkan notifikasi dan pemohon dapat melanjutkan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Setelah pembayaran terkonfirmasi, Kantor Pertanahan melaksanakan proses alih media sertipikat analog menjadi sistem elektronik melalui verifikasi dan validasi data fisik serta data yuridis. Hasil proses tersebut menghasilkan Buku Tanah Elektronik (BT-el), yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pencatatan perubahan data yuridis akibat APHB. Tahap terakhir adalah penerbitan Sertipikat Elektronik atas nama pemegang hak yang baru. Dengan diterbitkannya sertipikat tersebut, proses peralihan hak atas tanah akibat APHB dinyatakan selesai secara administratif dan yuridis.

4. Hasil Pengolahan Data Kuesioner

Pengukuran efektivitas prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) berbasis sertipikat elektronik dilakukan terhadap delapan informan yang terdiri atas tujuh Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo dan satu pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Penilaian dilakukan menggunakan skala Likert 1-5 terhadap delapan indikator penelitian. Hasil pengolahan data disajikan pada Tabel 4.1.

Tabel 3. Hasil Pengolahan Data Kuesioner Efektivitas Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat APHB Berbasis Sertipikat Elektronik

Indikator Penilaian	Total Skor	Mean	Persentase	Kategori
Pembayaran BPHTB dan PPh	28	3.5	70%	Cukup Efektif
Verifikasi Awal Berkas PPAT	27	3.375	68%	Cukup Efektif
Pembuatan APHB	29	3.625	73%	Cukup Efektif
Pengajuan Permohonan Elektronik	29	3.625	73%	Cukup Efektif
Verifikasi Data Fisik dan Yuridis	25	3.125	63%	Cukup Efektif
Balik Nama Sertipikat Elektronik	28	3.5	70%	Cukup Efektif
Keamanan Data dan Sertipikat Elektronik	27	3.375	68%	Cukup Efektif
Pengawasan dan Penegakan Administratif	29	3.625	73%	Cukup Efektif

Table 3.

Sumber: Hasil Pengolahan Data Primer Penulis (2026).

Berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner terhadap delapan indikator efektivitas proses peralihan hak atas tanah melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) menuju Sertipikat Elektronik, diperoleh rata-rata keseluruhan skor sebesar 3.47 dengan persentase 69,4%, yang termasuk dalam kategori cukup efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa implementasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik di Kabupaten Sidoarjo pada umumnya telah berjalan dengan baik, meskipun masih terdapat beberapa tahapan yang memerlukan penyempurnaan, terutama pada aspek verifikasi data dan pengawasan administratif.

Indikator pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) memperoleh total skor 28, nilai rata-rata 3,50, dan persentase 70,0% dengan kategori cukup efektif. Hasil ini menunjukkan bahwa mekanisme pemenuhan kewajiban perpajakan sebelum peralihan hak pada dasarnya telah berjalan sesuai ketentuan. Meskipun demikian, efektivitasnya masih dipengaruhi oleh perbedaan prosedur validasi antar Kantor Pelayanan Pajak (KPP), yang mengakibatkan adanya perbedaan waktu penyelesaian administrasi.

Indikator verifikasi awal berkas oleh PPAT memperoleh total skor 27, nilai rata-rata 3,375, dan persentase efektivitas 68%, sehingga termasuk dalam kategori cukup efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa proses pemeriksaan kelengkapan

dokumen sebelum pengajuan permohonan telah dilaksanakan dengan baik oleh PPAT, namun masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan penyempurnaan untuk meningkatkan ketelitian dan konsistensi dalam verifikasi administrasi. Dengan demikian, pemeriksaan awal berkas telah berkontribusi dalam mengurangi potensi kesalahan administrasi pada tahap pengajuan, meskipun efektivitas pelaksanaannya belum mencapai tingkat yang optimal.

Pada indikator pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) diperoleh total skor 29, nilai rata-rata 3,625 dan persentase 73%, yang termasuk kategori cukup efektif. Hal ini menunjukkan bahwa proses penyusunan APHB sebagai dasar hukum peralihan hak telah berjalan dengan baik serta telah memenuhi ketentuan formal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, indikator pengajuan permohonan secara elektronik memperoleh total skor 29, nilai rata-rata 3,625 dan persentase 73%, yang masih berada dalam kategori cukup efektif. Meskipun layanan elektronik telah memberikan kemudahan dalam penyampaian dokumen, efektivitasnya masih dipengaruhi oleh gangguan sistem, keterbatasan akses aplikasi, serta belum optimalnya integrasi layanan elektronik yang menyebabkan proses pengajuan terkadang mengalami keterlambatan.

Berbeda dengan indikator lainnya, verifikasi data fisik dan data yuridis memperoleh total skor 25, nilai rata-rata 3,125, dan persentase efektivitas 63%, sehingga termasuk dalam kategori cukup efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa tahapan verifikasi data fisik dan data yuridis telah dilaksanakan dengan cukup baik, namun masih terdapat beberapa kendala yang memengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Kendala tersebut antara lain disebabkan oleh ketidaksesuaian data antara dokumen fisik dengan basis data elektronik, perlunya pemeriksaan tambahan terhadap sertipikat lama, serta proses validasi yang pada kondisi tertentu masih memerlukan penyesuaian secara manual. Oleh karena itu, peningkatan sinkronisasi data dan penyempurnaan mekanisme verifikasi masih diperlukan agar proses peralihan hak dapat berlangsung lebih efektif dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik.

Indikator balik nama Sertipikat Elektronik memperoleh total skor 28, nilai rata-rata 3,5 dan persentase 70%, dengan kategori cukup efektif. Hasil ini menunjukkan bahwa proses perubahan data kepemilikan hingga penerbitan Sertipikat Elektronik telah berjalan relatif baik, meskipun waktu penyelesaiannya masih dipengaruhi oleh antrean pemeriksaan serta proses validasi pada Kantor Pertanahan.

Sementara itu, indikator keamanan data dan Sertipikat Elektronik memperoleh total skor 27, nilai rata-rata 3,375 dan persentase efektivitas 68%, sehingga termasuk dalam kategori cukup efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa penerapan Sertipikat Elektronik dinilai mampu meningkatkan keamanan data pertanahan melalui penggunaan tanda tangan elektronik, QR Code, serta pencatatan riwayat perubahan data secara digital sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan sertipikat konvensional.

Adapun indikator pengawasan dan penegakan administratif memperoleh total skor 29, nilai rata-rata 3,625 dan persentase efektivitas 73%, sehingga termasuk dalam kategori cukup efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa mekanisme monitoring terhadap proses pelayanan elektronik telah berjalan dengan cukup baik dalam mendukung pengawasan administrasi peralihan hak atas tanah. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan penyempurnaan, seperti optimalisasi sistem notifikasi, penyeragaman standar pelayanan, serta pengurangan proses administrasi yang masih dilakukan secara manual. Perbaikan pada aspek-aspek tersebut diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pengawasan serta memberikan kepastian waktu penyelesaian layanan bagi masyarakat maupun PPAT.

Secara keseluruhan, hasil penilaian menunjukkan bahwa implementasi proses peralihan hak atas tanah melalui APHB menuju Sertipikat Elektronik telah terlaksana dengan cukup efektif. Namun demikian, peningkatan kualitas pelayanan masih diperlukan, khususnya pada tahap verifikasi data fisik dan data yuridis. Perbaikan tersebut dapat dilakukan melalui penyempurnaan integrasi sistem elektronik, standarisasi prosedur pelayanan antar instansi, serta optimalisasi digitalisasi proses administrasi guna mewujudkan pelayanan pertanahan yang lebih efektif, efisien, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Tabel 4. Rekapitulasi Jawaban Responden

Jabatan	I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8
Notaris/PPA 3		4	4	3	3	4	3	4
T Kabupaten Sidoarjo								
Notaris/PPA 4		4	4	4	4	4	4	4
T Kabupaten Sidoarjo								
Notaris/PPA 4		4	4	4	3	4	4	4
T Kabupaten Sidoarjo								
Notaris/PPA 3		3	3	4	3	3	3	3
T Kabupaten Sidoarjo								
Notaris/PPA 3		2	3	3	2	2	3	3
T Kabupaten Sidoarjo								

Notaris/PPA 4 T Kabupaten Sidoarjo	3	4	4	3	4	3	4
Notaris/PPA 4 T Kabupaten Sidoarjo	4	4	4	4	4	4	4
Badan 3 Pertanahan Kabupaten Sidoarjo	3	3	3	3	3	3	3

Table 4.

Sumber: Data Primer Penulis (2026).

Berdasarkan hasil kuesioner yang diberikan kepada delapan informan yang terdiri atas tujuh Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo dan satu informan dari Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, diperoleh variasi penilaian terhadap delapan indikator efektivitas proses peralihan hak atas tanah melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) menuju Sertipikat Elektronik. Penilaian menggunakan skala Likert 1-5, di mana nilai yang semakin tinggi menunjukkan tingkat efektivitas yang semakin baik.

Secara umum, sebagian besar informan memberikan penilaian pada rentang skor 3 (cukup) hingga 4 (baik) untuk seluruh indikator. Hal tersebut menunjukkan bahwa para responden menilai implementasi pelayanan pertanahan elektronik di Kabupaten Sidoarjo telah berjalan dengan cukup baik, meskipun masih terdapat beberapa kendala pada tahapan tertentu.

Informan kedua dan ketujuh memberikan skor 4 pada seluruh indikator penilaian. Penilaian tersebut menunjukkan bahwa menurut kedua informan, seluruh tahapan mulai dari pembayaran BPHTB dan PPh, verifikasi awal berkas PPAT, pembuatan APHB, pengajuan permohonan elektronik, verifikasi data fisik dan data yuridis, proses balik nama Sertipikat Elektronik, keamanan data, hingga pengawasan administratif telah dilaksanakan dengan baik. Konsistensi penilaian tersebut mengindikasikan bahwa implementasi sistem elektronik telah mampu mendukung proses pelayanan pertanahan secara efektif.

Sebaliknya, informan kelima memberikan penilaian yang relatif lebih rendah dibandingkan informan lainnya, dengan skor 2 pada indikator verifikasi awal berkas PPAT, verifikasi data fisik dan yuridis, serta balik nama Sertipikat Elektronik. Penilaian tersebut menunjukkan bahwa menurut informan, kendala teknis dan administratif masih sering dijumpai pada tahapan verifikasi dan proses pelayanan elektronik. Temuan ini sejalan dengan hasil wawancara yang menunjukkan masih adanya gangguan sistem, ketidaksesuaian data antara dokumen fisik dan data elektronik, serta proses validasi yang belum sepenuhnya terdigitalisasi.

Informan pertama, ketiga, keempat, dan keenam memberikan penilaian yang relatif bervariasi dengan dominasi skor 3 dan 4. Variasi tersebut menunjukkan bahwa efektivitas setiap tahapan pelayanan dipengaruhi oleh pengalaman masing-masing Notaris/PPAT dalam menangani permohonan peralihan hak. Beberapa indikator seperti verifikasi awal berkas, pembuatan APHB, serta keamanan Sertipikat Elektronik memperoleh penilaian yang lebih tinggi dibandingkan indikator verifikasi data fisik dan pengawasan administratif.

Sementara itu, informan dari Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo memberikan skor 3 pada seluruh indikator. Penilaian yang bersifat moderat tersebut menunjukkan bahwa dari perspektif penyelenggara pelayanan, implementasi sistem pertanahan elektronik telah berjalan sesuai ketentuan, namun masih memerlukan penyempurnaan, khususnya dalam aspek integrasi data, stabilitas sistem elektronik, percepatan proses verifikasi, serta penguatan mekanisme pengawasan administrasi.

Berdasarkan keseluruhan penilaian responden, dapat disimpulkan bahwa persepsi para informan cenderung menunjukkan adanya kesamaan pandangan bahwa digitalisasi pelayanan pertanahan melalui Sertipikat Elektronik telah memberikan manfaat dalam meningkatkan efisiensi pelayanan, keamanan data, dan kepastian hukum. Namun demikian, masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan perbaikan, terutama pada proses verifikasi data fisik dan data yuridis, integrasi sistem elektronik, serta pengawasan administrasi agar pelayanan pertanahan dapat terlaksana secara lebih efektif, cepat, dan memberikan kepastian hukum yang optimal kepada masyarakat.

Tabel 5. Hasil Perhitungan Mean

Indikator	Perhitungan	Hasil
Pembayaran BPHTB dan PPh	$(3+4+4+3+3+4+3)/8$	3,50
Persentase Efektivitas	$(3,50/5) \times 100\%$	70,0%

Table 5.

Sumber: Hasil Pengolahan Data Primer Penulis (2026).

Berdasarkan Tabel 5, diperoleh rata-rata keseluruhan sebesar 3,47 atau 69,4%, sehingga efektivitas prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) berbasis sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo termasuk dalam kategori cukup efektif. Berdasarkan hasil analisis, indikator dengan nilai tertinggi adalah pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), pengajuan permohonan secara elektronik, serta pengawasan dan penegakan administratif, yang masing-masing memperoleh nilai rata-rata 3,625 dengan persentase efektivitas 73%. Hasil

tersebut menunjukkan bahwa ketiga tahapan tersebut telah dilaksanakan dengan cukup baik menurut penilaian para responden, meskipun masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan penyempurnaan untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaannya.

Sebaliknya, indikator verifikasi data fisik dan data yuridis memperoleh nilai rata-rata 3,125 dengan persentase efektivitas 63%, sehingga menjadi indikator dengan tingkat efektivitas terendah dibandingkan indikator lainnya. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa proses verifikasi data masih menghadapi berbagai kendala administratif, antara lain ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, perlunya pemeriksaan tambahan terhadap sertipikat lama, serta proses validasi yang pada kondisi tertentu masih memerlukan penyesuaian secara manual. Meskipun demikian, seluruh indikator dalam penelitian ini berada pada kategori cukup efektif, yang menunjukkan bahwa implementasi prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) pada Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo secara umum telah berjalan dengan baik, namun masih memerlukan penyempurnaan pada beberapa aspek teknis dan administratif agar efektivitas pelayanan dapat terus ditingkatkan.

B. Pembahasan

1. Penegakan Prosedur Peralihan hak

a. Penegakan secara Preventif

Penegakan hukum secara preventif dalam peralihan hak atas tanah melalui APHB pada dasarnya merupakan upaya untuk mencegah terjadinya cacat yuridis, kesalahan administratif, ketidaksesuaian data, serta potensi sengketa pertanahan sejak tahap awal pembentukan perbuatan hukum hingga proses pendaftaran hak. Dalam sistem digital pertanahan, fungsi preventif ini mengalami perluasan makna, dari sekadar pemeriksaan dokumen menjadi mekanisme integrasi data lintas instansi yang berbasis sistem elektronik. Secara normatif, dasar hukum utama fungsi preventif dalam peralihan hak dapat ditemukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini menempatkan PPAT sebagai filter hukum pertama yang memastikan bahwa perbuatan hukum APHB telah memenuhi syarat formil dan materil sebelum dapat diproses lebih lanjut dalam sistem pendaftaran tanah.[14]

Fungsi preventif juga diperkuat oleh Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak pendaftaran peralihan hak apabila persyaratan yang ditentukan tidak terpenuhi. Kewenangan tersebut menunjukkan bahwa negara tetap menjalankan fungsi pengendalian administratif melalui penelitian terhadap kelengkapan persyaratan serta kesesuaian data fisik dan data yuridis sebelum perubahan hak didaftarkan, sehingga memberikan perlindungan hukum dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Norma ini menunjukkan bahwa negara tetap mempertahankan fungsi kontrol administratif sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap keabsahan data pertanahan. Dalam perkembangan lebih lanjut, sistem digitalisasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 memperkuat mekanisme preventif melalui integrasi sistem elektronik pendaftaran tanah. Integrasi ini memungkinkan pertukaran data secara real-time antara PPAT, Kantor Pertanahan, dan sistem internal ATR/BPN, sehingga mengurangi risiko kesalahan input data, duplikasi, maupun ketidaksinkronan informasi.[15]

Aspek preventif juga tidak dapat dilepaskan dari sistem perpajakan sebagai syarat legal peralihan hak. Hal ini tercermin dalam Pasal 49 UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) dan pasal 25 ayat (2) permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, yang pada prinsipnya mengatur bahwa pemenuhan kewajiban pajak daerah menjadi prasyarat dalam proses peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, aspek fiskal menjadi bagian integral dari sistem pencegahan dalam pendaftaran tanah. Hubungan antar instansi dalam konteks preventif ini membentuk suatu mekanisme multi-layer verification system, di mana PPAT berfungsi sebagai verifikator awal perbuatan hukum, sistem pajak sebagai verifikator kepatuhan fiskal, dan Kantor Pertanahan sebagai verifikator akhir atas data fisik dan yuridis. Pola ini mencerminkan adanya pembagian fungsi kontrol yang bertujuan untuk memperkecil kemungkinan terjadinya kesalahan sistemik dalam peralihan hak.[16]

Dalam praktiknya masih ditemukan bahwa integrasi antar instansi tersebut belum sepenuhnya berjalan optimal. Perbedaan sistem informasi, keterbatasan interoperabilitas data, serta masih adanya tahapan manual dalam proses verifikasi menyebabkan fungsi preventif belum sepenuhnya mampu menutup seluruh potensi kesalahan administrasi dalam peralihan hak berbasis APHB.

1. Verifikasi berlapis oleh PPAT sebelum akta APHB dibuat: PPAT wajib memastikan identitas para pihak, keabsahan objek tanah, status hak, dan kesesuaian sertipikat sebelum APHB ditandatangani agar tidak terjadi cacat hukum sejak awal.
2. Validasi data otomatis melalui sistem pertanahan elektronik BPN: Setiap data bidang tanah yang diajukan dalam APHB dicek langsung dalam database BPN untuk memastikan tidak ada tumpang tindih, sengketa, atau blokir.
3. Integrasi pembayaran pajak sebelum proses lanjut (BPHTB dan PPh): Sistem hanya memproses APHB apabila bukti pajak sudah tervalidasi, sehingga mencegah peralihan hak yang belum memenuhi kewajiban fiskal.
4. Cross-check data antarinstansi (PPAT-Pajak-BPN): Data akta, data pajak, dan data pertanahan harus sinkron sebelum masuk tahap balik nama, sehingga tidak ada perbedaan informasi antar sistem.
5. Pemeriksaan administratif Kantor Pertanahan sebelum pencatatan: BPN melakukan pengecekan akhir terhadap

kelengkapan dokumen, kesesuaian yuridis, dan status bidang tanah sebelum perubahan hak dicatat.

6. Penggunaan sistem elektronik dengan standar validasi otomatis: Sistem akan menolak input data yang tidak sesuai format atau tidak lengkap, sehingga kesalahan manusia dapat diminimalkan sejak awal.

b. Penegakan secara Represif

Penegakan hukum secara represif dalam peralihan hak atas tanah muncul ketika mekanisme preventif tidak mampu mencegah terjadinya kesalahan, atau ketika terdapat sengketa akibat keputusan administrasi yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan. Dalam konteks ini, instrumen utama yang digunakan adalah gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Secara normatif, dasar keberadaan sengketa tata usaha negara dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa sengketa TUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan akibat dikeluarkannya keputusan TUN. Dalam konteks pertanahan, keputusan Kepala Kantor Pertanahan merupakan objek yang dapat diuji di PTUN apabila menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.[17]

Pengaturan mengenai objek sengketa diperkuat oleh Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menegaskan bahwa keputusan tata usaha negara yang menimbulkan akibat hukum konkret, individual, dan final dapat menjadi objek sengketa di PTUN. Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan dalam proses peralihan hak akibat APHB untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan administrasi pertanahan.[18]

Dalam praktiknya sengketa dapat muncul dalam bentuk penolakan pencatatan balik nama, pembatalan sertipikat elektronik, atau penerbitan sertipikat yang dianggap tidak sesuai dengan data yuridis yang sah. Terhadap kondisi tersebut, pengujian di PTUN dilakukan berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009, yang memberikan hak kepada penggugat untuk meminta pembatalan keputusan TUN apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

AUPB sendiri memiliki peran penting dalam pengujian keputusan administrasi pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014, yang mencakup asas kepastian hukum, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, dan pelayanan yang baik. Dalam konteks APHB, pelanggaran terhadap asas ini dapat terjadi apabila Kantor Pertanahan menolak permohonan balik nama tanpa dasar yang jelas atau terdapat ketidaksesuaian data yang tidak diperbaiki melalui mekanisme administratif yang tersedia.[19]

PTUN tidak hanya berperan sebagai forum penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai mekanisme kontrol yudisial terhadap tindakan administrasi negara. Putusan PTUN dapat membatalkan keputusan Kantor Pertanahan dan mewajibkan dilakukannya perbaikan administrasi, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penegakan hukum secara represif melalui PTUN merupakan instrumen korektif yang berfungsi untuk menjaga agar kewenangan administratif dalam peralihan hak tetap berada dalam koridor hukum. Dalam konteks digitalisasi pertanahan, mekanisme ini menjadi semakin penting mengingat meningkatnya kompleksitas data elektronik yang berpotensi menimbulkan kesalahan sistemik apabila tidak diawasi melalui kontrol yudisial yang efektif.

Gugatan Penegakan hukum secara represif terhadap sengketa peralihan hak atas tanah dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, setiap orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berhak mengajukan gugatan ke PTUN. Selanjutnya, Pasal 53 ayat (2) menegaskan bahwa gugatan dapat diajukan apabila keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Dalam konteks peralihan hak atas tanah, mekanisme ini menjadi instrumen hukum untuk menguji legalitas keputusan administrasi Kantor Pertanahan, seperti penolakan permohonan balik nama, pembatalan sertipikat, maupun kesalahan pencatatan data pertanahan, sehingga setiap tindakan administrasi tetap berada dalam koridor kepastian hukum, kecermatan, dan tidak menyalahgunakan wewenang.

Apabila berdasarkan pemeriksaan persidangan gugatan dinyatakan beralasan, maka Pasal 97 ayat (9) memberikan kewenangan kepada hakim PTUN untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara dan mewajibkan pejabat tata usaha negara menerbitkan keputusan baru atau melakukan tindakan administratif sesuai amar putusan. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan berbasis elektronik, sertipikat elektronik, log sistem, dan data digital dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menguji keabsahan keputusan administrasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 116 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Kantor Pertanahan wajib melaksanakan putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap, baik melalui koreksi data pertanahan, pembatalan pencatatan yang tidak sah, maupun penerbitan keputusan administrasi baru sesuai amar putusan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa mekanisme represif melalui PTUN berfungsi sebagai bentuk pengawasan yudisial yang menjamin akuntabilitas penyelenggaraan administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

2. Efektifitas berlakunya Prosedur layanan dan Instrumen penegakan Prosedur.

a. Digitalisasi dan Dampaknya terhadap Prosedur dan keamanan layanan.

Transformasi digital dalam pelayanan pertanahan melalui penerapan sertipikat elektronik telah membawa perubahan signifikan terhadap prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di Kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan hasil pengukuran terhadap tujuh Notaris/PPAT sebagai informan penelitian, efektivitas prosedur layanan secara umum memperoleh nilai rata-rata sebesar 71% yang berada dalam kategori cukup efektif. Temuan ini menunjukkan bahwa digitalisasi telah memberikan dampak positif terhadap percepatan proses administrasi pertanahan, meskipun masih terdapat beberapa kendala teknis dan administratif yang mempengaruhi optimalisasi pelayanan.

Pada tahap verifikasi awal berkas oleh PPAT, tingkat efektivitas mencapai 69%, yang menunjukkan bahwa penerapan sistem elektronik telah memberikan manfaat dalam mendukung proses pemeriksaan dokumen, meskipun masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya. Para informan menilai bahwa sistem elektronik membantu proses verifikasi menjadi lebih terstruktur, mengurangi potensi kesalahan administrasi, serta mempermudah penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan. Sebelum penerapan sistem elektronik, proses pengajuan masih bergantung pada dokumen fisik dan pemeriksaan manual yang memerlukan waktu lebih lama. Dengan adanya digitalisasi, sebagian besar dokumen dapat dikirim dan diverifikasi secara elektronik sehingga meningkatkan efisiensi pelayanan, meskipun pada kondisi tertentu masih diperlukan verifikasi tambahan atau perbaikan dokumen sebelum proses dapat dilanjutkan.

Dampak positif penerapan sertipikat elektronik dan sistem keamanan data pertanahan memperoleh tingkat efektivitas sebesar 69%, yang menunjukkan bahwa implementasi sistem telah memberikan manfaat yang cukup baik, meskipun masih terdapat beberapa aspek yang perlu dioptimalkan. Para informan menilai bahwa penggunaan sertipikat elektronik yang dilengkapi dengan fitur keamanan seperti QR Code, tanda tangan elektronik, dan penyimpanan data pada sistem yang terintegrasi mampu memberikan perlindungan yang lebih baik dibandingkan sertipikat konvensional. Fitur-fitur tersebut dinilai dapat mengurangi risiko pemalsuan dokumen, duplikasi sertipikat, maupun manipulasi data yang selama ini menjadi salah satu tantangan dalam administrasi pertanahan.

Selain meningkatkan aspek keamanan, penerapan sertipikat elektronik juga memudahkan pemilik hak dalam melakukan pengecekan data sertipikat melalui layanan elektronik yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Meskipun demikian, capaian efektivitas sebesar 69% menunjukkan bahwa pemanfaatan sistem masih memerlukan penyempurnaan, baik dari sisi kesiapan infrastruktur, integrasi sistem, maupun adaptasi pengguna terhadap layanan digital. Dengan demikian, penerapan sertipikat elektronik telah memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan keamanan dan efisiensi administrasi pertanahan, namun implementasinya masih perlu terus ditingkatkan agar dapat berjalan secara lebih optimal.

Meskipun penerapan digitalisasi telah meningkatkan kualitas pelayanan, pelaksanaan prosedur peralihan hak akibat APHB pada tahap pengajuan permohonan secara elektronik masih menghadapi beberapa kendala. Tahap ini memperoleh tingkat efektivitas sebesar 74%, yang menunjukkan bahwa sistem elektronik telah berjalan dengan cukup efektif, namun belum sepenuhnya optimal. Sebagian informan mengemukakan bahwa kendala yang masih sering ditemui meliputi gangguan server, keterbatasan kapasitas sistem, serta error aplikasi yang menghambat proses unggah dokumen maupun validasi data. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan digitalisasi tidak hanya bergantung pada penerapan sistem elektronik, tetapi juga dipengaruhi oleh stabilitas infrastruktur teknologi dan keandalan sistem yang mendukung penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

Tahap verifikasi data fisik dan data yuridis memperoleh tingkat efektivitas sebesar 63%, sehingga termasuk dalam kategori Cukup Efektif. Berdasarkan keterangan para informan, penerapan sistem elektronik telah membantu proses verifikasi data menjadi lebih terstruktur, namun masih ditemukan beberapa kendala, terutama adanya ketidaksesuaian antara data pertanahan yang tersimpan dalam arsip manual dengan data yang telah dimigrasikan ke dalam sistem elektronik. Kondisi tersebut mengharuskan petugas melakukan pemeriksaan lanjutan terhadap buku tanah, sertipikat, dan dokumen pendukung lainnya untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis. Akibatnya, meskipun permohonan telah diajukan secara elektronik, pada beberapa kasus proses penyelesaiannya masih memerlukan verifikasi manual yang menyebabkan waktu pelayanan menjadi lebih lama. Hal ini menunjukkan bahwa digitalisasi administrasi pertanahan telah memberikan peningkatan terhadap proses verifikasi, namun efektivitasnya masih perlu dioptimalkan melalui penyempurnaan kualitas data hasil migrasi dan percepatan digitalisasi arsip pertanahan.

Pada aspek perpajakan, yaitu pembayaran BPHTB dan PPh, tingkat efektivitas mencapai 71%, sehingga termasuk dalam kategori Cukup Efektif. Para informan menilai bahwa integrasi sistem perpajakan dengan layanan pertanahan telah memberikan kemudahan dalam proses administrasi, khususnya dalam mempercepat verifikasi dan penyelesaian kewajiban perpajakan sebagai persyaratan peralihan hak atas tanah. Meskipun demikian, masih ditemukan beberapa kendala, seperti perbedaan data antartansi dan keterlambatan sinkronisasi informasi pembayaran yang dapat memengaruhi kelancaran proses administrasi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa digitalisasi pelayanan pertanahan telah meningkatkan efisiensi pelayanan, namun masih diperlukan penguatan interoperabilitas dan integrasi data antara sistem perpajakan daerah, Direktorat Jenderal Pajak, dan Kementerian ATR/BPN agar proses peralihan hak dapat berlangsung secara lebih cepat, akurat, dan berkelanjutan.

Pada tahap pengawasan dan penegakan administratif diperoleh tingkat efektivitas sebesar 74%, sehingga termasuk dalam kategori Cukup Efektif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan prosedur elektronik telah berjalan dengan cukup baik dalam mendukung tertib administrasi peralihan hak atas tanah. Para informan menyatakan bahwa pengawasan dilakukan melalui pemeriksaan kelengkapan dokumen, verifikasi data, serta evaluasi terhadap setiap tahapan pelayanan. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa aspek yang perlu ditingkatkan, terutama dalam pengembangan sistem monitoring yang terintegrasi secara real time agar potensi kesalahan administrasi maupun keterlambatan pelayanan dapat dideteksi lebih dini. Dengan demikian, penguatan sistem pengawasan berbasis digital dan koordinasi antarunit kerja diperlukan untuk meningkatkan efektivitas pengawasan administratif dalam pelayanan pertanahan.

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian, digitalisasi layanan pertanahan telah memberikan kontribusi positif terhadap efektivitas prosedur peralihan hak atas tanah akibat APHB, khususnya dalam aspek percepatan pelayanan, efisiensi administrasi, dan peningkatan keamanan dokumen pertanahan. Namun demikian, efektivitas tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat hambatan pada tahap sinkronisasi data fisik dan yuridis, integrasi sistem antarinstansi, stabilitas aplikasi elektronik, serta mekanisme pengawasan administratif. Oleh karena itu, keberhasilan penerapan sertipikat elektronik tidak hanya memerlukan pembaruan teknologi, tetapi juga penguatan kualitas data pertanahan, integrasi sistem layanan publik, dan modernisasi instrumen penegakan hukum administrasi pertanahan agar tujuan digitalisasi dapat terwujud secara efektif dan berkelanjutan.

b. Digitalisasi dan Dampaknya terhadap Prosedur dan keamanan layanan

Berdasarkan pemetaan antara *das sein*, *das sollen*, dan *ius constituendum*, dapat diketahui bahwa digitalisasi sistem peralihan hak atas tanah melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan sertipikat elektronik telah membawa implikasi yuridis yang signifikan terhadap struktur hukum pertanahan di Indonesia. Dalam dimensi *das sein*, implementasi sistem menunjukkan adanya transformasi dari administrasi konvensional menuju administrasi berbasis elektronik. Namun demikian, transformasi tersebut masih menyisakan problem struktural berupa ketidaksinkronan data antar instansi, keterbatasan integrasi sistem pajak dan pertanahan, serta ketergantungan pada verifikasi manual pada tahap tertentu. Kondisi ini menimbulkan implikasi berupa belum tercapainya kepastian hukum yang sepenuhnya stabil, karena validitas data yuridis masih bergantung pada proses koreksi administratif yang bersifat *ex post*, bukan otomatis berbasis sistem.

Dalam perspektif *das sollen*, sistem hukum pertanahan seharusnya telah bergerak menuju model administrasi yang terintegrasi secara penuh (*fully integrated land administration system*). Implikasi normatif dari kondisi ini adalah adanya kebutuhan mendesak untuk memperkuat prinsip *single data governance* dalam sistem pertanahan, di mana seluruh proses mulai dari pembayaran pajak, pembuatan APHB oleh PPAT, hingga penerbitan sertipikat elektronik berada dalam satu alur sistem yang tidak terfragmentasi. Ketidakselarasan antar sistem tidak hanya berdampak pada efisiensi administrasi, tetapi juga berimplikasi pada meningkatnya risiko sengketa pertanahan akibat perbedaan data antara dokumen elektronik dan catatan administratif di masing-masing instansi. Dengan demikian, secara normatif, hukum menghendaki adanya sistem yang mampu menjamin integrasi, akurasi, dan konsistensi data sebagai prasyarat utama kepastian hukum hak atas tanah.[20]

Adapun dalam kerangka *ius constituendum*, diperlukan rekonstruksi sistem hukum pertanahan yang lebih progresif dengan mengarah pada model *integrated digital land governance system* berbasis teknologi blockchain atau sistem registri terdistribusi yang terpusat (*hybrid centralized ledger*). Dalam sistem ideal tersebut, APHB tidak lagi diposisikan semata sebagai akta otentik yang bersifat deklaratif administratif, melainkan sebagai *smart legal instrument* yang memiliki fungsi eksekutif dalam sistem pendaftaran tanah. Artinya, setelah PPAT melakukan validasi dan Direktorat Jenderal Pajak mengonfirmasi kewajiban pajak telah terpenuhi, sistem secara otomatis memperbarui data kepemilikan pada basis data pertanahan nasional tanpa memerlukan intervensi manual yang berulang dari kantor pertanahan, tanpa melalui validasi BPHTB kembali.

Dalam rangka mewujudkan penegakan hukum prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang efektif, akuntabel, dan memberikan kepastian hukum, diperlukan pembaruan sistem pendaftaran tanah yang masih menunjukkan ketergantungan pada mekanisme manual dalam proses cek plot, validasi data, dan alih media dokumen. Kondisi ini menunjukkan bahwa transformasi digital melalui sistem seperti MITRA dan INTAN atrbpn belum sepenuhnya terintegrasi secara end-to-end, sehingga masih membuka ruang keterlambatan, ketidaksinkronan data, serta potensi kesalahan administratif.[21]

Solusi atas Cek Plot, Validasi, dan Alih Media yang Masih Manual :

1. Digitalisasi penuh proses cek plot berbasis geospasial real-time (*GIS integrated validation*): Sistem cek plot harus tidak lagi dilakukan secara semi-manual, tetapi terhubung langsung dengan peta pendaftaran tanah digital sehingga validasi batas, luas, dan posisi bidang tanah dilakukan otomatis oleh sistem tanpa interpretasi manual berulang.
2. Integrasi sistem Mitra BPN dengan satu database pertanahan nasional (*single source of truth*): Mitra BPN harus menjadi bagian dari sistem terintegrasi nasional yang menyatukan data tekstual dan spasial, sehingga tidak terjadi perbedaan data antara input lokal kantor pertanahan dengan database pusat.
3. Otomatisasi validasi data yuridis dan fisik dalam alur layanan: Proses validasi yang saat ini masih bergantung pada pemeriksaan manual harus digantikan dengan *system-based validation* yang secara otomatis mencocokkan data sertipikat, buku tanah, dan surat ukur.
4. Alih media dokumen pertanahan berbasis batch system terstandar: Alih media tidak lagi dilakukan satu per satu secara manual, tetapi melalui sistem batch digital yang langsung mengonversi, memverifikasi, dan mengesahkan dokumen secara otomatis dalam satu proses terintegrasi.[22]

IV. Simpulan

Penegakan hukum dalam prosedur peralihan hak atas tanah akibat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia telah mengalami transformasi dari mekanisme konvensional menuju sistem

berbasis digital melalui sertifikat elektronik. Dalam konteks ini, penegakan hukum secara preventif dilakukan melalui integrasi kerja antara PPAT/Notaris, Kantor Pertanahan, dan instansi perpajakan yang berfungsi sebagai mekanisme pencegahan kesalahan administrasi sejak awal proses peralihan hak. Sementara itu, penegakan hukum secara represif dilaksanakan melalui mekanisme gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai instrumen korektif terhadap keputusan administrasi pertanahan yang menimbulkan sengketa atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Namun demikian, pelaksanaan penegakan hukum tersebut belum sepenuhnya efektif karena masih terdapat hambatan berupa ketidaksinkronan data antar instansi, keterbatasan integrasi sistem elektronik, serta masih adanya tahapan verifikasi manual dalam proses layanan pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa digitalisasi prosedur peralihan hak akibat APHB masih berada dalam fase transisi menuju sistem yang sepenuhnya terintegrasi dan berbasis satu data nasional pertanahan.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga artikel ini dapat terselesaikan dengan baik. Terimakasih kepada Universitas Muhammadiyah yang telah memberikan ruang besar terhadap saya untuk membuat penelitian ini.

References

1. Muhammad Fachri Herawza, Muhammad Surial, Zaki Elyunusi, Iqra Chandra, and Ainun Ayu Pratiwi, "Efisiensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah," *Unes Law Review*, vol. 6, no. 1.
2. Tuti Trisnawati, Ratna Wulandari, and Sy. A. H. Ghally Sukma Prambud, "Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertifikat Elektronik Di Indonesia," *Rio Law Journal*, vol. 6, no. 1.
3. S. Hidayah, E. Hariyani, L. Mukarromah, A. Niravita, and M. A. H. Fikri, "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital."
4. Aqila, "Ini 7 Layanan Prioritas Pertanahan Yang Baru Diluncurkan Kementerian ATR/BPN," *Indonesia Housing*, accessed Dec. 11, 2025. [Online]. Available: <https://indonesiahousing.id/ini-7-layanan-prioritas-pertanahan-yang-baru-diluncurkan-kementerian-atr-bpn/>
5. W. Aqila, H. Widodo, and H. S. R. Tinambunan, "Pembatalan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Terkait Asas Akuntabilitas Melalui Studi Kasus Putusan No. 170/G/2018/PTUN.SMG."
6. D. Nurhadi, "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris," *Jurnal Hukum Sasana*, vol. 10, no. 2, pp. 191-204, Dec. 2024, doi: 10.31599/sasana.v10i2.2980.
7. Benni, K. Kurniawarman, and A. Rahman, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi," *JCH: Jurnal Cendekia Hukum*, vol. 5, no. 1, p. 65, Sep. 2019, doi: 10.33760/jch.v5i1.175.
8. N. S. Wicaksono, "Keabsahan Akta Pembagian Hak Bersama Atas Dasar Surat Keterangan Ahli Waris Yang Diregister Oleh Kepala Desa/Lurah Dan Camat Yang Palsu Atau Dipalsukan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 688 K/Pid/2017)."
9. E. Masri and Hirwansyah, "Kebijakan Penerbitan Sertifikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum," *Krtha Bhayangkara*, vol. 17, no. 1, pp. 157-174, 2023, doi: 10.31599/krtha.v17i1.827.
10. M. A. Maulana, H. D. Syafrina, N. K. I. Maharani, P. F. D. Gonstary, and R. P. Sari, "Permohonan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah Hibah Dan Waris," *Notaire*, vol. 9, no. 1, pp. 77-100, Feb. 2026, doi: 10.20473/ntr.v9i1.80649.
11. A. Sholiha, I. Istijab, and M. Mashuri, "Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Dalam Menjamin Kepemilikan Tanah Yang Sah," *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, vol. 6, no. 3, pp. 257-272, Jan. 2025, doi: 10.51213/yurijaya.v6i3.120.
12. T. P. Utami and A. Cahyono, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik: Studi Banding Dengan Negara Australia," *Indonesian Notary*, vol. 6, no. 2, Aug. 2024, doi: 10.21143/notary.vol6.no1.81.
13. F. Farida, M. Marwah, A. Rifai, A. Amaliyah, A. Kurniawati, and A. H. N. Berlianto, "Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja," *Matappa: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, pp. 512-519, Nov. 2022, doi: 10.31100/matappa.v5i4.2190.
14. S. Sudarto, "Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik," *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, vol. 1, no. 2, pp. 150-160, Jun. 2022, doi: 10.55606/jurrisih.v1i2.1286.
15. W. S. Dharma, S. Perdana, and J. Moertiono, "Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik," *Legalitas: Jurnal Hukum*, vol. 15, no. 1, pp. 29-29, Jul. 2023, doi: 10.33087/legalitas.v15i1.388.
16. T. Riyanto, S. Suardi, and A. Y. Martin, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah," *Postulat*, vol. 3, no. 1, pp. 35-48, Feb. 2025, doi: 10.37010/postulat.v3i1.1843.
17. R. R. Phahlevy and A. F. Azhari, "Pergeseran Paradigma Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia Dan Belanda," *Arena Hukum*, vol. 12, no. 3, pp. 576-591, 2019.
18. Muhammad Asrul Maulana, Sukardi, and Radian Salman, "Konflik Norma Dalam Pemberian Izin Jangka Waktu Hak Atas Tanah Wilayah Ibu Kota Nusantara," *Veritas Justitia*, vol. 11, no. 1, 2025, doi: 10.25123/G032EQ74.
19. R. R. Phahlevy, "Pergeseran Kebijakan Tata Pemerintahan Desa Di Kabupaten Sidoarjo Pasca UU Nomor 6 Tahun

- 2014," *Kosmik Hukum*, vol. 16, no. 1, 2016.
20. M. J. Pratama and R. R. Phahlevy, "Implementation Of Land Sale Regulation In Pasuruan District: Pelaksanaan Peraturan Penjualan Tanah Di Kabupaten Pasuruan," *Indonesian Journal of Public Policy Review*, vol. 26, no. 4, 2025, doi: 10.21070/ijppr.v26i4.1460.
21. Afianto and R. R. Phahlevy, "Academic Manuscript For The Draft Of Village Regulation Of Ploso Village, Wonoayu Subdistrict, Sidoarjo Regency, On Village Revenue Sources, Public Order, And Environmental Security Naskah Akademik Rancangan Peraturan Desa Ploso Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo Tentang Sumber Pendapatan Desa, Ketertiban Dan Keamanan Lingkungan," *Indonesian Journal of Cultural and Community Development*, vol. 15, no. 1, 2024.
22. R. Agustri and D. B. Saravistha, "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, vol. 3, no. 1, pp. 39-46, Mar. 2025, doi: 10.58707/aldalil.v3i1.798.