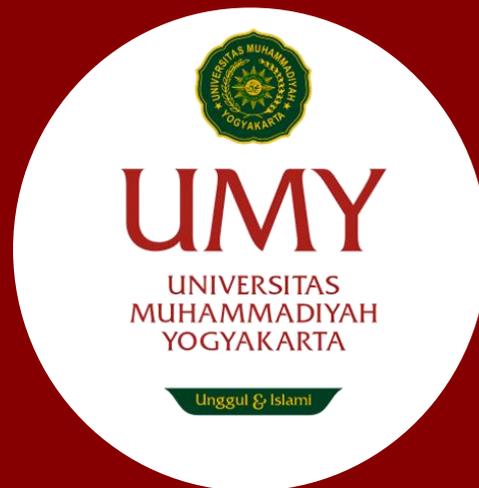


**PERAN PPAT DALAM TRANSFORMASI DIGITAL SERTIPIKAT
TANAH DI KABUPATEN KULON PROGO**

Skripsi



Disusun Oleh:

Apik Handayani

NIM. 20180610402

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Perdata

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2022

**PERAN PPAT DALAM TRANSFORMASI DIGITAL SERTIPIKAT
TANAH DI KABUPATEN KULON PROGO**

Skripsi



UMY

**UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA**

Unggul & Islami

Disusun Oleh:

Apik Handayani

NIM. 20180610402

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Perdata

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2022

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Apik Handayani

NIM : 20180610402

Judul Skripsi : **PERAN PPAT DALAM TRANSFORMASI DIGITAL
SERTIPIKAT TANAH DI KABUPATEN KULON PROGO**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 6 April 2022



Apik Handayani
NIM. 20180610402

HALAMAN MOTTO

“Yakinlah, ada sesuatu yang menantimu setelah banyak kesabaran
(yang kau jalani), yang akan membuatmu terpana hingga kau lupa betapa
pedihnya rasa sakit.”

(Ali Bin Abi Thalib)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbal'alam

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan, kelancaran dan kekuatan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, saya persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT, yang selalu menuntun saya dalam menjalani hari demi hari, memberikan karunia serta hidayah, tempat saya mengadu dan menjernihkan pikiran yang tidak pernah jauh dari kegundahan, dan karena ridha-Nya lah saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kedua orang tua saya, Bapak Parjan dan Ibu Ngatirah, yang selalu bersedia menjadikan peluk mereka rumah yang sangat nyaman untuk beristirahat. Doa-doa, kesabaran serta kekuatan mereka membuat penulis bertahan dan selalu berusaha menjadi yang terbaik. Rida merekalah yang akan menghantarkan penulis menuju keberuntungan hidup yang anak-anaknya inginkan. Terima kasih telah bersabar membesarkan saya, atas segala pengorbanan, usaha dan kerja keras dalam memberikan pendidikan yang terbaik untuk anak-anaknya. Semoga penulis dapat diberikan kesempatan untuk membalas budi kebaikan mereka, aamiin.
3. Saudara-saudari serta keluarga saya, Dibyo Wibowo, Teguh Pribadi, Yunita Triratna Dewi, Khairatun Nisa, Ngatinem, Raisifa Dzahin Nur Khansa, Kisha Sasmaya Maharani, dan semua yang tidak bisa penulis tulis satu-persatu. Terima kasih atas semangat, motivasi, kebahagiaan dan bantuan yang selalu diberikan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.

Bantuan, doa-doa, serta dukungan yang telah diberikan kepada saya akan selalu saya ingat dan semoga kebaikan yang diberikan kepada saya akan selalu menyertai orang-orang yang tersebut, *amin ya rabbal alamin*.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**PERAN PPAT DALAM TRANSFORMASI DIGITAL SERTIPIKAT TANAH DI KABUPATEN KULON PROGO**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., IPM. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Iwan Satriawan, S.H., MCL., PhD. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Sunarno, S.H., M.Hum., PhD. selaku Kepala Progran Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan Wali Kelas I.
4. Dr. Reni Anggriani, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing saya, yang dengan sabar telah memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih atas segala ilmu yang telah diberikan kepada saya selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Terima kasih kepada Pak Maman dan Pak Wisnu yang dengan sabar telah membantu mahasiswa/i dalam hal pengurusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

7. Hj. Safitri Harya Pradhani, S.H., M.Kn. selaku PPAT, dan Mulyatno, S.H., M.H. selaku Kasubag Tata Usaha, Triratna A. Ptnh. selaku Penata Pertanahan Pertama, serta Ridwan Dias Effendi, S.T. selaku Analisis Hukum Pertanahan, yang ketiganya merupakan staf Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo. Terima kasih atas kesediaan dan partisipasinya selama penelitian berlangsung sehingga peneliti dapat memperoleh informasi yang dibutuhkan.
8. Teman-teman kuliah saya, Ahmad Tegar Shalahuddin, Anas Taufiq, Dimas Handoko, Hazthalin Arum Khasanah, Isti Ary Wardani, Nabilla Yusniar Rachman, Reitsa Noor Syifaurohmah, dan Silvia Indra Pramesti (nama diurutkan sesuai abjad untuk menghindari kesenjangan sosial) terima kasih telah menjadikan penulis salah satu dari teman kalian. Kalian adalah orang-orang baik, gila, aneh sekaligus menyebalkan yang pernah saya kenal. Dengan berteman dengan kalian, Hal yang saya ingat sampai sekarang berkat berteman dengan kalian yaitu bahwa setiap orang memiliki temponya sendiri untuk mencapai tujuan mereka. Terima kasih telah memberikan dorongan untuk saya bisa sampai di titik sekarang ini. Jogja akan selalu menunggu kalian kembali! Maaf apabila penulis belum bisa membalas kebaikan itu sepenuhnya, sampai bertemu lagi di puncak tertinggi kesuksesan kita, semoga kita selalu diberikan keberuntungan di dunia maupun akhirat oleh Allah SWT, aamiin.
9. Sahabat saya, Vica Ismira Wati, Ade Najla Syafura, Laxmi Kusuma Wijayanti, yang selalu memberikan motivasi, semangat dan menjadi tempat menghilangkan penat serta tempat berbagi kebahagiaan dan kesedihan. Terima kasih karena selalu ada menemani disaat satu sama lain sedang mengalami perubahan-perubahan menjadi pribadi yang lebih baik, semoga kedepannya akan selalu begitu. Terus lihat ke depan dan mari hidup di dalam keberuntungan dunia maupun akhirat yang diberikan Allah SWT, aamiin.
10. Irsalina Nur Timami, Putri Lutfiyani, Benedecta Talasya Sarasevina A., Anisa Bella Amalia, Novanda Aniza Putri, Melynia Kartika Ardiani, Sesari Tifa Anindita, Jihan Nurrizky, yang mana mereka merupakan teman-teman SMA saya. Berkat mereka saya dapat memulai mimpi-mimpi baru dan mengukir kenangan masa remaja yang indah serta hangat. Dari mereka saya banyak

belajar menemukan banyak hal-hal yang baru, tidak takut untuk bermimpi setinggi langit, melakukan hal-hal bodoh dan ceroboh yang tidak akan dapat terulang kembali, menangis dan bersedih akan kenyataan yang tidak sesuai dengan harapan, mengerti arti bertahan disaat semua harapan terkadang tidak sesuai dengan rencana manusia itu sendiri, menghargai arti berpisah untuk memulai hal baru demi masa depan yang indah, dan yang paling penting adalah mengerti arti menghargai masa-masa sekolah dengan saling menjalin silaturahmi sampai saat ini. Terima kasih atas semua hal itu, maaf apabila belum bisa membalas kebaikan kalian, semoga kalian selalu diberi kelancaran, kemudahan, kekuatan, dan keberuntungan oleh Tuhan YME.

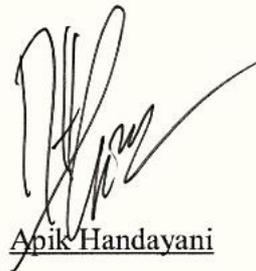
11. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi.
12. Tak lupa skripsi ini saya persembahkan untuk diri saya sendiri, saya ingin berterima kasih kepada diri saya sendiri yang telah bertahan hingga saat ini, telah berdamai dengan segala riuhnya isi hati dan pikiran hingga pada akhirnya skripsi ini selesai dengan baik dan lancar.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Unggul & Islami

Yogyakarta, 6 April 2022



Apik Handayani
NIM. 20180610402

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	11
B. Tinjauan Umum Transformasi Digital.....	18
C. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah.....	20
D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah Elektronik.....	28
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	33
B. Jenis Data	35
C. Lokasi Penelitian	38
D. Metode Pengumpulan Data	38
E. Responden	39
F. Teknik Analisis Data	40
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	
A. Peran PPAT dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah di Kabupaten Kulon Progo	41
B. Hambatan dan Akibat Hukum Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah di Kabupaten Kulon Progo	
1. Hambatan Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah di Kabupaten Kulon Progo	56
2. Akibat Hukum Pelaksanaan Transformasi Digital Sertipikat Tanah	64
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	83
B. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	90
1. Surat Keterangan Selesai Penelitian di Kantor PPAT Hj. Safitri Harya Pradhani, S.H., M.Kn.	
2. Surat Keterangan Selesai Penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo	
3. Naskah Publikasi Mahasiswa	
4. Surat Keterangan Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta	
5. Contoh Berkas Pengecekan Sertipikat	
6. Contoh Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik	
7. Contoh Berkas Zona Nilai Tanah	
8. Contoh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah	
9. Contoh Sertipikat Elektronik	
10. Dokumentasi Penelitian	



DAFTAR SINGKATAN

APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
hlm	: Halaman
KPP	: Kantor Pelayanan Pajak
KUHAP	: Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
NIB	: Nomor Identifikasi Bidang
No	: Nomor
Permen ATR/ Ka BPN	: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPh	: Pembayaran Pajak Penghasilan
SDM	: Sumber Daya Manusia
SKMHT	: Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan
SKPT	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
SPS PNBP	: Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak
UUD NRI 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UU Cipta Kerja	: Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
UU ITE	: Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
Vol	: Volume
ZNT	: Zona Nilai Tanah