

**IMPLEMENTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENDAFTARAN TANAH BERBASIS ELEKTRONIK
(STUDI KOTA PALEMBANG)**



UJIAN TESIS

**Diajukan sebagai syarat untuk mengikuti Ujian Tesis
Magister Kenotariatan (M.Kn.)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
Disusun Oleh :**

Muhammad Taufik Hidayatullah

02022682327002

DOSEN PEMBIMBING TESIS :

- 1. Prof. Dr. H, Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**
- 2. H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER
KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2025

TESIS
IMPLEMENTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENDAFTARAN TANAH BERBASIS ELEKTRONIK
(STUDI KOTA PALEMBANG)

Oleh:

Nama: Muhammad Taufik Hidayatullah

NIM: 02022682327002

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 20 Mei 2025

Palembang, 2025
Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

NIP. 196606171990011001

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum

NIP 198109272008012013



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**IMPLEMENTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENDAFTARAN TANAH BERBASIS ELEKTRONIK
(STUDI KOTA PALEMBANG)**

Diajukan Oleh:

Nama: Muhammad Taufik Hidayatullah
NIM: 02022682327002

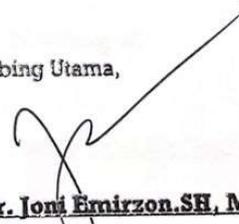
Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

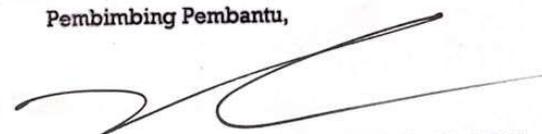
Palembang, 2025

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M. Hum.


H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

NIP. 196606171990011001

Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Starta 2 (S2) Magister Kenotariatan.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M. Hum

NIP 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**IMPLEMENTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM
PENDAFTARAN TANAH BERBASIS ELEKTRONIK
(STUDI KOTA PALEMBANG)**

Disusun Oleh:

Nama: Muhammad Taufik Hidayatullah
NIM: 02022682327002

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada hari Rabu, Tanggal 20 Mei 2025 serta telah diperbaiki
Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua: Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

(.....)

Sekretaris: H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

(.....)

Anggota 1: Dr. H.KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

(.....)

Anggota 2: Dr. Meria Utama, S.H., LLM

(.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Muhammad Taufik Hidayatullah
NIM	: 02022682327002
Alamat	: Jl.Dempo Raya Lorong Dempo 1 No 409 Kelurahan Sialang, Kecamatan Sako, Kota Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2.	Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3.	Dalam Karya Tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya siap bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 26 Mei 2025

Yang Membuat Pernyataan


N. Muhammad Taufik Hidayatullah

NIM:02022682327002

“Berusaha dan Berdoa, Sukses akan Mengikuti.”

Tesis ini Kupersembahkan Untuk:

1. Orang Tua Tercinta
2. Pasangan Hidupku
3. Saudara Tersayang
4. Keluarga Besar Tercinta
5. Seluruh Dosen dan Guru-guruku
6. Teman Setiaku
7. Orang-Orang Terdekatku
8. Teman Seperjuanganku
9. Organisasi
10. Almamaterku

KATA PENGANTAR

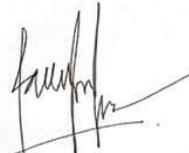
Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT; karena berkat rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penelitian penulisan tesis yang berjudul **“Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang)”**. Tidak lupa sholawat serta salam penulis curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta para sahabatnya yang telah menajdi suri tauladan kita. Adapun penelitian ini dilaksanakan dan dibuat dalam rangka untuk memenuhi persyaratan mengikuti Ujian Tesis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Prof.Dr.H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak H. KMS Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Pembantu, dimana telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis, memberikan nasihat, saran, serta masukan yang amat bermanfaat bagi penulis, serta sumbangan pemikiran terhadap penulisan Tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan baik.

Penulis berharap sekiranya Tesis ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua, penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangannya, sehubungan dengan itu penulis mengharapkan masukan dan saran yang bersifat membangun demi kesemournaannya pada masa yang akan datang.

Palembang, 26 Mei 2025

Penulis



Muhammad Taufik Hidayatullah

NIM:02022682327002

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu`alaikum Warahmatullahi Wabararakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT; karena berkat rahmat, karunia, dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian penulisan tesis ini yang berjudul **"Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang)"**. Adapun penelitian ini dilaksanakan dan dibuat dalam rangka memenuhi syarat untuk mengikuti Ujian Tesis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya. Dalam Penyelesaian tesis ini banyak sekali masukan dan bantuan dari berbagai pihak sehubungan dengan itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon., S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah berkenan membantu, mengarahkan, dan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
3. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zuhidayat S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak H. KMS Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah berkenan membantu, mengarahkan, dan meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
7. Ibu Prof. Dr. Iza. Rumesten RS, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Seluruh Dosen Pengajar Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan serta arahan kepada mahasiswa, dan selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada mahasiswa untuk selalu mengejar impian dan cita-cita sehingga menjadi orang yang berguna dimasa yang akan datang;

9. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan dan kelancaran sarana dan prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
10. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada kedua Orang tuaku terkhusus Alm H. Hajar Sain,SH., M.Si, Pasangan Hidupku dan saudara maupun saudariku yang telah memberikan doa dan dukungan sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini;
11. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada pasangan hidupku Yolanda Putri Novia, yang telah memberikan doa dan dukungan serta sudah membantu saya membuat tesis ini sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini;
12. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada saudari saya Notaris Giovanni karilla ayu, S.H., M.Kn yang sudah membantu saya membuat tesis ini sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini;

Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi penulis, pembaca maupun pihak-pihak yang membutuhkannya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Palembang, 26 Mei 2025

Penulis



Muhammad Taufik Hidayatullah

NIM:02022682327002

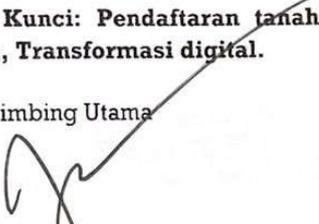
ABSTRAK

Transformasi digital dalam pelayanan pertanahan telah menjadi kebutuhan mendesak di tengah kemajuan teknologi informasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah berbasis elektronik di Kota Palembang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif-empiris dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi sertipikat elektronik telah berjalan cukup efektif, meskipun masih dihadapkan pada kendala validasi data dan kesiapan sistem. Kenyataan lapangan dalam implementasi Sertipikat Elektronik sendiri belum optimal dalam hal Alih Media yaitu terdapat penurunan PNPB dan adanya keluhan dari masyarakat serta stakeholder terkait mengenai waktu pelayanan yang lama, Hambatan tersebut juga merupakan hambatan yang dirasakan oleh masyarakat kota Palembang, Perlindungan hukum bagi pemegang hak telah diakomodasi melalui peraturan perundang-undangan, meski dalam praktik masih diperlukan perbaikan sistemik untuk menjamin kepastian hukum. Sertipikat elektronik memberikan efisiensi, keamanan, dan transparansi, namun transisi dari sistem manual menuntut kesiapan teknologi dan sumber daya manusia yang mumpuni.

Kata Kunci: Pendaftaran tanah, Sertifikat elektronik, Hak atas tanah, Transformasi digital.

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu


Prof. Dr. Joni Emirzon.SH, M.Hum.

NIP. 196606171990011001


H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum

NIP. 198109272008012013

x

x

ABSTRAK

Digital transformation in land services has become an urgent need amidst the advancement of information technology. This study aims to analyze the implementation and legal protection for land rights holders in electronic-based land registration in Palembang City. The research method used is normative-empirical juridical with a qualitative approach. The results show that the implementation of electronic certificates has been quite effective, although it still faces challenges in data validation and system readiness. The field reality in implementing Electronic Certificates has not been optimal in terms of Media Conversion, resulting in a decrease in Non-Tax State Revenue (PNBP) and complaints from the public and stakeholders regarding long service times. These obstacles are also felt by the people of Palembang City. Legal protection for rights holders has been accommodated through legislation, although in practice, systemic improvements are still needed to ensure legal certainty. Electronic certificates provide efficiency, security, and transparency, but the transition from manual systems requires technological readiness and competent human resources."

Keywords: Land registration, Electronic certificate, Land rights, Digital transformation.

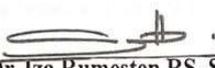
Main Advisor,

Prof. Dr. Jopi Emirzon.SH, M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Second Advisor,

H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Acknowledged by,
Coordinator of Master of Notary Study Program


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya


DR. Drs. Dimaidi, MSLS
NIP. 196203021988031004



DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN TERIMAKASIH	viii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	13
C. TUJUAN PENELITIAN.....	13
D. MANFAAT PENELITIAN.....	14
E. KERANGKA TEORI.....	14
1. Teori Kepastian Hukum (Grand Theory).....	14
2. Teori Kewenangan (Middle Theory.....	16
3. Teori Pendaftaran Tanah (Applied Range Theory).....	20
4. Teori Perlindungan Hukum.....	21
E. METODE PENELITIAN.....	23
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	23
2. Pendekatan Penelitian.....	24
3. Sumber Bahan Hukum.....	26
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	27
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	27
6. Teknik Pengelohan Bahan Hukum.....	28
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. TINJAUAN UMUM MENGENAI HAK ATAS TANAH.....	29
1. Ruang Lingkup Hak atas Tanah.....	29
1.1. Hak Milik.....	30

1.2. Hak Guna Usaha	32
B. PENDAFTARAN TANAH	33
2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	33
2.2. Sistem Pendaftaran Tanah	37
2.3. Jenis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	38
2.4. Tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	40
C. TENTANG SERTIPIKAT	41
D. SERTIPIKAT ELEKTRONIK	44
4.1. Informasi Mengenai sertipikat elektronik	45
4.2. Pencetakan sertipikat Elektronik	46
E. PENGERTIAN NOTARIS, KEWENANGAN, DAN KEWAJIBANNYA	52
F. PPAT	60
BAB III PEMBAHASAN	63
A. IMPLEMENTASI KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH BERBASIS ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG	63
1. Perubahan Data Yuridis - Pasal 94 ayat (2) PMNA 3/97	63
2. Perubahan Data Fisik - Pasal 94 ayat (3) PMNA 2/97	64
B. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS sertipikat TANAH BERBASIS ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG.	78
C. DAMPAK DARI IMPLEMENTASI sertipikat TANAH BERBASIS ELEKTRONIK TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH	93
BAB IV PENUTUP	107
A. KESIMPULAN	107
B. SARAN	109
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu mengenai permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.¹

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1.

¹ Isnaini dan Anggreni A.Lubis, Hukum Agraria Kajian Komprehensif (Medan : CV. Pustaka Prima, 2022), Hlm. 21

Pendaftaran Tanah sendiri meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²

Pada Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

" Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah."

Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

*Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*³

Pendaftaran tanah sendiri pada dasarnya merupakan suatu kegiatan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimuat dalam daftar-daftar yang terdiri atas daftar umum yang mempunyai kekuatan

² Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandar Maju: Bandung, 1994), hlm 10

bukti (*registration of rights*) dan daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti (*registration of deeds*)⁴

Serta Pendaftaran Tanah di Indonesia juga merupakan salah satu aspek krusial dalam sistem Hukum Agraria yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mengatur hak atas tanah secara efektif. Pendaftaran Tanah yang baik dan akurat tidak hanya mendukung kepastian hukum, tetapi juga berkontribusi pada keadilan sosial dan pemanfaatan tanah yang lebih efisien.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseroangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok, orang dewasa secara bersama-sama).⁵ Hak atas tanah merupakan sistem kepemilikan individu (*privaatrechts*) atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang yang berkaitan dengan tanah. Selain itu hak atas tanah adalah hak seseorang atau badan usaha atas sebidang tanah dan apa yang ada di atasnya (bangunan atau tanaman), yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak berupa sertifikat. Hak atas tanah dalam kajian etika, termasuk dalam bagian hak legal. Hak legal adalah hak yang didasarkan atas hukum dalam suatu bentuk. Hak legal ini berasal dari Undang - Undang, peraturan hukum atau dokumen lainnya. Oleh sebab itu, hak atas tanah

⁴ Diana RW Napitupulu, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikat Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*. (UKI Press; Jakarta, 2022), hlm 12

⁵ Sigit Supto Nugroho et al, *Hukum Agraria Indonesia*, (Pustaka Iltizam: Solo: 2017), hlm 57

sebagai hak legal ini dapat kita katakan juga sebagai hak yang didasarkan pada prinsip hukum.⁶

Macam macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang - undang yang baru. Macam macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang -Undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam macam hak Atas Tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁷

⁶ K. Bertens, Etika, (Jakarta : Kompas Gramedia, 2011), hlm. 191.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak Hak Atas Tanah*, (Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm 87

Seiring dengan perkembangan zaman, kemajuan teknologi tidak bisa dipisahkan dari kehidupan masyarakat. Berbagai informasi yang terjadi di berbagai belahan dunia kini telah dapat langsung kita ketahui berkat kemajuan teknologi (*globalisasi*). Kemajuan teknologi ini menyebabkan perubahan yang begitu besar pada kehidupan umat manusia dengan segala peradaban dan kebudayaannya.⁸ Perubahan ini juga memberikan dampak yang begitu besar terhadap transformasi nilai-nilai yang ada di masyarakat. Saat ini di Indonesia dapat kita saksikan begitu besar pengaruh kemajuan teknologi terhadap nilai-nilai kebudayaan yang dianut masyarakat, baik masyarakat perkotaan maupun perdesaan (*modernisasi*). Bahkan internet bukan hanya melanda masyarakat kota, namun juga telah dapat dinikmati oleh masyarakat di pelosok desa. Serta perubahan aktivitas individu mulai mempengaruhi proses transaksi yang dilakukan, aktivitas serba digital dan elektronik dengan data sebagai peranan utamanya, dimana transformasi digital adalah sebuah perubahan cara penanganan sebuah pekerjaan dengan menggunakan teknologi informasi untuk mendapatkan efisiensi dan efektifitas. Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik (*e-Sertipikat*) memiliki relevansi yang penting dalam upaya modernisasi administrasi pertanahan di Indonesia. Melalui adopsi teknologi digital, *e-Sertipikat* menghadirkan efisiensi yang lebih tinggi

⁸ Hendro Setyo Wahyudi, Mita Puspita Sukmasari, *Teknologi dan Kehidupan Masyarakat*, (Jurnal Analisa Sosiologi April 2014), hlm 1

dalam proses administrasi pertanahan, mempercepat proses pendaftaran, pemetaan, dan pengukuran tanah.⁹

Berbagai bidang yang telah melakukan transformasi ini seperti pendidikan dengan *elektronik learningnya*, bisnis dengan *elektronik bisnis*, perbankan dengan *elektronik banking*, pemerintah dengan *elektronik government*, dan sekarang sertipikat menjadi *elektronik sertipikat* untuk mengikuti perkembangan sistem digital. Perkembangan teknologi informasi di dunia meningkat sangat pesat dengan berbagai alat dan teknologi baru yang terus ditemukan semakin meningkatkan efektifitas dan efisiensi kegiatan manusia. Dengan sebutan era digital semua elemen kehidupan manusia telah menggunakan teknologi ini untuk menggantikan campur tangan manusia didalam kegiatannya. Perubahan dari kegiatan manual ke sistem informasi atau disebut proses transformasi ini terus berlanjut dari masa ke masa, sehingga nantinya semua kegiatan di sekitar manusia tidak dapat lepas dari teknologi informasi digital, di masa depan manusia hanya tinggal menikmati semua hasil karya digital ini tanpa perlu bersusah payah untuk memikirkannya.¹⁰

Dengan adanya kebutuhan masyarakat sebagai pemegang Hak Atas Tanah di kintah Kota Palembang yang semakin meningkat dan perkembangan zaman di era digitalisasi ini sehingga membuat

⁹ Ni kadek wina suryaadiyanti,ida bagus anggapuranda,*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Pnerbitan Sertifikat Tanah Elektronik*, Jurnal Hukum,Agustus,2024,Vol2, hlm 4

¹⁰Muhammad Danuri, *Perkembangan dan Transformasi Teknologi Digital*, (Jurnal INFOKAM,September,2019), hlm 5

Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional berinovasi agar mempermudah proses Pendaftaran Tanah. salah satu inovasi tersebut bertujuan untuk menjawab tantangan dalam kemajuan teknologi tersebut. Maka dari itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun telah meluncurkan aplikasi "Sentuh Tanahku". Aplikasi ini yang dapat diunduh secara gratis di alat komunikasi yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat. Aplikasi ini diluncurkan dengan tujuan antara lain:

1. Mensosialisasikan program strategis ATR/BPN
2. Menyampaikan informasi status kepemilikan bidang tanah (blokir, berakhirnya hak, status berkas)
3. Untuk inventarisasi BMN yang belum terpetakan oleh instansi lain
4. Membantu Petugas Ukur / Surveyor Kadaster Berlisensi menemukan bidang tanah di lapangan
5. Mengetahui data suatu bidang tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli / hak tanggungan
6. Sebagai pengingat (*wallet*) terhadap kepemilikan kita (sertipikat), maupun kewajiban kita (agunan)
7. Mengetahui biaya, waktu dan persyaratan layanan BPN dalam rangka meningkatkan transparansi layanan pertanahan

8. Melakukan pelacakan status berkas permohonan di Kantor Pertanahan untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan layanan¹¹

Serta untuk mempersingkat waktu pembuatan sehingga menjadi lebih efisien, maka terciptalah suatu sistem pembuatan Elektronik Sertipikat atau disebut dengan *e-sertipikat*.

Adanya transformasi digital dalam Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Sebelumnya ada empat layanan elektronik yang telah diberlakukan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yaitu: Hak Tanggungan Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Zona Nilai Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Melalui peraturan tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara analog dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data. Perubahan metode menjadi serba elektronik tersebut diharapkan dapat mengurangi adanya konflik, jumlah sengketa, perkara pengadilan lainya mengenai pertanahan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat

¹¹ Desiana Wahyuningsih, Sekilas Mengenal Aplikasi Sentuh Tanahku, Jurnal Teknologi, (2019), Hlm.1.

didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pengertian tersebut merupakan pengertian sertifikat menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹²

Sedangkan sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Yang dimaksud dengan dokumen elektronik di sini adalah hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik.¹³

Sertifikat sendiri merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁴

Sertifikat elektronik ini sendiri bertujuan untuk:

1. Mengurangi Arsip Fisik;

¹² Adrian Sutendi. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta, Penerbit: BP Ciptajaya, 2006), hal 16-17

¹³

<https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf> diakses pada hari selesa tanggal 05 november 2024 pukul 23.45 wib

¹⁴ Wibowo T. Tunardy, "sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah", (Jurnal Hukum, Desember, 2013), hlm 1

2. Meningkatkan keamanan Buku Tanah, Buku Tanah yang hilang, rusak dan perubahan ilegal terhadap isi Buku Tanah;
3. Meningkatkan akurasi dan kecepatan layanan informasi (dan peralihan);
4. Mempercepat proses penerbitan produk (sehingga mengurangi jumlah tanda tangan);
5. Meniadakan buku tanah yang tidak terjangkau ke masyarakat;
6. Persiapan menuju Sertipikat Kripto serta sasaran antara untuk *e-conveyancing*.¹⁵

Bagi pemegang hak Sertipikat Elektronik memberikan banyak kemudahan, salah satunya adanya pencegahan resiko hilang atau rusaknya sertipikat fisik yang biasa disimpan mudah oleh masyarakat. Selain itu memberikan perbaikan administrasi pada sistem pertanahan. Serta memberikan transparansi kepada masyarakat sehingga dapat meminimalisir praktik Mafia Tanah yang merajalela. Masyarakat dirasa tidak Sertipikat Elektronik sendiri sudah cukup berjalan baik di Kantah Kota Palembang hal ini dibuktikan dengan data yang menyatakan terbitnya 15.427 buku tanah elektronik dan 15.342 sertipikat elektronik.¹⁶

Persoalan sertipikat-elektonik bukan pada bentuk atau wujud sertipikatnya, karena sertipikat merupakan proses akhir dalam

¹⁵ Andi Tenri Abeng, Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang, " *Layanan Pertanahan Elektronik*", disampaikan pada acara Kongres Luar Biasa (KLB), The Margo Hotel Depok 2023

¹⁶ <https://aplikasi.atrbpn.go.id/info> diakses pada hari selesa tanggal 4 Januari 2025 pukul 21.45 wib

kegiatan pendaftaran tanah, masalah utamanya diproses elektronik dari awal pendaftaran sampai penerbitan sertifikatnya dan masalah dan keamanan data untuk melindungi pemegang hak.¹⁷ Dalam proses pelaksanaan penerbitan sertifikat elektronik persiapan Kantor Pertanahan merupakan tahapan yang paling awal. Untuk Kantor Pertanahan yang belum ditetapkan sebagai *pilot project* yang melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik, perlu melakukan persiapan dengan melakukan kegiatan validasi Pra Surat - Elektronik dan Pra Buku Tanah -Elektronik. Kegiatan ini dimaksudkan untuk mempercepat alih media dalam rangka penerbitan sertifikat elektronik.¹⁸ Kegiatan validasi inilah yang kerap kali menjadi hambatan dibalik tingginya persentase keberhasilan penerbitan sertifikat elektronik dan buku tanah elektronik tersebut. Masih ditemukan kendala pada transisi dari sertifikat analog menuju sertifikat elektronik yaitu proses tahapan pengecekan validasi sertifikat analog tersebut. Hal ini terjadi karena adanya sistem penyesuaian baru dan proses adaptasi beberapa instansi yang terlibat. Kerap kali permasalahan yang dihadapi oleh Notaris/PPAT mengeluhkan keadaan bahwa sering kali terkendala dengan sistem yang belum sempurna. Salah satu penemuan dalam lapangan yang paling sering ditemukan adalah proses validasi sertifikat.

¹⁷ Syamsur, Baso Madiung, Andi Tira, Analisis Hambatan Pemberlakuan sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya DI KOTA MAKASAR, Jurnal Hukum, 2023, hlm. 98, doi: 10.35965/ijlf.v6i1.3817

¹⁸ Tata cara penerbitan sertifikat elektronik versi 1.0, nomor 3/JUKNIS/HR.02/III/2024, diterbitkan pada tanggal 01 maret 2024 oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

Validasi adalah mencocokkan data pertanahan (buku tanah, warkah, surat ukur) yang tersimpan di Kantah Pertanahan dengan kondisi fisik bidang tanah di lapangan.¹⁹Permasalahan tanah merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural²⁰

Pelayanan sistem yang sering ditolak, kerap kali dialami oleh Notaris/PPAT. Padahal kenyataannya Notaris/PPAT sendiri sudah mengikuti prosedur yang sebagaimana sesuai dengan sistem. Sedangkan kenyataan lapangan yang ada, Kantah Kota Palembang sendiri tidak mempunyai solusi yang pasti karena semua kembali kepada sistem yang otomatis berjalan. Salah satu kendala yang sering kali terjadi adanya melalui pengecekan beberapa kali terkendala dari sistemnya sehingga dapat disimpulkan bahwa ini semua terjadi karena ada ketidak sempurnaan sistem itu sendiri.

Untuk memaksimalkan pelayanan tersebut tentu haruslah mempunyai sistem yang jelas dan berkualitas. Adanya kendala akan sistem ini menjadi sebuah catatan bahwa kemajuan teknologi yang berusaha pemerintah upayakan terdapat suatu masalah, sehingga penulis tertarik untuk meneliti permasalahan yang sesuai dengan judul

¹⁹ Ocky Bywaran Panamuan , M. Syafei , Suhardi, “Penerapan Validasi sertipikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Menuju Pelayanan Elektronik” Jurnal Submitted: 26 Agustus 2023 Reviewed: September 29 2023 Accepted: November 2023,

²⁰ Robert L. Weku2, 2013. Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata, Lex Privatum, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013.

**IMPLEMENTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH
BERBASIS ELEKTRONIK (STUDI KOTA PALEMBANG)**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan tiga permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana implementasi kegiatan pendaftaran tanah berbasis Elektronik di Kantor Pertanahan (Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional) Kota Palembang ?
2. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah Dalam pendaftaran tanah berbasis Elektronik ?
3. Bagaimanakah dampak dari implementasi Sertipikat tanah berbasis elektronik terhadap pemegang hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian penulis, yaitu:

1. Untuk menjelaskan Implementasi pendaftaran hak atas tanah berbasis elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang.
2. Untuk menjelaskan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah berbasis elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang
3. Untuk menjelaskan dampak dari implementasi Sertipikat tanah berbasis elektronik terhadap pemegang hak atas tanah.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, menambah kepustakaan, menjadi referensi serta dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum Pertanahan bagi para akademisi.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, PPAT, dan Masyarakat sebagai acuan bagi masyarakat dalam kepemilikan pendaftaran tanah dan perolehan hak atas tanah.

E. KERANGKA TEORI

Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang ada dan dapat menunjukkan ketidakbenarannya.²¹

Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Teori Kepastian Hukum (*Grand Theory*)

Indonesia merupakan negara hukum. bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat.²² Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia,

²¹ J.J.J.M. Wuisman. 1996. "*Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*". Jilid I. Jakarta: UI Press. Hlm 203.

²² Hartanti Sulihandari dan Nisya Rilfiani. "*Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*". Jakarta: Dunia Cerdas. Hlm 79.

yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku.

Hukum merupakan suatu sistem norma.²³ Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *des sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.²⁴ Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu lainnya. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁵

Menurut Gustav Radburch, ada empat hal yang mendasar berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu :

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari keliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah”.²⁶

Pendapat Gustav Radburch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum diwujudkan dengan membuat suatu aturan hukum

²³ Peter Mahmud Marzuki. 2008. “*Pengantar Ilmu Hukum*”. Jakarta: Kencana. Hlm 158.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Achmad Ali. 2010. “*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*”. Volume I. Jakarta: Kencana Prenanda Media Group. Hlm 293.

yang bersifat umum. Kepastian Hukum memiliki kaitan erat dengan penegakan Hukum.²⁷ Penegakan Hukum itu sendiri merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum untuk menjadi kenyataan. Kepastian Hukum menunjuk kepada pemberlakuan Hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang subjektif

2 .Teori Kewenangan (*Middle Theory*)

Kewenangan berasal dari terjemahan Bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam Bahasa Belanda, yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam Bahasa Jerman nya, yaitu *theorie der autoritat*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan.

Kewenangan merupakan keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.²⁸ Teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dengan hubungannya dengan hukum privat.²⁹

Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai

²⁷ Abdul Rahmad Budiono. 2005. "*Pengantar Ilmu Hukum*". Malang: Bayumedia Publishing. Hlm 22.

²⁸ Ridwan HR. 2008. "*Hukum Administrasi Negara*". Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm 110.

²⁹ Salim HS dan Erlies SN. 2016. "*Penerapan Teori Hukum PAda Penelitian Tesis dan Disertasi*". Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 193.

seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik. Menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.³⁰

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.³¹ Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber aslinya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi dan Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundangan atau aturan hukum, wewenang secara delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum dan wewenang secara Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan.³²

³⁰ Nurmayani S.H.,M.H. *Hukum Administrasi Daerah*. Universitas Lampung Bandarlampung.2009,hal 26

³¹ Habib Adjie, 2008. "*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*". Bandung: Refika Aditama. Hlm 77.

³² *Ibid.* Hlm 77-78.

Teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dengan hubungannya dengan hukum privat.³³

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.³⁴ Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber aslinya.

Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi Dan Mandat. Wewenang secara *Atribusi* adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundangan atau aturan hukum, wewenang secara *Delegasi* merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum dan wewenang secara *Mandat* sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan.³⁵

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris sebagai pejabat umum yang memperoleh wewenang secara atribusi, karena

³³ Salim HS dan Erlies SN. 2016. "*Penerapan Teori Hukum PA*Da Penelitian Tesis dan *Disertasi*". Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 193.

³⁴ Habib Adjie, 2008. "*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*". Bandung: Refika Aditama. Hlm 77.

³⁵ *Ibid.* Hlm 77-78.

wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh undang-undang. Wewenang notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa:

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta.

- f) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
 - g) Membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2). Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Teori Pendaftaran Tanah (*Applied Theory*)

Berdasarkan Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 mengatakan: *Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satunsatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*

Menurut Prof Boedi Harsono S.H pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum akan tetapi bukan mempergunakan Sistem Positif. UUPA sendiri tidak memerintahkan mempergunakan Sistem Positif seperti yang terkandung dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA yang berisi bahwa Surat tanda bukti hak yang dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Petugas Pendaftaran Tanah juga tidak lah bersikap pasif yaitu menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur

pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.³⁶

4. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum mempunyai dua bentuk bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk

³⁶ Urip Santoso, *endaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta, 2010,) hlm. 64.

dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.³⁷

Satijipto Raharjo berpendapat, bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.³⁸

Philipus M. Hadjon mengemukakan prinsip negara hukum Pancasila adalah sebagai berikut :

- a. Adanya hubungan hukum antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan.
- b. Hubungan fungsional yang proposional antara kekuasaan-kekuasaan Negara.
- c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir.

³⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat diIndonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya,2007,hlm. 1-2

³⁸ Annisa Justisia Tirtakoesoemah, Muhammad Rusli Arafat, Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran, *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* Volume 18, No.1, 2019, hlm. 4

d. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.³⁹

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah jenis penelitian Normatif Empiris. Metode Normatif - Empiris adalah metode penelitian hukum yang menggabungkan pendekatan Normatif dan Empiris. Normatif yaitu penelitian yang mengkaji norma hukum, peraturan perundang-undangan serta berbagai literature sehingga biasa di sebut dengan penelitian kepustakaan. Metode penelitian hukum Normatif ini juga biasa dinamakan penelitian hukum doktriner, sebab penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis, sehingga penelitian tersebut berkaitan erat dengan studi kepustakaan. Penelitian hukum Empiris adalah penelitian mengenai perilaku (behaviour) anggota masyarakat terhadap hukum yang tidak tertulis dalam hubungan hidup bermasyarakat⁴⁰

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah kualitatif, yakni prosedur penelitian yang menghasilkan bahan hukum yang deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Bogdan dan Taylor menjelaskan bahwa “metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan

³⁹ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. hlm. 14

⁴⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm 155.

perilaku yang diamati⁴¹ Penelitian ini akan memaparkan realitas yang ditemukan di lapangan tentang Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang).

2. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan dan hal yang berkaitan dengan isuisu hukum yang sedang diteliti⁴² Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk mendapati pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tentang Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pendaftaran Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang).

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual bermula dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-

⁴¹ Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2000, hlm. 3.

⁴² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, Hlm 57.

pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pendaftaran Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang).

c . Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophical Approach*)

Berdasarkan ciri khas filsafat, dibantu beberapa pendekatan yang tepat, seyogyanya dapat dilakukan apa yang dinamakan Fundamental Research, yaitu suatu penelitian untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap implikasi sosial dan efek penerapan suatu aturan perundang-undangan terhadap masyarakat atau kelompok masyarakat yang melibatkan penelitian terhadap sejarah, filsafat, ilmu bahasa, ekonomi serta implikasi sosial dan politik terhadap pemberlakuan suatu aturan hukum.⁴³ Penelitian ini digunakan untuk melihat lebih mendalam tentang Implementasi dan Perlindungan Hukum Terhadap Pendaftaran Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang).

d . Pendekatan Sejarah Hukum (*Historical Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk mengidentifikasi tahap-tahap dan faktor-faktor yang memengaruhi perkembangan hukum.⁴⁴ Pendekatan ini digunakan untuk menjelaskan sejarah perkembangan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Implementasi dan

⁴³ Abu Yasid, *Aspek-Aspek Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hlm 80.

⁴⁴ Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 1998, Hlm 102.

Perlindungan Hukum Terhadap Pendaftaran Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik (Studi Kota Palembang).

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang utama yang dipergunakan dalam penulisan penelitian ini diperoleh dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki sifat mengikat dan terdiri dari peraturan-peraturan perUndang - Undangan yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian⁴⁵.

Bahan hukum primer yang di gunakan pada penelitian ini, yaitu :

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
2. Undang - Undang No.5 Tahun 1960
3. Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang disajikan untuk memberikan penjelasan lebih detail terkait bahan hukum premier⁴⁶

Bahan hukum sekunder pada penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut

1. Buku-buku ataupun teks tertulis yang menjelaskan dan menggambarkan berbagai permasalahan hukum, yang juga termasuk didalamnya tesis, dan disertasi

⁴⁵ Amirudin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta : Rajawali Press, 2018, hlm. 90.

⁴⁶ Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Jakarta : Sinar Grafika, 2019, hlm. 47

2. Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan ilmu hukum ataupun isu hukum
3. Kamus-kamus hukum.

c . Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berisi petunjuk dan penjelasan terkait bahan hukum primer dan sekunder. Pada penelitian ini penulis memilih untuk menggunakan berbagai artikel serta berita yang memiliki sangkut paut dengan dengan hal yang akan dibahas pada penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum berupa bahan-bahan hukum bersifat normatif dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (internet).

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang dikumpulkan, dihimpun atau di kompilasikan akan ditafsirkan melalui teori-teori hukum, asas-asas hukum dan konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan objek kajian penelitian yang dapat berupa peraturan perundangundangan, penelitian terdahulu dan karya ilmiah. Proses pengumpulan ini dilakukan berdasarkan relevansi materi terkait sehingga dapat menunjang substansi kerangka teori analisis penelitian ini.

6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Metode pengolahan yang digunakan berbentuk deskriptif analisis serta menggunakan pendekatan kualitatif pada data primer, sekunder dan tersier. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka dilakukan pengolahan yang dilakukan dengan membagi berdasarkan aturan hukum sehingga dapat memperoleh kesimpulan.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berfikir deduktif yaitu pola berfikir yang disusun dari dua buah pernyataan serta sebuah kesimpulan. Pernyataan yang mendukung sebuah kesimpulan disebut premis yang dibedakan sebagai premis mayor dan premis minor. Berdasarkan kedua premis tersebut ditarik suatu kesimpulan.⁴⁷

⁴⁷ Abdul Kadir Muhammad, Op.Cit, Hlm 10.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adjie, Habib, 2008, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: Refika Aditama]
- Ali, Al (2010) Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal. Kencahan Prenada Media Group, Jakarta]
- Amal, Akhrul, 2017, Pengantar Hukum Tanah Nasional (Sejarah, Politik, dan Perkembangannya), Yogyakarta: Thafa Media]
- Andasmita, Komar, 1981, Notaris I, Bandung: Sumur Bandung]
- Andrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya Ed. Cet, 2, Jakarta: Sinar Grafika]
- Bambang Sunggono, 2007, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada]
- Budiono, Al R. (2005). Pengantar ilmu hukum. Malang: Bayu Media Publishing.
- Chomsah, Ali Achmad, 2002 Hukum Pertanahan (Pemberi Hak Atas Tanah Negara) Cetakan I, Yogyakarta: Prestasi Pustaka]
- Dyah Octorina Susahti, Alah Effendi, 2018, Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika]
- Effendie, Bachtiar, 1993, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni.

- Harsono, Budi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Lumban Tobing, G.H.S., 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga
- Mahan, Abdul, 2006, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*. Jakarta: Kencahan Prenada Media
- Marzuki, Peter Mahmud, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencahan Prenada Media
- Mustofa, Bachsan, 1988, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya
- Effendi, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.
- Nazir, M. (2005). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghial Indonesia
- Nugroho, Sigit Sapto et al, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam.
- Napitupulu, Dianah RW, 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikat Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*. Jakarta: UKI Press.
- Perahgin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- Prayitno, Roesnati, 2005, *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta* Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Rafo, J. (2010). *Metode penelitian kualitatif: jenis, karakteristik dan keunggulannya* Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta,
- Raharjo, Sajipto, 2000, *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- Sidharta, B. Al (2009). Refleksi tentang struktur ilmu hukum: sebuah penelitian tentang fundasi kefilosofan dan sifat keilmuan ilmu. Mandar Maju, Jakarta
- Sutendi, Adria, 2006, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Jakarta, Penerbit: BP Ciptajaya
- Zainudin, Ali, 2013, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika
- Isnaini dan Anggreni AlLubis, 2022, Hukum Agraria Kajian Komprehensif Medan : CV. Pustaka Primal
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Abu Yasid, 2010, Aspek-Aspek Penelitian Hukum, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Elza Syarif, 2014, Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, (Jakarta : Kepustakaan Populer, Gramedia), Cet. Ke.1, hlm 75.
- Bambang Sunggono, 1998, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Grafindo Persada, Jakarta
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2018, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rajawali Press.
- Zainudin Ali, 2019, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika
- Urip Santoso, 2008, Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencah Prenada Media Group.
- Hermit Hermah, 2004, Cara Memperoleh sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Bandung, Penerbit: Mandar Maju.

Adrian Sutendi, 2006, Kekuatan Hukum Berlakunya sertipikat sebagai
Tanda Bukti Hak Atas Tanah Jakarta, Penerbit: BP Ciptajaya

Tan Thong Kie, 2000. Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Jakarta
Ihtiar Baru Van Hoeve.

Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Cetakan ke-V, Bandung: Citra
Aditya Bakti

Adrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak Milik Atas Tanah dan Pendaftarannya,
Sinar Grafika, Jakarta

Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika,)
hlm, 118.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang - Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria UU Nomor 5
Tahun 1960

Peraturan Meteri Hukum Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran
Tanah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, Tentang Sertipikat
Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1756/15/1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang- Undang nomor 2 tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang - undang nomor 30 tahun 1998 tentang jabatan notaris

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 23 Tahun 2009

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 1 Tahun 2021, Tentang Sertipikat Elektronik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, "Petunjuk Teknis Tata Cara Penerbitan sertipikat Elektronik Versi 1.0", Nomor 3/JUKNIS-HR.02/III/2024

C. JURNAL DAN ARTIKEL

Arlimah, L. (2019). Mewujudkan Penegakan Hukum Yang Baik Di Negera Hukum Indonesia Dialogial: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi, 11(1), 1-20

Adjie, H. (2014). Hukum Notaris Indonesia Tafsir tematik terhadap UU No. 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.

Dahuri, M. (2019). Perkembangan dan transformasi teknologi digital

- Jurnal ilmiah Infokam,15(2).
- Dharma, W. S., Perdana, S., & Moertiono, J. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik Legalitas: Jurnal Hukum, 15(1), 29-39.
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik. Indonesia Notary,3 (3),9.
- HS, S., & Nurbani, E.S. (2014) Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua Jakarta : PT Rajagrafindo Perdana
- Perlindungan, AlP. (1999). Pendaftaran tanah di Indonesia (berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah(PP 37 Tahun 1998). Mandat Maju masyarakat. Jurnal Analisa Sosiologi, 3(1), 13-24.
- Weku, Robert."Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata "Lex Privatum 1.2 (2013).
- Wibowo, T. (2013). sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.
- Dharma, W.S., Perdana, S.,& Moertino, J. (2023) Perlindungan Hukum Terhadap Data Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Secara Elektronik. Legalitas: Jurnal Hukum,15(1), 29-39.
- Mahthovani, R.,&Istiqomah, I .(2017) Pendaftaran tanah di Indonesia Jurnal Magister Ilmu Hukum,2 (2), 23 – 28.
- Santoso, Urip, Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah. Kencahan 2006.
- Desiana Wahyuningsih, Sekilas Mengenal Aplikasi Sentuh Tanahku,

- Jurnal Teknologi,(2019), Hlm.1.
- Syamsur, Baso Madiung, Andi Tira, Analisis Hambatan Pemberlakuan sertipikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya DI KOTA MAKASAR, Jurnal Hukum,2023, hlm. 98,
- Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Rosdakarya, Bandung, 2000, hlm. 3.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, Hlm 57.
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta, 2010,) hlm. 64.
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, (Bandung: Penerbit Alumni, 1993) Hlm 14
- Komar Andasmita, Notaris I, (Bandung: Sumur Bandung, 1981) Hlm 45
- Bachtiar Effendie, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Cetakan 2, (Bandung: Alumni, 1993) Hlm 47
- Sy. Arifin Habibil , Ghally SukmalPrambudi² , Tuti Trisnawati³ , Ratna Wulandari⁴, “Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia”, Vol. 1 No. 2022, hlm 6-7
- Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, (Jakarta, 2005), hlm. 80

- Benedicta Descal Prita Octalina, 2014. Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Eksploitasi Ekonomi, Yogyakarta: Jurnal Skripsi FH UAJY, hlm 10
- Faisal Lalu Muhammad, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM", Jurnal Hukum, Vol. 5 No. 1, 2017, hlm 3-5
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm. 25
- Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm 14.
- Kurnia Rheza Randy Adinegoro, Dampak Transformasi Digital Hak Tanggungan Terhadap Penerima Layanan Di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2023), hlm 22.
- Ni kadek wina suryaadiyanti, ida bagus anggapuranda, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik*, Jurnal Hukum, Agustus, 2024, Vol2, hlm 4
- Mudakir Iskandar Syah, Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), hlm 30.
- Juliyanti, N. K. E. D., Dharsana, I. M. P., & Ujianti, N. M. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital

Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 91-96.

TRANSFORMASI DIGITAL Upaya Modernisasi Layanan Pertanahan Kementerian ATR/BPN Asnaedi Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Jakarta, 2024, hlm 28-30.

Akim, S. (2018). Kajian Yuridis Aktal Pejabat Pembuat Aktal Tanah Sebagai Aktal Autentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Penelitian IPTEKS*, Vol.3,(No.1), Hal 22-43.

Harsono, B. (1995). Tugas dan Kedudukan PPAT. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol.25,(No.6), hlm 474-483.

Sosialisasi Sertipikat Elektronik, Pelayanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Serta Peran Serta PPAT Selaku Pengguna Layanan Disampaikan Pada Seminar Daring IPPAT Komwil Jawa Barat Pusat Data Dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang Dan LP2B Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

D. INTERNET

<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-keadilan/>. diakses pada hari selasa tanggal 11 Oktober 2024 pukul : 21.15 wib.

<https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2aB3cfe4f46e402919cd76077e589.pdf> diakses pada hari selasa tanggal 05 november 2024 pukul 23.45 wib

<https://aplikasi.atrbpn.go.id/info> diakses pada hari selasa tanggal 4 Januari 2025 pukul 21.45 wib

<https://www.atrbpn.go.id/sentuh-tanahku> diakses pada 15 april 2025
jam 19.00 wib

[https://www.hukumonline.com/berita/a/tata-cara-pengaduan-apabila-
terjadi-kebocoran-data-pribadi-lt632076d447b75/?page=all](https://www.hukumonline.com/berita/a/tata-cara-pengaduan-apabila-terjadi-kebocoran-data-pribadi-lt632076d447b75/?page=all)
diakses pada hari senin tanggal 09 Juni 2025 pukul 22.29 wib

[https://ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/downloa
d/6590/4441](https://ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/download/6590/4441) diakses pada hari senin tanggal 09 Juni 2025 pukul
23.00 wib