

**TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

Nama: FERDITA AYU WIJAYANI

NIM : 02022682327039

Dosen Pembimbing :

- 1. Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (Pembimbing Kedua)**

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

2025

TESIS
TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH

Disusun Oleh :

NAMA : FERDITA AYU WIJAYANI

NIM : 02022682327039

Telah diuji oleh Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 16 April 2025

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Pembantu,



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



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



Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa tesis dengan judul :
TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH

Diajukan Oleh :
NAMA : FERDTA AYU WIJAYANI
NIM : 02022682327039

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

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Pembantu,



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Tesis ini telah telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 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 :

**TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN
SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH**

Disusun Oleh :

NAMA : FERDITA AYU WIJAYANI

NIM : 02022682327039

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus Pada
Hari Kamis, Tanggal 25 Februari 2025 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.


.....

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.


.....

Anggota 1 : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.Hum.


.....

Anggota 2 : Dr. Meria Utama, S.H., LL.M.


.....

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FERDITA AYU WIJAYANI

NIM : 02022682327039

Alamat : Jl. Opi Raya, Anggrek Residence Blok AA-11

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau 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 bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum berlaku.

Palembang, April 2025
Yang membuat pernyataan



FERDITA AYU WIJAYANI
NIM. 02022682327039

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto:

“Jangan takut untuk mencoba, walaupun gagal setidaknya kita pernah berusaha menjadi yang terbaik”

***“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”
(Q.S Al- Baqarah : 286)***

*“ sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.
Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras dengan sungguh-sungguh (untuk urusan yang lain).
Dan hanya kepada Tuhan-mu lah engkau berharap”
(Q.S Al- Insyirah : 6 - 8)*

Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:

- Papa dan mama tercinta
- Saudaraku abang Haris dan adek Afa tersayang
- Keluargaku
- Sahabat-sahabatku
- Almamaterku Universitas Sriwijaya

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul "**TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH**". Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pembaca khususnya dibidang hukum pertanahan terkait dengan pokok bahasan dalam tesis ini. Penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar menjadi lebih baik di masa mendatang.

Palembang, April 2025



FERDITA AYU WIJAYANI

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“TRANSPARANSI DAN EFISIENSI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK HAK ATAS TANAH”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala, karena atas rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam, keluarga dan para sahabatnya.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. M Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Prof. Dr. H.Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;

8. Bapak Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
9. Ibu Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis. Penulis ucapkan terimakasih untuk semua waktu dan ilmu yang telah Ibu berikan dalam penulisan tesis ini.
10. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP selaku Dosen Pembimbing II Penulis. Penulis ucapkan terimakasih untuk semua waktu dan ilmu yang telah Bapak berikan dalam penulisan tesis ini.
11. Bapak Amin Mansur, S.H., M.H. Selaku dosen yang telah banyak membimbing dan membantu dalam penulisan dan penyelesaian tesis ini;
12. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama masa perkuliahan;
13. Segenap Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, Kak Yudha dan Yuk Meta yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
14. Terimakasih kepada Kedua Orang Tua ku tersayang ; Papa dan Mama, yang selama ini tiada henti untuk selalu memberikan kasih sayang, motivasi, apresiasi, pengorbanan serta senantiasa mendoakan untuk keberhasilanku sehingga kakak bisa melangkah sampai dititik ini. Tak lupa juga kepada saudaraku abang Haris dan adek Aufa. Terimakasih telah memberikan semangat serta doa sehingga kakak dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;
15. Para sahabat tercinta seperjuangan, Indah, Namira, Mba Desi, Nauli, Karina, Sonia, Galyn, Tiara.
16. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat, yaitu Rosalinda dan Shafwah.

17. Terimakasih kepada seseorang yang selalu memberi semangat, motivasi serta apresiasi untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
18. Teman-teman seperjuangan satu angkatan Magister Kenotariatan 2023 Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu Namanya;
19. Semua pihak yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
20. *And last but not least; to me, myself, and I. Thank you ayuu for all this hard work and efforts. Thank for not giving up.*

Palembang, April 2025



FERDITA AYU WIJAYANI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
UCAPAN DAN TERIMAKASIH	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Teori	15
1. <i>Grand Theory</i>	16
2. <i>Middle Range Theory</i>	19
3. <i>Applied Theory</i>	21
F. Desinisi Konseptual	23
1. Transparansi	23
2. Efisiensi	24
3. Pendaftaran Tanah	24
4. Hak Atas Tanah	25
5. Sertipikat Elektronik	25
G. Metode Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Pendekatan Penelitian	26
3. Jenis Sumber Bahan Hukum	27

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	29
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	30
7. Teknik penarikan Kesimpulan	30

BAB II SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Badan Pertanahan Nasional Sebagai Lembaga Pendaftaran Tanah	31
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	31
2. Pengaturan Pendaftaran Tanah	32
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	33
4. Tugas dan Fungsi badan Pertanahan Nasional (BPN)	36
5. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	40
B. Hak Atas Tanah	46
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	46
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	48
C. Sertipikat Elektronik	56
1. Konsep Sertipikat Elektronik	56
2. Pengertian Sertipikat Elektronik	61
3. Pengaturan Sertipikat Elektronik	63
4. Dokumen Elektronik	63
5. Fungsi Sertipikat Elektronik	65

BAB III PEMBAHASAN

A. Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	68
1. Syarat Penerbitan Sertipikat Elektronik	68
2. Hak Atas Tanah Secara Elektronik.....	71
3. Tahapan Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	80
B. Transparansi Dan Efisiensi Dalam Pemanfaatan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah	106

1. Transparansi Dalam Pemanfaatan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah	106
2. Efisiensi Dalam Pemanfaatan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah	115
C. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Secara Elektronik	128
1. Macam-Macam Hambatan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Secara Elektronik	128
1.1 Hambatan Internal	128
1.2 Hambatan Eksternal	129
2. Upaya Untuk Mengatasi Hambatan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.....	131
2.1 Menyiapkan Sumber Daya Manusia yang Memadai Untuk Mengelola Server.....	131
2.2 Memberikan Pelatihan dan Edukasi terkait Pemahaman Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Secara Online	132
2.3 Menyediakan Akses Jaringan Internet yang Memadai.....	132

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	135
B. Saran.....	136

DAFTAR PUSTAKA

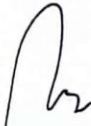
LAMPIRAN

ABSTRAK

Seiring perkembangan era modernisasi, mendorong pemerintah untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan cara memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN), menyediakan layanan pertanahan berbasis elektronik. Menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas (konvensional), kemudian ke elektronik yang pada akhirnya akan menghasilkan sebuah sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik merupakan dokumen elektronik transformasi dari dokumen konvensional, sebagai surat tanda bukti hak. Adanya sertipikat elektronik diharapkan mampu untuk meningkatkan transparansi serta efisiensi dalam hal penerbitan sertipikat elektronik melalui proses pendaftaran tanah secara elektronik. Sertipikat tanah konvensional yang sebelumnya masih memiliki beberapa kelemahan, antara lain rentan rusak karena dimakan rayap, terkena bencana alam. Selain itu, juga rentan aksi pemalsuan, sertipikat tanah tumpang tindih serta maraknya mafia tanah yang akhirnya akan merugikan masyarakat. Dari latar belakang tersebut, diperoleh rumusan masalah dari penelitian ini yaitu bagaimana penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, bagaimana transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional, apa hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik. Metode penelitian menggunakan metode normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan dan didukung oleh data penunjang yang dilakukan melalui wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah belum sepenuhnya bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah belum terwujud secara optimal. Karena dalam implementasinya terdapat informasi yang kurang akurat mengenai biaya dan adanya temuan bahwa pemegang hak atas tanah memperoleh sertipikat elektronik lebih dari jangka waktu yang ditentukan. Terdapat Hambatan internal, kurangnya sumber daya manusia yang memadai untuk mengelola server. Kemudian hambatan eksternal terkait kurangnya pemahaman masyarakat dalam pengurusan pendaftaran tanah serta keterbatasan aksesibilitas jaringan internet sehingga sebagian masyarakat yang berada di daerah terpencil tidak dapat mengakses dan berpartisipasi dalam sistem pendaftaran tanah secara elektronik.

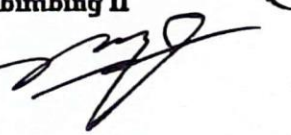
Kata Kunci : *Transparansi, Efisiensi, Pendaftaran Tanah Penerbitan, Sertipikat Elektronik*

Pembimbing I



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



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

ABSTRACT

Along with the development of the modernization era, the government is encouraged to improve community services by utilizing information and communication technology. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (Ministry of ATR/BPN) provides electronic-based land services. It has shifted the previous land registration system with a paper-based process (conventional) to an electronic one producing electronic certificates. An electronic certificate is an electronic document transformed from a conventional document, serving as a proof of land ownership. The existence of an electronic certificate is expected to be able to increase transparency and efficiency in terms of issuing electronic certificates through the electronic land registration process. Previous conventional land certificates had several weaknesses, including being susceptible to damage by termites and being hit by natural disasters. In addition, they are also susceptible to forgery, overlapping land certificates, and the rise of land mafia, which will ultimately harm the community. Based on this background, the problem of this study is how to issue electronic certificates of land title in land registration activities at the National Land Agency; how is the transparency and efficiency in issuing electronic certificates of land title at the National Land Agency; and what are the obstacles faced in registering land ownership through electronic land registration. The research method uses a normative method based on laws and regulations and is supported by data from interviews. The results of the study show that the issuance of electronic certificates of land title in land registration activities has not been able to fully provide legal certainty and legal protection for land title holders. Transparency and efficiency in the issuance of electronic land certificates have not been optimally realized, as there is inaccurate information regarding costs and findings that land rights holders receive their electronic certificates beyond the stipulated timeframe. Internal obstacle includes the lack of adequate human resources to manage the servers. External obstacles relate to the public's limited understanding of land registration procedures and limited internet network accessibility, leading to inability of some people in remote areas to access and participate in the electronic land registration system.

Keywords: *Transparency, Efficiency, Land Registration, Issuance, Electronic Certificates*

Advisor I

Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Advisor II

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Acknowledged by,
Study Program Coordinator of Master of Notarial Law

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


Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya


DR. Drs. Djumaldi, MSLS
NIP. 196203021988031004

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 3, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwasannya “Indonesia merupakan suatu negara hukum”. Berarti setiap lapisan masyarakat yang ada di Indonesia sudah seharusnya dapat menaati segala peraturan yang berlaku di Indonesia. Di dalam bidang pertanahan berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa “Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, yaitu dipergunakan bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dari pasal tersebut mengandung makna bahwa, negara dalam hal ini pemerintah sebagai penguasa, pengatur, pengelola serta mempunyai kewenangan dalam menjamin kemakmuran sebesar-besarnya atas tanah kepada rakyat.¹

Seiring perkembangan zaman di era modernisasi, pemerintah juga dihadapkan pada tantangan transformasi dan kebutuhan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yang efisien, hemat biaya, informasi serta pengetahuan melalui teknologi informasi dan komunikasi

¹ Pahlefi. 2014. “Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria”. Majalah Hukum Forum Akademika. Vol. 25. No. 1, Maret hlm. 140.

(TIK) yang diwujudkan melalui *e-government*.² *E-Government (Electronic Government)* adalah mekanisme interaksi antara pemerintah dengan masyarakat melalui sistem informasi berbasis internet dan teknologi digital lainnya dengan tujuan memperbaiki mutu dan kualitas pelayanan publik yang efisien, akses yang lebih mudah, transparan dan efektif.³ *E-Government* diwujudkan dalam bentuk pelayanan masyarakat berbasis elektronik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam rangka perwujudan *E-Government*, juga menyediakan layanan pertanahan berbasis elektronik.⁴ Layanan pertanahan melalui pendaftaran tanah berbasis elektronik pada akhirnya akan menghasilkan sebuah sertifikat elektronik. Sertifikat elektronik merupakan dokumen elektronik transformasi dari dokumen konvensional. BPN adalah suatu lembaga pemerintah yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. BPN lah yang berhak untuk pengurusan serta menerbitkan sertifikat sebagai bukti penguasaan atas suatu kepemilikan hak atas tanah, sebagai upaya atau alat yang kuat dalam pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah.

² Puji Ayu Lestari, 2021. "Inovasi Pelayanan Publik Berbasis Digital (*E-Government*) Di Era Pandemi Covid-19". *Jurnal Ilmu Administrasi Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi*. Vol. 18 No. 2. hlm.214.

³ Zuchri Abdussamad, 2024. "E-Government di Indonesia: Sebuah Analisis Bibliometrik dan Dampaknya pada Pengembangan Kajian Administrasi Publik" *Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa (JAPD)* Vol. 05 No. 02, hlm.3.

⁴ Andiyanto, Krisnawan, Dian Aries Mujiburohman, and Haryo Budhiawan, 2021. "Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*" Vol. 6, No. 1. hlm. 198-210.

Definisi dari sertipikat tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 ayat 20 menjelaskan bahwa “Sertipikat yaitu suatu surat tanda bukti hak, sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, selain itu tanah wakaf, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Sedangkan setipikat tanah adalah suatu berkas penting untuk kepentingan bagi pemegang hak yang bersangkutan, telah didaftarkan dalam buku tanah yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan data yuridis.⁵

Dalam beberapa dekade terakhir, bahwa sistem pendaftaran tanah akibat dari modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi, maka dari itu adanya sistem registrasi yang memperkenalkan infrastruktur dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara *online*, untuk proses pendaftaran secara elektronik.⁶ Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas (konvensional) kemudian ke elektronik.⁷ Karena proses berbasis konvensional masih memiliki beberapa kelemahan, diharapkan

⁵ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”. Jurnal Negara Hukum, Vol. 2 No. 2. hlm. 296.

⁶ Kaczorowska, 2019 “MBlockchain-based land registration: Possibilities and challenges”. Masaryk University Journal of Law and Technology, Vol. 13 No. 2, hlm. 339-360.

⁷ Dian Aries Mujiburohman, 2021. “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Teknis Sertipikat Tanah Elektronik”. Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 7 No. 1 Mei, hlm. 58.

pergantian proses ke elektronik dapat mempermudah jalannya proses pendaftaran tanah. Kemudian sertifikat yang dihasilkan sebelumnya berwujud kertas (konvensional) kemudian beralih ke sertifikat elektronik.

Hal ini merupakan suatu upaya pemerintah untuk mengikuti perkembangan di zaman serba digital. Dengan adanya peraturan tentang dokumen elektronik, hal tersebut dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan pelayanan dari pemerintah, selain itu masyarakat juga bisa ikut mengontrol pekerjaan pemerintah.⁸

Sertipikat elektronik dapat diterbitkan semenjak keluarnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, yang selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Permen ini disahkan pada tanggal 12 Januari 2021 Kemudian dicabut dan berlaku Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah pada 20 juni 2023.

Sertipikat elektronik atau disebut juga “sertipikat-el adalah sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik yang diterbitkan dengan melalui Sistem Elektronik, Dimana data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam BT – el” seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1 ayat

⁸ Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud. 2023. “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional”. Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Jurnal Hukum Unissula, Vol. 39, No. 1, hlm. 83.

(9) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023. Dokumen elektronik merupakan suatu wujud nyata dari pelaksanaan e-government, karena dokumen elektronik memiliki fungsi untuk meningkatkan serta menjamin kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Dalam hal untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah, yaitu berupa sertipikat elektronik, pemegang hak atas tanah harus melewati proses pendaftaran tanah secara elektronik di kantor BPN. Sesuai dengan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pula bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran Tanah berdasarkan PP (Peraturan Pemerintah) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pengertian dari pendaftaran tanah yaitu “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, teratur dan berkesinambungan, yang dilakukan oleh pemerintah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta serta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Termasuk juga pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.⁹

⁹ Isnaini, Anggreni A Lubis, 2022. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Medan : Pustaka Prima, hlm. 48

Kemudian melalui Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah yaitu, “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, memberikan informasi serta sebagai bentuk tertib administrasi pertanahan sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.¹⁰ Terselenggaranya pendaftaran tanah juga merupakan bagian dari proses administrasi untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :¹¹

- a. Pengukuran, perpetaan serta pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah, dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adanya sertifikat elektronik diharapkan mampu untuk meningkatkan transparansi serta efisiensi dalam hal penerbitan serta pemanfaatan sertifikat elektronik melalui proses pendaftaran tanah secara elektronik. Transparansi adalah suatu prinsip yang menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang untuk dapat memperoleh

¹⁰ H.M Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, 2016. hlm.152.

¹¹ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, 2016. hlm. 97.

informasi, tentang penyelenggaraan pemerintah atau suatu Lembaga. Hal tersebut yakni meliputi sebuah informasi tentang kebijakan, baik proses pembuatan dan pelaksanaannya serta hasil-hasil yang menjadi capaian.¹² Kemudian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, bahwa efisiensi adalah ketepatan cara (usaha, kerja) dalam menjalankan sesuatu dengan tidak membuang waktu, tenaga, biaya, kedayagunaan, ketepatgunaan. Atau suatu kemampuan untuk menjalankan tugas dengan baik dan tepat (dengan tidak membuang waktu, tenaga, biaya). Namun dalam kenyataannya masih terdapat hal yang dianggap belum transparan dan efisien terkait dengan penerbitan sertipikat elektronik. Pada proses penerbitan sertipikat elektronik masih ditemui kondisi yang belum mencerminkan keadaan transparan dan kurangnya efisiensi.

Sertipikat elektronik yang diperoleh melalui pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan bertujuan untuk memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia mengenai perlindungan hukum terkait kepemilikan tanah dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.¹³ Pihak yang berhak untuk mendaftarkan tanahnya adalah pihak yang berkepentingan, dalam hal ini yaitu pihak yang berhak atas objek bidang tanah yang bersangkutan.

¹² Fadjar Trisakti, Adnin Dikeu Dewi Berliana, Al Bukhori, Alya Fitri, 2021. "Transparansi Dan Kepentingan Umum". Jurnal Dialektika : Jurnal Ilmu Sosial, Vol. 19 No. 1, hlm. 32.

¹³ Fadhlur Rahman Al Kausar, 2024. "Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Untuk Pertama Kalinya Dalam Konteks Hukum Pertanahan Nasional." Samudra Law Journal, Vol. 1 No. 1, hlm. 67.

Perlunya perubahan dari sertipikat konvensional ke sertipikat elektronik, diharapkan mampu mengatasi beberapa kelemahan yang ditemukan dari sertipikat konvensional. Sertipikat tanah secara konvensional yang diterbitkan oleh Kementrian ATR/BPN merupakan dokumen cetak yang masih memiliki beberapa kelemahan, yaitu antara lain rentan rusak karena dimakan rayap, terkena musibah seperti banjir, kebakaran, tsunami dan berbagai bencana alam lainnya.¹⁴ Selain itu sertipikat tanah konvensional yang berbentuk dokumen cetak ini juga rentan aksi pemalsuan yang dapat merugikan masyarakat. Pada prinsipnya sertipikat hak atas tanah konvensional yang muncul dari berbagai program pemerintah masih menyisakan celah dalam menjamin kepastian hukum dan dapat merugikan masyarakat karena tetap saja banyak terjadi pemalsuan sertipikat tanah, sertipikat tanah tumpang tindih serta maraknya mafia tanah yang pada akhirnya merugikan masyarakat.¹⁵ Perbedaan antara sertipikat konvensional dan sertipikat elektronik disebutkan dalam Tabel 1 sebagai berikut :

¹⁴ Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, 2024. Artikel *Sertipikat Elektronik*.

¹⁵ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia". Jurnal Ilmu Kenotariatan Vol. 4 Issue 2, hlm. 134.

**Tabel 1 : Perbedaan Sertipikat
Konvensional dan Sertipikat Elektronik**

No.	Perbedaan	Sertipikat tanah Konvensional	Sertipikat tanah Elektronik
1.	Kode dokumen	Menggunakan nomor seri yang unik, yaitu penggabungan huruf disertai angka pada Kode Blanko.	Menggunakan Hashcode, kode unik dokumen Elektronik yang <i>digenerate</i> oleh suatu sistem.
2.	Scan QR code	Tanpa dilengkapi dengan QR code	Dilengkapi dengan sistem QR code, yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertipikat. Sehingga dapat mempermudah masyarakat.
3.	Nomor identitas	Banyak nomor yang digunakan misalnya nomor atas hak, surat pengukuran, nomor dalam mengidentifikasi bidang serta peta Bidang	Single Identity, yang menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB
4.	Ketuan kewajiban dan larangan	Ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing, Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan,	Menyatakan aspek <i>Right, Registrations, Responsibility</i> . ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan
5.	Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual, hal ini rawan diduplikat atau dipalsukan	Menggunakan tanda tangan Elektronik
6.	Bentuk dokumen	Berbasis Kertas, yaitu terdiri dari berupa blanko isian berlembar- lembar	Dokumen Elektronik, informasi yang diberikan singkat padat dan jelas

Sumber : Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN. 2021. Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia, Slide Outline Paparan.

Berdasarkan Tabel 1. Dapat dilihat perbedaan dari sertipikat konvensional dan sertipikat elektronik, bahwa sertipikat elektronik lebih efisien dilengkapi dengan sistem QR code, yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai sertipikat elektronik tersebut sehingga dapat mempermudah masyarakat. Kemudian hanya menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya, yakni nomor identifikasi bidang, dan dokumen dalam sertipikat elektronik memberikan informasi yang singkat, padat dan jelas. Berbeda halnya dengan sertipikat konvensional yang menggunakan banyak nomor identifikasi dan dokumennya masih berbasis kertas yang kurang efektif karena berupa blanko isian yang berlembar lembar.

Sebagaimana kita ketahui pada saat ini pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional secara efisien dan efektif. Di samping itu pendaftaran tanah masih harus disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomis masyarakat agar pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh semua lapisan masyarakat. Dengan adanya transformasi digital pada Kementerian ATR/BPN membawa sebuah angin segar dimana diharapkan masalah yang ada akan tereliminasi.¹⁶

Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara *online* melalui situs loketku.atrbpn.go.id sehingga melalui situs ini, masyarakat dapat

¹⁶ *Ibid.* hlm. 134.

melakukan pendaftaran tanah tanpa perlu datang berulang kali ke kantor pertanahan. Sejak diluncurkan sertipikat tanah elektronik pada tanggal 4 Desember 2023 oleh Presiden Joko Widodo, sampai tanggal 31 Juli 2024 capaian Sertipikat Elektronik yang telah diterbitkan sejumlah 269.572 pada 396 kantor pertanahan.¹⁷

Terdapat kendala terkait penerbitan sertipikat elektronik yang transparan dan efisien. Karena pada prosesnya masih saja ditemui permasalahan kurangnya transparan dalam segi biaya dan durasi waktu penerbitan. Sehingga belum bisa secara optimal terciptanya penerbitan sertipikat elektronik secara transparan dan efisien. Mengingat adanya perubahan dari proses pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas (konvensional) kemudian ke elektronik yang pastinya memerlukan waktu dalam hal penyesuaian, baik bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penerbitan sertipikat elektronik, ataupun bagi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Dari beberapa masalah dan hambatan tersebut bahwa penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah dinilai belum transparan dan efisien sehingga belum memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan

¹⁷ Kementrian Agraria dan Tata Ruang. 2024. *Sertipikat Elektronik*, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN Juli. [Beranda | Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional \(atrbpn.go.id\)](#)

judul "**Transparansi Dan Efisiensi Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah**"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional ?
2. Bagaimana transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional ?
3. Apa hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari penulisan yang dibuat adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.

2. Untuk menganalisis transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk menganalisis hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan dan bahan referensi hukum bagi mereka yang berminat pada kajian-kajian ilmu hukum pada umumnya, hukum perdata dan hukum agraria khususnya terkait dengan Transparansi dan Efisiensi Penerbitan Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah.

2. Manfaat Praktis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut :

a. Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan
Pertanahan Nasional

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, untuk dapat merumuskan kebijakan, mengkoordinasikan, dan mengawasi pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan dengan memperhatikan transparansi serta efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik.

b. Badan Pertanahan Nasional

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan khususnya agar lebih memperhatikan transparansi serta efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik sehingga dapat terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

c. Masyarakat pemilik hak atas tanah (pendaftar)

Penelitian ini diharapkan sebagai sarana pemahaman bagi masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya dari proses pendaftaran tanah hingga diterbitkannya sertipikat elektronik hak atas tanah.

d. Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan sebagai sarana informasi dan pemahaman bagi masyarakat terkait dengan penerbitan sertipikat elektronik serta transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik.

e. Pembuat Perundang-undangan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pembuat perundang-undangan dalam menjalankan tugasnya agar lebih memperhatikan transparansi dan efisiensi dalam hal penerbitan sertipikat elektronik serta transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik. Peraturannya terdapat di dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan seorang dalam peneliti mengaplikasikan pola berpikirnya dalam menyusun secara sistematis teori- teori yang mendukung permasalahan penelitian. Teori-teori yang akan digunakan sebagai analisis untuk dapat menjawab dari rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. *Grand Theory*

Grand Theory yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Keadilan. Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Definisi dari keadilan adalah hal-hal yang bersinggungan pada sikap dan tindakan dalam interaksi antar manusia yang berisi sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai dengan hak dan kewajibannya. Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan tuhan.¹⁸

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama

¹⁸ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 86.

kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).¹⁹

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 87.

dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.²⁰

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributive menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan akorektif menurut Aristoteles.²¹

John Rawls dalam penelitiannya berpendapat bahwa menurutnya, keadilan itu tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya, tetapi juga mempersoalkan mekanisme

²⁰ Hyronimus Rhati, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

²¹ *ibid*, hlm 242.

dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut. Dengan keadaan demikian, jelas sekali bahwa dalam menentukan pengertian keadilan, baik secara formal dan substansial, hal ini rasanya amat sulit ditentukan secara definitif. Keadilan itu dapat berubah-ubah isinya, tergantung dari pihak siapa yang menentukan isi keadilan itu, termasuk juga faktor-faktor lainnya yang turut membentuk konteks keadilan itu, seperti tempat dan waktunya.

Dari teori diatas dalam penelitian ini, teori keadilan diharapkan dapat memberikan keadilan atas tahapan yang harus dilalui dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah, agar tidak sewenang-wenang, tidak memihak. Serta bagaimana transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah. Agar sesamanya dapat memperlakukan secara adil sesuai dengan hak dan kewajibannya.

2. Middle Range Theory

Middle Range Theory yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum. Menurut Fensholt M. Wantu beliau menerangkan hukum tanpa adanya suatu nilai kepastian hukum, maka akan kehilangan maknanya karena tidak dapat lagi dijadikan pedoman perilaku bagi semua

bahkan setiap orang-orang.²²

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yang pertama. Dengan adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu bahwa individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²³

Kepastian hukum ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, “karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak akan menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis, berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam menciptakan kepastian hukum, sangatlah diperlukan adanya ketegasan penerapan hukum itu sendiri, dimana hukum tersebut berlaku terhadap semua orang tanpa ada pandang bulu yang berarti tidak ada

²² Siti Halimah, 2021. “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”. Siyasa : Jurnal Hukum Tata Negara Vol. 4 No. 2, Jambi, hlm. 60

²³ Peter Mahmud marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm.137.

pembedaan.²⁴

Kepastian hukum merupakan sesuatu hal yang wajib ditegakkan sebab dengan menimbulkan kepastian hukum maka secara tidak langsung hukum sudah memberikan rasa keadilan dalam penerapannya. Kepastian hukum yang dijamin dalam hal ini meliputi sebuah kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah; status dari tanah dan orang yang berhak atas tanah tersebut; dan pemberian surat yaitu berupa sertifikat.²⁵ Dari teori diatas dalam penelitian ini, teori kepastian hukum diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah terkait tahapan yang harus dilalui dalam penerbitan sertifikat elektronik hak atas tanah serta bagaimana transparansi dan efisiensi dalam penerbitan sertifikat elektronik hak atas tanah.

3. Applied Theory

Applied Theory yang digunakan dalam tesis ini yaitu Teori Pendaftaran Tanah. pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu suatu “serangkain kegiatan secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur yang dilakukan oleh

²⁴ Sulasiyah Amini, 2022. “Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum”. Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol. 6 No. 3, Malang, ,hlm. 1335

²⁵ K. Wantjik Saleh, 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. 4, Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 59.

pemerintah, 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”.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.²⁶

Ruang lingkup pendaftaran tanah diuraikan oleh Harsono bahwa sistem pendaftaran tanah mengatur tentang bentuk penyimpanan dan penyajian daftar yuridis serta bentuk tanda bukti hak, selanjutnya penggolongan sistem pendaftaran tanah terbagi atas sistem pendaftaran akta

²⁶ Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Ed. 1 Cet. 2, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 114.

(*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).²⁷ Adapun menurut Dale dan MC Laughlin bahwa sistem pendaftaran tanah ada tiga kelompok, yaitu pemindahan penguasaan tanah (*private conveyancing*), pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan pendaftaran hak (*registration of titles*).²⁸

Dalam penelitian ini, teori pendaftaran tanah digunakan sebagai teori yang digunakan untuk meneliti tentang transparansi dan efisiensi penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah. Dari teori ini dapat digunakan sebagai dasar untuk menjawab permasalahan, Mengenai tahapan-tahapan dalam penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah. Serta apa saja hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara elektronik.

F. Definisi Konseptual

Definisi Operasional diambil dari kata kunci, permasalahan, dan tema yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Transparansi

Transparansi adalah suatu prinsip yang menjamin akses kebebasan bagi setiap orang untuk memperoleh informasi

²⁷ Waskito, Hadi Arnowo, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Ed. Pertama, Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 5.

²⁸ *Ibid.*

tentang penyelenggaraan pemerintah atau suatu Lembaga, yakni informasi tentang kebijakan, proses pembuatan dan pelaksanaannya serta hasil-hasil yang dicapai.²⁹

2. Efisiensi

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI, bahwa efisiensi adalah ketepatan cara (usaha, kerja) dalam menjalankan sesuatu dengan tidak membuang waktu, tenaga, biaya, kedayagunaan, ketepatangunaan. Atau suatu kemampuan untuk menjalankan tugas dengan baik dan tepat (dengan tidak membuang waktu, tenaga, biaya).

3. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus. Dilakukan secara berkesinambungan dan teratur, meliputi suatu pengumpulan, pengolahan, pembuktian, serta penyajian pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar. Mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, hal ini juga termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-

²⁹ Fadjar Trisakti, Adnin Dikeu Dewi Berliana, Al Bukhori, Alya Fitri, 2021. "Transparansi Dan Kepentingan Umum". Jurnal Dialektika : Jurnal Ilmu Sosial, Vol. 19 No. 1, hlm. 32.

hak tertentu yang membebaninya.³⁰

4. Hak atas tanah

Hak atas tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 UUPA bahwa, hak atas tanah adalah hak seseorang atau badan hukum perdata atas tanah.

5. Sertipikat Elektronik

Sertipikat elektronik berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 bahwa “Sertipikat elektronik atau disebut juga dengan setipikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan dengan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah jenis penelitian penelitian normatif. Normatif yaitu penelitian yang mengkaji dari norma hukum, peraturan perundang-undangan serta berbagai literatur sehingga biasa disebut dengan penelitian kepustakaan.

³⁰ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 104.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

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

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan dengan isu hukum yang diketengahkan.³¹ Dalam penelitian ini, penulis melakukan pendekatan penelitian dengan cara menelaah mengacu dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum atau permasalahan yang dibahas terutama terhadap Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Metode pendekatan ini dilakukan dengan cara melihat dari pandangan atau doktrin yang akan memberikan penjelasan tentang ide atau gagasan dan memberikan definisi, konsep serta asas-asas hukum yang sama dengan permasalahan hukum. Pengertian

³¹ Dyah Ochtorina Susanti, Aa'an Effendi, 2018. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 110.

terhadap pandangan dan doktrin ini sendiri adalah suatu dasar dari peneliti sebagai kerangka dasar dalam memberikan argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini, penulis melakukan pendekatan penelitian dengan cara membaca literatur yang ada guna untuk dapat memperkuat bahan dalam penelitian ini.

3. Jenis Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber-sumber bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh Pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-undangan, yurisprudensi dan traktat dalam penulisan ini meliputi:

- 1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- 4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- 5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku buku, dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok pembahasan, hasil-hasil penelitian, jurnal, hasil karya dari pakar hukum, artikel-artikel dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang bersifat memberikan penjelasan, petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder³², seperti

³² Bambang Sunggono, 2007. *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 113.

kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, dan internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

Selain itu sebagai bahan pelengkap dalam penelitian ini, juga akan menggunakan bahan dan informasi mengenai transparansi dan efisiensi penerbitan sertipikat elektronik hak atas tanah yang diperoleh dari lapangan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah menggunakan studi Pustaka (*library research*), disertai dengan adanya data penunjang berupa wawancara. Bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel, dan sumber lainnya dibidang hukum yang berhubungan dengan objek penelitian. Dilakukan dengan cara membaca, memahami, mengutip serta mengkaji isinya sesuai dengan pokok permasalahan yang dikaji.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Pengolahan terhadap bahan penelitian yang telah didapatkan akan dilakukan dengan cara melakukan penggabungan terhadap bahan yang didapatkan melalui studi kepustakaan dan wawancara, yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum yang digunakan

dalam penelitian ini.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian ini menggunakan metode penelitian bersifat Deskriptif Analisis, analisis bahan yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif terhadap bahan primer dan bahan sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna antara hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³³

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan pada penelitian ini dilakukan dengan metode deduktif. Metode deduktif merupakan penerapan pendekatan atau penalaran pola berfikir dari hal-hal umum ke hal-hal yang spesifik atau konkrit, sehingga dapat ditafsirkan sehingga diperoleh kesimpulan.³⁴ Setelah analisis bahan penelitian selesai dilakukan maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, dengan menuturkan dan menggambarkan fakta hukum yang ada sesuai dengan pokok permasalahan

24. ³³ Zainudin Ali, 2013. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, : Sinar Grafika, hlm.

³⁴ Arikunto, 2009. *Manajemen Penelitian* Jakarta: Ineka Cipta, hlm. 72.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Ed. Cet. 2, Jakarta : Sinar Grafika.
- Arikunto, 2009, *Manajemen Penelitian*. Jakarta : Ineka Cipta.
- Bambang Sunggono, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochtorina Susanti, Aa'an Effendi, 2018, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- E. Fernando Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Jakarta : Kompas.
- H.M Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Jakarta : Sinar Grafika.
- Hariyoso, S. 2002. *Pembaharuan Birokrasi dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Peradaban.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Bandung : Maju mundur,
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola.

Isnaini, Anggreni A Lubis, 2022, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Medan : Pustaka Prima.

Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta : Visi Media.

K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. 4, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju.

Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Medan : Mandar Maju.

Poerwadarminta W.J.S, 2002, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT.Balai Pustaka.

Sudikno Mertokusumo, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta : Karunika.

Udin Narsudin, 2022. *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Yogyakarta : Nas Media Pustaka.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas TanaH*, Jakarta : Penerbit Kencana.

Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Waskito, Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Ed. Pertama, Jakarta : Prenadamedia Group.

Zainudin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.

JURNAL

Aldani Alam, Joko Sriwidodo, Anriz Nazaruddin Halim, 2023, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat Ppat

Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Bpn)” SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 2 No. 9.

Amoury Adi Sudiro, Ananda Prawira Putra, 2020. “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan”. Program Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana, Universitas Al-Azhar Indonesia. Vol. V. No. 1.

Andari, D. W. T, 2022. “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Tanah” *Jurnal STPN Jogja*, Vol.5 No.3.

Andiyanto, Krisnawan, Dian Aries Mujiburohman, and Haryo Budhiawan, 2021, Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, Nomor 1.

Dian Aries Mujiburohman, 2021. “Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Teknis Sertipikat Tanah Elektronik”. *Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol. 7 No. 1.

Dwiyanto, Agus. 2006. “Transparansi Pelayanan Publik Dalam Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik”, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

Esther Masri, Hirwansyah, 2023, “Kebijakan Penerbitan Sertipikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum”, *Krtha Bhayangkara*, Vol. 17, No. 1.

Fadhlur Rahman Al Kausar, 2024, “Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Untuk Pertama Kalinya Dalam Konteks Hukum

Pertanahan Nasional". Samudrnomora Law Journal, Vol. 1 Nomor 1.

Fadjar Trisakti, Adnin Dikeu Dewi Berliana, Al Bukhori, Alya Fitri, 2021, "Transparansi Dan Kepentingan Umum", Jurnal Dialektika : Jurnal Ilmu Sosial, Vol 19 Nomor 1.

Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud. 2023. "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional". Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Jurnal Hukum Unissula, Vol. 39, No. 1.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011."Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali". Jurnal Negara Hukum, Vol. 2 No. 2.

Jeane Bolang², 2014, "Penerapan Prinsip Akuntabilitas Dan Transparansi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Baik *Application Of Accountability And Transparency In The Implementation Of Good Governancel*", *Lex Et Societatis*, Vol. Ii/No. 9.

Kaczorowska, 2019, MBlockchain-based land registration: Possibilities and challenges, Masaryk University Journal of Law and Technology, 13 Nomor 2.

Karjuni Dt. Maani, 2009, "Transparansi Dan Akuntabilitas Dalam Pelayanan Publik", Demokrasi Vol. VIII No. 1.

Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia". Jurnal Ilmu Kenotariatan Vol. 4 Issue 2.

Nur Hidayani Alimuddin, 2021, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, SASI Fakultas Hukum Universitas Sembilanbelas November Kolaka, Vol. 27, Nomor 3.

- Pahlefi. 2014, Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria. Majalah Hukum Forum Akademika. Vol. 25. Nomor 1.
- Peter Mahmud marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Puji Ayu Lestari, 2021, Inovasi Pelayanan Publik Berbasis Digital (E-Government) Di Era Pandemi Covid-19. Jurnal Ilmu Administrasi Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi. Vol. 18 | Nomor 2.
- Siti Halihah, 2021, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara , Jambi, Vol. 4 Nomor 2.
- Sulasiyah Amini, 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum, Malang, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol. 6 Nomor 3.
- Zuchri Abdussamad, 2024, E-Government di Indonesia: Sebuah Analisis Bibliometrik dan Dampaknya pada Pengembangan Kajian Administrasi Publik, Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa (JAPD) Vol 05 Nomor 02.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 12)

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953)

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461)

INTERNET

Egip Satria Eka Putra, 2022, “Dilema Sertipikat Tanah Elektronik”
https://www.kompasiana.com/egipsatriaep3151/6321833e4addee0a451cb373/dilema-sertipikat-tanah-elektronik?page=2&page_images=1
 diakses Pada 28 November 2024 Pukul 20.05.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional,
 2024, “Sudah Terbitkan 2,4 Juta Sertipikat Elektronik, Sekjen
 ATR/BPN: Implementasinya Lebih Efisien 35% Dibandingkan
 Sertipikat Analog.” Sudah Terbitkan 2,4 Juta Sertipikat
 Elektronik, Sekjen ATR/BPN: Implementasinya Lebih Efisien
 35% Dibandingkan Sertipikat Analog diakses pada 30
 November 2024 Pukul 13.35.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional
 (ATR/BPN), Artikel “sertipikat elektronik”, 2024.
[https://www.atrbpn.go.id/kolomagraria/detail/1313/sertipika
 t-elektronik](https://www.atrbpn.go.id/kolomagraria/detail/1313/sertipikat-elektronik)

Kementrian Agraria dan Tata Ruang, “Sertipikat Elektronik”,
 Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
 Kementerian ATR/BPN djphpt.atrbpn.go.id Juli 2024. Beranda
 | Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan
 Nasional (atrbpn.go.id)

Muhdany Yusuf Laksono, 2024 “119,7 Juta Bidang Tanah Telah
 Terdaftar Melalui PTSL” Kompas 119,7 Juta Bidang Tanah Telah
 Terdaftar melalui PTSL diakses Pada 30 November 2024 Pukul
 14.00.