

**IMPLEMENTASI LAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA DENPASAR PROVINSI BALI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

KARIN ELVIANI HANING

NIT. 21303642

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

2025

ABSTRACT

Digital transformation in public services, including in the land sector, has significantly changed the way services are delivered. During the transition from a manual to an electronic system, various challenges are still encountered in the field. The electronic transfer of land rights service is a form of digital transformation within the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). This service is a new innovation being implemented at the Denpasar Land Office, which has also been designated as one of the pilot project locations. This study aims to examine the implementation of electronic land rights transfer services at the Denpasar Land Office, as well as to identify the challenges encountered and the strategies to address them.

This research uses a descriptive qualitative method with data collection techniques including observation, in-depth interviews with Land Office officials and PPAT (Land Deed Officials), and a literature review of relevant regulations and sources.

The results show that the implementation of the electronic land rights transfer service at the Denpasar Land Office has been carried out in accordance with the prevailing land regulations governing the transfer of rights and the administration of electronic land services. Several fundamental differences exist between electronic and manual transfer services, namely: 1) regulations; 2) deed registration; 3) document rejection; 4) document review; 5) processing time; and 6) the form of the certificate. The challenges faced include system disruptions and document errors. Resolution strategies include scheduling document reviews, direct corrections through the system, and coordination with PUSDATIN. PPATs also conduct pre-submission reviews, assign technical staff, and prepare manual documents when system issues occur. These findings are expected to support the development of more adaptive and responsive electronic land services in the future. Keywords: Land Rights Transfer, Digital Transformation, Electronic Service, Land Office.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
INTISARI	1
ABSTRACT	2
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Batasan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teoritis	13
1. Layanan Peralihan Hak Atas Tanah	13
2. Modernisasi Layanan Pertanahan	20
3. Implementasi Kebijakan	21
4. Kendala, Solusi dan Strategi	22

E. Kerangka Pemikiran.....	23
F. Pertanyaan Penelitian.....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	27
A. Format Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian.....	27
C. Definisi Konseptual	28
D. Informan dan Teknik Penentuan Informan	29
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	30
1. Jenis dan Sumber Data.....	30
2. Teknik Pengumpulan Data.....	31
F. Analisis Data.....	36
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	38
A. Kondisi Geografis	38
B. Wilayah Administratif.....	39
C. Kantor Pertanahan Kota Denpasar.....	40
BAB V PELAKSANAAN LAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK.....	47
A. Perbedaan Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Konvensional dan Elektronik.....	47
B. Mekanisme Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Elektronik.....	53
BAB VI KENDALA, SOLUSI SERTA STRATEGI LAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK	67
A. Kendala dan Solusi pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	67
B. Kendala dan Solusi Kantor Pertanahan Kota Denpasar.....	68
C. Strategi pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan pada PPAT.....	70
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	74

A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Transformasi digital telah memberikan perubahan besar pada berbagai aspek kehidupan manusia, termasuk dalam hal manajemen aset serta penyediaan layanan publik. Transformasi digital dalam pelayanan publik menyediakan berbagai manfaat, seperti membuka akses yang lebih luas bagi masyarakat terhadap informasi dan layanan, meningkatkan transparansi dalam pemerintahan, serta mengoptimalkan kinerja dan kualitas layanan yang diberikan bagi masyarakat (Noer dkk, 2024). Dalam upaya peningkatan kualitas dalam pelaksanaan pelayanan publik, saat ini pemerintah memanfaatkan berbagai platform online seperti *website*, aplikasi seluler, dan melalui media sosial guna memperkuat sistem *e-government* dan mempermudah akses masyarakat terhadap informasi dan layanan yang diberikan oleh pemerintah. Irfan. B dan Anirwan (2023) mengartikan digitalisasi pelayanan publik atau *e-government* adalah langkah pemerintah dalam meningkatkan efisiensi, transparansi, dan tanggung jawab dalam pelaksanaan pemerintahan dengan mengoptimalkan penggunaan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) dalam proses pemerintahan. Urgensi dalam pelaksanaan digitalisasi pelayanan menjadi fokus dalam reformasi birokrasi dan peningkatan kualitas pelayanan publik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus berupaya mempercepat digitalisasi layanan pertanahan. Sementara itu, negara lain seperti Korea Selatan telah menggunakan sertipikat tanah elektronik sejak 1998 oleh instansi yang disebut Korea *Land Information System* (KLIS) (Silviana, 2021). KLIS menyediakan informasi yang diperlukan untuk penetapan kebijakan pertanahan secara cepat dan akurat bagi lembaga pemerintahan dan juga masyarakat melalui penyediaan basis data informasi pertanahan yang komprehensif, termasuk

memfasilitasi penerbitan dan pengelolaan sertipikat tanah elektronik. Melalui integrasi data yang baik, KLIS memastikan bahwa informasi pertanahan yang digunakan oleh berbagai pihak memiliki format yang seragam dan dapat dipertukarkan dengan mudah. Hal ini tidak hanya meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan, tetapi juga memberikan kepastian hukum dan transparansi dalam transaksi pertanahan (Park dan Chun, 2014).

Sehubungan dengan jalannya digitalisasi layanan publik di Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menawarkan peningkatan kualitas layanan pertanahan secara elektronik untuk memudahkan dalam pengurusan legalitas tanah. Layanan elektronik yang telah diluncurkan Kementerian ATR/BPN dan di implementasikan diseluruh Kantor Pertanahan di Indonesia meliputi layanan: Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Pengecekan Sertipikat Tanah, Layanan Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Hal ini didasarkan pada penerbitan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan Peraturan Menteri ATR/KBPN Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Kementerian ATR/BPN juga telah menetapkan 7 layanan prioritas pertanahan yang menjadi fokus dalam transformasi digital berdasarkan (Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 440/KEP-440.HR.03/III/2023 tentang Penetapan Layanan Prioritas, 2023). Layanan-layanan tersebut meliputi: (1) Pengecekan Sertipikat; (2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT); (3) Hak Tanggungan Elektronik; (4) Roya (penghapusan hak tanggungan); (5) Peralihan Hak; (6) Pendaftaran Surat Keputusan; dan (7) Perubahan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai menjadi Hak Milik. Penetapan 7 layanan prioritas ini bertujuan untuk mempercepat dan mempermudah masyarakat dalam mengakses layanan

pertanahan, serta meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan.

Diawal penerapan berbagai layanan pertanahan elektronik tersebut, secara umum masih ditemui sejumlah kendala. Sebagai contoh dalam penerapan layanan Hak tanggungan Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan pada saat ini, Kendala utama yang sering dialami oleh pengguna sistem HT-el yaitu PPAT dan Bank selaku kreditur serta Kantor Pertanahan selaku penyelenggara ialah mengenai sistem HT-el atau aplikasi HT-el yang masih sering bermasalah seperti *server down* atau *error* (Wirasti, 2021). Berikutnya pada pengecekan sertipikat hak atas tanah secara elektronik masih terdapat ketidaksesuaian pada hasil pengecekan tersebut. Dalam penerapan layanan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik ketidaksesuaian antara data yang tercatat dalam sistem elektronik dengan dokumen sertipikat fisik yang dipegang pemilik hak. Ketidaksesuaian tersebut dapat berupa perbedaan Penelitian identitas, seperti nama pemegang hak yang berbeda ejaannya tidak sesuai dengan data kependudukan resmi. Selain nama, ketidaksesuaian juga dapat terjadi pada informasi pribadi lainnya, seperti perbedaan tanggal lahir antara data yang tercatat di sistem dengan akta kelahiran atau KTP pemilik. Selain aspek identitas, ketidaksesuaian juga sering ditemukan pada data perbuatan hukum yang melekat pada bidang tanah tersebut. Misalnya, dalam hal sertipikat yang telah beralih hak melalui proses jual beli, hibah, atau waris, tetapi pada database elektronik masih tercatat nama pemilik lama karena pembaruan data belum dilakukan. Begitu pula dengan status hak tanggungan, terkadang pada sertipikat fisik sudah dilakukan roya, sedangkan pada sistem elektronik masih tercatat aktif (Sumardani dan Bagiastra, 2021).

Peralihan hak atas tanah secara elektronik termasuk dalam upaya Kementerian ATR/BPN guna peningkatan kualitas layanan pertanahan secara elektronik dalam rangka penyederhanaan dan percepatan prosedur pendaftaran peralihan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga

adanya penghematan waktu penyelesaian proses dan sumber daya. Sebelum implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik, proses peralihan hak dilakukan secara konvensional atau manual. Proses ini melibatkan pengajuan berkas fisik ke Kantor Pertanahan, pemeriksaan berkas secara manual, dan pembuatan akta peralihan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses ini seringkali memakan waktu yang lama dan memerlukan kehadiran fisik para pihak yang terlibat. Selain itu, potensi terjadinya kesalahan administrasi dan praktik percaloan juga menjadi tantangan dalam layanan peralihan hak secara manual. Dengan adanya peralihan hak atas tanah elektronik dapat memudahkan akses serta kebutuhan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan suatu hak atas tanah. Sehubungan dengan pelaksanaan layanan tersebut dilihat dari *feed post* akun Instagram milik Kantor Pertanahan Kota Denpasar, bertempat di HARRIS Hotel and Residence Sunset Road Bali, pada hari Rabu, 30 Oktober 2024, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali menyelenggarakan kegiatan sosialisasi persiapan Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik di Provinsi Bali.

Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan ditunjuk menjadi salah satu lokasi pelaksanaan *pilot project* layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Indonesia sebelum di implementasikan ke seluruh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang terletak di pusat kota dan sebagai pusat pemerintahan dari Provinsi Bali dipilih sebagai lokasi Penelitian dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah ditetapkan sebagai Kota Lengkap pertama di Indonesia dalam mempercepat target program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2023. Selanjutnya, sebagai tindak lanjut dari penetapan Kota Lengkap dan terbitnya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Kantor Kota Denpasar mengimplementasikan peraturan ini dengan mengeluarkan layanan penerbitan sertipikat elektronik yang meliputi pendaftaran, input data, hingga penerbitan sertipikat yang dimana semua

proses tersebut berbasis elektronik yang memberi kemudahan, kecepatan, dan keamanan bagi masyarakat. Hal ini membuat Kota Denpasar menjadi Kantor Pertanahan pertama yang meresmikan layanan penerbitan sertipikat elektronik di Indonesia.

Peneliti memiliki pandangan bahwa topik ini sangat layak dijadikan objek Penelitian dan menarik untuk dibahas lebih lanjut karena dapat dikatakan bahwa pelaksanaan layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik termasuk dalam layanan yang baru diimplementasikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) sebagai upaya untuk mengoptimalkan kinerja dan kualitas dalam pelayanan publik. Dengan Penelitian ini, harapan bagi Peneliti adalah dapat mengetahui secara langsung fakta-fakta yang terjadi dalam implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik dalam implementasinya di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sehingga dapat memahami langkah-langkah dalam pelaksanaan pelayanan serta dapat mengetahui kendala yang dihadapi dan solusi serta strategi yang diterapkan. Berdasarkan latar belakang masalah diatas Peneliti terdorong untuk melakukan Penelitian dengan judul **“Implementasi Layanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar Provinsi Bali.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar?
2. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan bagaimana solusi serta strategi yang diterapkan dalam mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui dan menganalisis implementasi layanan Peralihan hak atas tanah secara elektronik di kantor Pertanahan Kota Denpasar.
- b. Mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan solusi serta strategi yang diterapkan dalam mengatasi kendala tersebut.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan wawasan tentang implementasi teknologi dalam pelayanan publik terkhususnya layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik.

b. Secara Praktis

Kementerian ATR/BPN dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran tentang pelayanan jalannya implementasi layanan serta kendala dan solusi yang diterapkan dalam implementasi layanan pertanahan secara elektronik. Sehingga dapat digunakan sebagai rujukan dalam mengambil kebijakan yang tepat untuk evaluasi dan peningkatan layanan publik.

D. Batasan Penelitian

Batasan Penelitian ini berfungsi sebagai alat pengelompokan untuk menentukan cakupan yang akan dibahas dalam Penelitian. Dengan batasan Penelitian yang jelas, Penelitian dapat dilakukan dengan lebih terarah dan

terstruktur, sehingga memudahkan Peneliti dalam pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data.

1. Dalam Penelitian ini dibatasi dengan pembahasan terkait implementasi pelayanan peralihan hak atas tanah yang meliputi; Jual beli, pembagian hak bersama, hibah, tukar-menukar, dan pemasukan dalam perusahaan yang dilakukan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
2. Pengambilan data terkait peralihan hak atas tanah secara elektronik terhitung semenjak diimplementasikan layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar sampai dengan saat Penelitian dilakukan.
3. Penelitian ini dibatasi dengan kendala teknis dan non-teknis yang hanya berkaitan dengan proses implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik dan solusi yang diterapkan untuk mengatasi kendala yang diidentifikasi serta strategi non-teknis untuk meningkatkan kesiapan dan kemampuan sumber daya manusia.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil Penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah berlangsung sesuai dengan mekanisme layanan peralihan hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, UUPA, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 *jo.* Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 yang kemudian didasarkan dengan landasan layanan elektronik pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023. Layanan ini berjalan dengan baik, didukung oleh kualitas data spasial dan data tekstual yang telah tervalidasi serta tercatat dalam sistem elektronik. Tingkat validitas buku tanah mencapai 94,72%, sedangkan surat ukur mencapai 82,63%. Capaian ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah memiliki fondasi data yang kuat dalam mendukung penyelenggaraan layanan pertanahan berbasis elektronik.

Terdapat 6 perbedaan mendasar pada layanan peralihan hak elektronik dan manual, yaitu: 1) Peraturan layanan dalam penerbitan dokumen elektronik di dasarkan dengan PERMEN ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023, terkait persyaratan administrasi dan dasar- dasar pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada dasarnya masih sama dengan landasan peraturan untuk layanan peralihan hak konvensional. 2) Pendaftaran akta otentik oleh PPAT dan dokumen pendukung lainnya didaftarkan melalui Sistem *online* Mitra Kerja Pelaporan Akta. 3) Penolakan berkas dapat langsung ditolak oleh Kantor Pertanahan melalui sistem *online* Mitra Kerja ATR/BPN Kantor Pertanahan. 4) Pemeriksaan dokumen permohonan oleh Kantor Pertanahan dilakukan langsung melalui sistem.

- 5) Waktu pelayanan dari pemeriksaan berkas sampai dengan penerbitan sertipikat 1 hari sampai 5 hari kerja. 6) Sertipikat yang diterbitkan dan sudah dalam bentuk sertipikat elektronik.
2. Berdasarkan uraian mengenai kendala, solusi, dan strategi yang dihadapi oleh PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam pelaksanaan layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan ini masih menghadapi tantangan baik dari aspek teknis maupun administratif. Kendala yang muncul, seperti gangguan sistem, kesalahan pengunggahan dokumen, serta berkas yang tidak lengkap, telah direspons dengan strategi yang disesuaikan oleh masing-masing pihak. Kantor Pertanahan menerapkan pengaturan jadwal dan pembagian tugas secara efisien serta menjalin koordinasi aktif dengan pusat, sedangkan PPAT menyesuaikan pelayanannya melalui peningkatan ketelitian dan pemanfaatan tenaga kerja yang kompeten. Keempat variabel dalam teori implementasi kebijakan menurut George C. Edwards III yakni komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi tampak terimplementasi secara nyata dalam strategi-strategi tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik belum sepenuhnya bebas dari hambatan, pelaksana kebijakan di tingkat daerah telah berupaya menjalankannya secara adaptif dan bertanggung jawab melalui strategi seperti pembagian tugas pemeriksaan, penyesuaian alur pelayanan saat sistem terganggu, peningkatan ketelitian dalam unggah dokumen, serta koordinasi aktif antara PPAT dan Kantor Pertanahan dalam menindaklanjuti kekurangan berkas.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kota Denpasar diharapkan menjaga keteraturan jadwal pemeriksaan berkas dan membagi tugas secara proporsional agar validasi dokumen berjalan optimal. Komunikasi dengan PPAT juga perlu ditingkatkan, terutama dalam penyampaian catatan perbaikan berkas,

agar kekurangan dapat segera dilengkapi tanpa menghambat proses pelayanan.

2. PPAT diharapkan lebih teliti dalam mempersiapkan dokumen, memastikan kelengkapan dan keakuratan data sebelum diunggah ke sistem, serta membiasakan pemeriksaan ulang berkas. Selain itu, PPAT sebaiknya memberikan pembekalan atau bimbingan teknis secara berkala kepada petugas terkait, agar risiko kesalahan dapat diminimalkan dan proses pelayanan berjalan tertib sesuai ketentuan.
3. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar dapat memperluas cakupan lokasi penelitian, tidak hanya terbatas di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tetapi juga melibatkan wilayah lain sebagai perbandingan, sehingga dapat diperoleh gambaran menyeluruh mengenai implementasi layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di berbagai daerah. Penelitian juga dapat dilengkapi dengan pendekatan kuantitatif guna mengukur tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan ini, serta menganalisis efektivitas sistem secara lebih objektif dan terukur.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z., Karinda, K., Nursin, E., dan Sandewa, F. (2024). E-Government di Indonesia: Sebuah Analisis Bibliometrik dan Dampaknya pada Pengembangan Kajian Administrasi Publik. *Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa*, 5(2), 2–4. <https://doi.org/10.47134/villages.v5i2.111>
- Agustino, L. (2016). *Dasar-Dasar Kebijakan Publik* (Revisi). Alfabeta. <https://eprints.untirta.ac.id/23453/1/Dasar-dasar%20Kebijakan%20Publik%20Edisi%20Revisi%20%28Alfabeta%20C%202016%29.PDF>
- Asrulla, Risnita, M. Syahrani, J., dan Firdaus, J. (2023). *Populasi dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) dalam Pendekatan Praktis*. 7, 26320–26332. <https://www.researchgate.net/publication/386875018>
- Creswell, J. W., dan Poth, C. N. (2018). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches* (5 ed., Vol. 5). SAGE Publications.
- Eri, B. (2018). *Metodologi Penulisan Kualitatif dan Kuantitatif*. Sukabina Press. <https://doi.org/doi.org/10.17605/OSF.IO/FCYMT>
- Firmansyah, D., Pasim Sukabumi, S., dan Al Fath Sukabumi, S. (2022). Teknik Pengambilan Sampel Umum dalam Metodologi Penulisan: Literature Review. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (JIPH)*, 1(2), 85–114. <https://doi.org/10.55927>
- Irfan, B., dan Anirwan. (2023). Pelayanan Publik Era Digital: Studi Literatur. *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, 4(1), 23–31. <https://doi.org/https://doi.org/10.51577/ijipublication.v4i1.477>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 440/KEP-440.HR.03/III/2023 tentang Penetapan Layanan Prioritas*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Lexy J., M. (2007). Metode Penulisan Kualitatif. Dalam *Metode Penulisan Kualitatif* (Revisi, hlm. 4–6). Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mamonto, N., Sumampouw, I., dan Undap, G. (2018). Implementasi Pembangunan Infrastruktur Desa Dalam Penggunaan Dana Desa Tahun 2017 (Studi) Desa Ongkaw II Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, 1(1). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnaleksekutif/article/view/21950/21651>

- Manthovani, R., dan Istiqomah, I. (2021). PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23–27. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Miles, M. B., dan Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook* (2 ed.). Sage Publications.
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 129–144. <https://doi.org/10.5281/zenodo.3904192>
- Noer, R. T., Semarang, U. N., Niravita, A., Adymas, M., Fikri, H., dan Nugroho, H. (2024). Transformasi Digital Pendaftaran Tanah: Tantangan Dan Efektivitas Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Era Society 5.0. *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, 1(6), 250–261. <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2806>
- Nurasa, A., dan Mujiburohman, D. A. (2020). *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (Tim Prodi DIV STPN, Ed.; 1 ed.). STPN Press.
- Park, J. T., dan Chun, J. (2014). *The Establishment of Korea Land Information System (KLIS)*. Ministry of Strategy and Finance (MOSF). http://archives.kdischool.ac.kr/bitstream/11125/42333/1/%282013%29%20Modularization%20of%20Korea%27s%20development%20experience_the%20establishment%20of%20Korea%20land%20information%20system%20%28KLIS%29.
- Patahuddin, M. K., Muaja, H. S., dan Turangan, D. D. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. *Correspondencias dan Análisis*, 13(15018).
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Research and Evaluation Methods* (3 ed.). Sage Publications.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rezeki, D. S., dan Nasution, A. (2023). Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Men ukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada

- Kantor Pertanahan Kota Medan. *Mediation : Journal Of Law*, 2(1), 20–30. <https://doi.org/https://doi.org/10.51178/mjol.v2i1.1277>
- Semiawan, C. R. (2010). *Metode Penulisan Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Grasindo.
- Silviana, A. (2021). Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Online Administrative Law dan Governance Journal*, 4, 2621–2781. <https://properti.kompas.com/read/2020/12/10/164926321/baru-82-juta-bidang->
- Silviana, A., Anami, K., dan Djoko Waloejo, H. (2020). Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah. *Law, Development dan Justice Review*, 3(2). <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>
- Sitorus, C. O., dan Andraini, F. (2022). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Berdasarkan Pp 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuang. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 23(1), 31. <https://doi.org/10.35315/dh.v23i1.8944>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penulisan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (4 ed.). Bandung: CV. Alfabeta.
- Sumardani, N. M. R. A., dan Bagiastra, I. N. (2021). Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik. *Acta Comitatus*, 6(02), 223. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p01>
- Suryaningsih dan Zainuri. (2023). *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan*. Jurnal Jendela Hukum, 10(1), 46–54. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Batik.
- Syaifulloh, M., Manangin, A., Dwi Nurmalia, L., dan Martam, N. K. (2020). Pengalihan Atas Harta Warisan di Indonesia. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 16(2), 177–189. <https://doi.org/10.30996/dih.v16i2.3345>
- Wirasti, R. A. (2021). Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik. *Officium Notarium*, 1(2), 370–379. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss2.art17>
- Zainuddin, A., Syariah, F., Sultan, I., dan Gorontalo, A. (2017). Perbandingan Hibah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Jurnal Al-Himayah*, 1(1), 92–105. <http://journal.iaingorontalo.ac.id/index.php/ah>