

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN KEGIATAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KULON PROGO PROVINSI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

AGUS AKBAR

NIT. 22314399

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
MOTTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR	xii
INTISARI	xiv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian literatur	6
B. Kerangka Teoritis.....	12
1. Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik.....	12
2. Peralihan Hak atas Tanah.....	20
3. Pelayanan Publik dan Digitalisasi Layanan Pertanahan	27
4. Efektivitas dan Efisiensi Pelayanan Publik Berbasis E-Government.....	29
C. Kerangka Berpikir.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Format penelitian	41
B. Lokasi dan Objek Penelitian	42
C. Definisi Operasional	43
1. Ketepatan Waktu Pelayanan.....	44
2. Kinerja dan Proses Administrasi Internal	44

3. Faktor Penghambat dan Upaya Penanganan.....	45
D. Kriteria Penentu Efektivitas.....	46
E. Jenis dan Sumber Data.....	46
1. Jenis Data.....	46
2. Sumber data	47
F. Teknik Pengumpulan Data.....	51
G. Teknik Analisis Data	53
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	57
A. Kondisi Geografis	57
B. Kondisi Administratif Kabupaten Kulon Progo.....	58
C. Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo	60
1. Letak Geografis dan Wilayah Pelayanan	61
2. Struktur Organisasi dan Sumber Daya Manusia.....	62
3. Sarana dan Layanan Pertanahan Berbasis Elektronik.....	64
4. Relevansi Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo terhadap Penelitian	65
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	67
A. Implementasi Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik	67
1. Gambaran implementasi	67
2. Mekanisme pelayanan.....	70
3. Kesesuaian pedoman dan praktik lapangan dalam Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik.....	90
B. Ketepatan Waktu Pelayanan Sertipikat Elektronik Ditinjau dari Kecepatan Penyelesaian.....	96
1. Perbandingan Waktu Penyelesaian Sebelum dan Sesudah Elektronik	97
2. Faktor yang Mendukung Kecepatan Pelayanan Peralihan Hak Secara Elektronik	104
3. Kendala dalam Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik.	114
4. Analisis Efektivitas Pelayanan Berdasarkan Ketepatan Waktu	126
5. Dampak Penerapan Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik terhadap Pelayanan Pertanahan	136
C. Upaya Atau Solusi Yang Dilakukan Untuk Meningkatkan Efektivitas Penyelenggaraan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.....	151
1. Optimalisasi regulasi.....	151

ABSTRACT

The digital transformation of land administration services is part of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN)'s effort to improve public service quality through the implementation of electronic land services. One of the services implemented is the electronic transfer of land rights. However, its implementation still faces several challenges, making an evaluation of its effectiveness necessary. This research aims to: (1) describe the implementation of electronic land rights transfer services at the Land Office of Kulon Progo Regency; (2) analyze the timeliness of service completion compared with the applicable service standards as an indicator of effectiveness; and (3) identify efforts to improve the effectiveness of service implementation. This research employed a descriptive qualitative method with an evaluative approach. Data were collected through interviews, observations, and document analysis involving officials of the Kulon Progo Land Office, Land Deed Officials (PPAT), and supporting documents. Data were analyzed using the Miles, Huberman, and Saldaña interactive analysis model consisting of data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings were interpreted using policy implementation theory, the design–reality gap theory, and the concept of public service effectiveness. The results indicate that the electronic land rights transfer service has been implemented through the ATR/BPN electronic system, improving accessibility, transparency, document monitoring, and administrative efficiency. Nevertheless, the service has not yet been fully electronic because several stages, including submission of physical documents, data conversion, validation, and manual verification, are still required, resulting in a hybrid service model. In terms of service timeliness, the implementation has proven effective, as the average completion time decreased to 2.34 days, exceeding the national service standard of five working days, while the number of applications completed on time also increased. The remaining challenges include system disruptions, limited human resource readiness, incomplete land data digitization, and information technology infrastructure constraints. Therefore, improving service effectiveness requires

regulatory optimization, strengthening human resource capacity, enhancing the electronic system, and improving supporting infrastructure.

Keywords: *service effectiveness, electronic land rights transfer, electronic land administration, electronic land registration, Kulon Progo Land Office.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat. Di Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga sebagai *social asset* dan *capital asset* yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, penguasaan dan pemanfaatan tanah menuntut adanya kepastian hukum mengenai status subjek, objek, dan jenis hak atas tanah guna mencegah konflik serta menjamin tertib administrasi pertanahan (Ridwan & Sudrajat, 2020). Prinsip penguasaan negara atas tanah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang kemudian dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum nasional di bidang agraria.

Sebagai instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ketentuan ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021). Pendaftaran tanah tidak hanya mencakup pendaftaran pertama kali, tetapi juga pemeliharaan data pendaftaran tanah akibat peristiwa hukum, seperti peralihan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, serta perubahan data subjek dan objek hak.

Peralihan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, pewarisan, tukar-menukar, maupun sebab hukum lainnya. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran peralihan hak berfungsi sebagai sarana pembaruan data yuridis dan fisik dalam sistem pendaftaran tanah serta menjadi penentu utama kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru.

Seiring dengan meningkatnya tuntutan terhadap pelayanan publik yang cepat, transparan, dan akuntabel, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendorong transformasi pelayanan pertanahan menuju sistem berbasis elektronik. Transformasi tersebut dilaksanakan secara bertahap melalui penerbitan berbagai regulasi yang menjadi dasar hukum pengembangan dan penyelenggaraan layanan pertanahan elektronik. Tahap awal transformasi digital pelayanan pertanahan antara lain ditandai dengan diterbitkannya beberapa peraturan sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik, yang berfungsi sebagai dasar hukum teknis dalam menjamin autentikasi, integritas, dan non-penyangkalan (*non-repudiation*) dokumen elektronik di lingkungan Kementerian ATR/BPN;
2. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2019, yang mendukung penguatan tata kelola dan pemanfaatan sistem elektronik dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan;
3. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, yang mengatur penyediaan dan akses informasi pertanahan melalui media elektronik sebagai bagian dari peningkatan transparansi dan kemudahan layanan bagi masyarakat

Kebijakan digitalisasi tersebut kemudian diperkuat melalui penerapan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, yang menjadi salah satu tonggak penting implementasi layanan pertanahan berbasis elektronik dan sekaligus menjadi model awal bagi pengembangan layanan pertanahan elektronik lainnya, termasuk peralihan hak atas tanah.

Kebijakan digitalisasi tersebut kemudian diperkuat melalui penerapan layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-el) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, yang menjadi salah satu tonggak penting implementasi layanan pertanahan berbasis elektronik dan sekaligus menjadi model awal bagi pengembangan layanan pertanahan elektronik lainnya, termasuk peralihan hak atas tanah.

Dalam perkembangannya, pengaturan mengenai sertipikat elektronik pernah diatur melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat

Elektronik, yang selanjutnya telah dicabut dan digantikan oleh Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pergantian regulasi ini menunjukkan adanya penyempurnaan kebijakan, di mana pengaturan layanan elektronik tidak hanya terbatas pada sertifikat, tetapi mencakup seluruh dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah, termasuk yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah.

Secara normatif, digitalisasi layanan pertanahan bertujuan meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan, mempercepat waktu penyelesaian, serta meminimalkan potensi mal-administrasi. Namun, berbagai penelitian empiris menunjukkan bahwa implementasi layanan pertanahan elektronik belum sepenuhnya berjalan optimal. Penelitian Pratiwi dkk. (2023) di Kota Makassar menunjukkan bahwa gangguan sistem dan keterbatasan kesiapan sumber daya manusia, baik pada pihak Kantor Pertanahan maupun PPAT, masih menjadi kendala utama. Penelitian Ni Ny. Mariadi (2021) di Kabupaten Buleleng juga menemukan bahwa meskipun HT-el mampu mempercepat proses layanan, kesalahan input data dan kendala jaringan masih sering terjadi dan berdampak pada keterlambatan penyelesaian layanan. Selain itu, penelitian Taolin dkk. (2024) menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum masyarakat serta keterbatasan pemahaman prosedur pendaftaran turut memengaruhi efektivitas pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Urgensi penelitian ini semakin kuat apabila dikaitkan dengan data nasional ATR/BPN. Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang (Pusdatin) tahun 2024 menunjukkan bahwa peralihan hak karena jual beli merupakan layanan dengan jumlah berkas PDDM (Pending/Dalam Proses/Ditunda) tertinggi secara nasional, yaitu sebanyak 55.838 berkas, menjadikannya salah satu titik kritis dalam kinerja pelayanan pertanahan. Dalam dokumen yang sama, penerapan layanan peralihan hak secara elektronik secara eksplisit ditetapkan sebagai solusi strategis untuk mengurangi penumpukan berkas dan meningkatkan efisiensi pelayanan.

Pada tingkat lokal, urgensi penelitian ini semakin relevan dalam konteks Kabupaten Kulon Progo. Berdasarkan paparan resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik baru mulai diimplementasikan pada 6 Maret 2025, dengan volume permohonan peralihan hak yang tinggi, khususnya peralihan hak total sejumlah 2.274 permohonan dalam satu periode pelaporan, dari total keseluruhan 8.944 semua permohonan layanan pertanahan. Paparan tersebut juga menunjukkan bahwa meskipun layanan elektronik diklaim

mampu mempersingkat waktu proses hingga 50%, kesiapan data elektronik masih terbatas, antara lain persentase buku tanah elektronik yang masih rendah serta dokumen pendukung yang belum sepenuhnya terdigitalisasi.

Selain itu, peningkatan nilai tanah di Kabupaten Kulon Progo yang mencapai rata-rata 8–10% per tahun, serta meningkatnya penerimaan BPHTB dan PNPB, menunjukkan tingginya intensitas transaksi pertanahan dan semakin besarnya risiko hukum apabila pelayanan peralihan hak tidak berjalan efektif. Kondisi ini menegaskan bahwa efektivitas layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik tidak hanya berdampak pada kualitas pelayanan publik, tetapi juga pada kepastian hukum, penerimaan negara, dan stabilitas administrasi pertanahan.

Salah satu indikator penting dalam menilai keberhasilan implementasi layanan pertanahan berbasis elektronik adalah ketepatan waktu penyelesaian pelayanan. Ketepatan waktu pelayanan merupakan unsur yang sangat menentukan dalam pelayanan publik, karena berkaitan langsung dengan efisiensi proses administrasi serta kepastian layanan yang diterima masyarakat. Dalam konteks pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik, penggunaan sistem digital diharapkan mampu mempercepat proses penyelesaian layanan dibandingkan dengan mekanisme manual. Oleh karena itu, untuk melihat sejauh mana implementasi layanan tersebut berjalan secara efektif, penelitian ini memfokuskan analisis pada aspek ketepatan waktu penyelesaian pelayanan dengan membandingkan waktu penyelesaian aktual dengan standar waktu pelayanan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan pada analisis efektivitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik yang dilihat dari ketepatan waktu penyelesaian pelayanan dibandingkan dengan standar waktu pelayanan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan kegiatan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo?
2. Bagaimana ketepatan waktu penyelesaian pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dibandingkan dengan standar waktu pelayanan yang berlaku?

3. Bagaimana upaya atau solusi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efektivitas penyelenggaraan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan kegiatan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Menganalisis ketepatan waktu penyelesaian pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik dibandingkan dengan standar waktu pelayanan yang berlaku.
3. Untuk mengidentifikasi upaya atau solusi yang dapat dilakukan dalam rangka meningkatkan ketepatan waktu pelayanan peralihan hak secara elektronik.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur empiris mengenai efektivitas layanan pertanahan berbasis elektronik pada tingkat kabupaten, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah secara elektronik. Secara teoritis, penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian Hukum Agraria dan Administrasi Pertanahan terkait transformasi pelayanan pertanahan dari sistem manual menuju sistem elektronik.

2. Manfaat Praktis

Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai pelaksanaan layanan peralihan hak atas tanah secara elektronik, termasuk kendala yang dihadapi serta solusi yang telah atau dapat diterapkan dalam implementasinya. Dengan demikian, penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan dan rujukan dalam pengambilan kebijakan, evaluasi penyelenggaraan layanan, serta upaya peningkatan kualitas pelayanan publik pertanahan berbasis elektronik.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai efektivitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo telah diimplementasikan melalui sistem elektronik ATR/BPN yang digunakan oleh PPAT untuk pengajuan permohonan, pemantauan berkas, serta proses administrasi pelayanan. Implementasi tersebut telah mengubah mekanisme pelayanan yang sebelumnya didominasi proses manual menjadi pelayanan yang memanfaatkan teknologi informasi sehingga meningkatkan kemudahan akses, monitoring berkas, dan efisiensi proses administrasi. Namun demikian, berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan pelayanan belum sepenuhnya dilakukan secara elektronik karena masih terdapat tahapan penyerahan dokumen fisik, proses alih media data pertanahan, validasi data, dan pemeriksaan manual pada beberapa jenis layanan. Oleh karena itu, implementasi pelayanan yang berlangsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo saat ini lebih tepat dikategorikan sebagai *hybrid service*, yaitu kombinasi antara pelayanan elektronik dan pelayanan konvensional. Temuan tersebut menunjukkan bahwa transformasi digital pelayanan pertanahan telah berjalan sesuai arah kebijakan digitalisasi ATR/BPN, tetapi masih terdapat kesenjangan antara desain pelayanan elektronik dengan kondisi pelaksanaan di lapangan.
2. Pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik telah efektif ditinjau dari aspek kecepatan waktu penyelesaian pelayanan, Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pelayanan elektronik mampu meningkatkan efektivitas pelayanan dari aspek kecepatan waktu penyelesaian. Hal tersebut ditunjukkan oleh menurunnya rata-rata durasi penyelesaian pelayanan yang pada awal implementasi masih

berada di atas standar pelayanan, kemudian berangsur turun hingga mencapai rata-rata 2,34 hari pada bulan Juli 2025, lebih cepat dari standar pelayanan lima hari kerja. Selain itu, jumlah pelaporan akta yang diselesaikan tepat waktu mengalami peningkatan, sedangkan jumlah pelaporan yang terlambat mengalami penurunan. Temuan tersebut menunjukkan bahwa tujuan penerapan pelayanan elektronik untuk mempercepat proses pelayanan telah tercapai sehingga pelayanan dapat dikategorikan efektif berdasarkan indikator ketepatan waktu penyelesaian pelayanan.

3. Faktor pendukung dan faktor penghambat mempengaruhi efektivitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik, Efektivitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik didukung oleh beberapa faktor, yaitu digitalisasi proses pelayanan, kemudahan monitoring berkas secara daring, kompetensi sumber daya manusia, koordinasi antarbagian, serta kesiapan PPAT sebagai mitra kerja ATR/BPN. Faktor-faktor tersebut berkontribusi terhadap percepatan proses pelayanan dan peningkatan efisiensi administrasi.

Di sisi lain, penelitian juga menemukan beberapa faktor penghambat yang masih mempengaruhi kecepatan pelayanan, yaitu proses alih media data pertanahan, sinkronisasi data elektronik, gangguan sistem yang bersifat terpusat, ketidaksesuaian data dan dokumen, serta implementasi pelayanan yang masih bersifat hybrid. Kendala-kendala tersebut menyebabkan pelayanan belum sepenuhnya optimal meskipun secara umum telah menunjukkan peningkatan efektivitas dibandingkan sistem konvensional.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, terus meningkatkan kualitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik melalui percepatan proses alih media dan digitalisasi data pertanahan yang masih berbentuk analog. Upaya tersebut penting untuk mengurangi hambatan administrasi yang selama ini menjadi penyebab utama

keterlambatan pelayanan. Selain itu, perlu dilakukan penguatan koordinasi antar seksi yang terlibat dalam proses pelayanan guna mempercepat penyelesaian berkas dan meningkatkan kepastian waktu pelayanan.

2. Bagi Kementerian ATR/BPN, Kementerian ATR/BPN perlu melakukan penyempurnaan sistem pelayanan elektronik, khususnya terkait stabilitas aplikasi, integrasi data pertanahan, serta pengurangan tahapan pelayanan yang masih memerlukan dokumen fisik. Pengembangan sistem yang lebih terintegrasi dan stabil diharapkan dapat mendukung terwujudnya pelayanan pertanahan yang sepenuhnya elektronik (*fully electronic service*) sehingga manfaat digitalisasi dapat dirasakan secara lebih optimal oleh seluruh pengguna layanan.
3. Bagi PPAT, PPAT sebagai mitra kerja strategis dalam pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik perlu meningkatkan ketelitian dalam penginputan data dan kelengkapan dokumen yang diajukan melalui sistem elektronik. Ketepatan dan kualitas dokumen yang disampaikan akan membantu meminimalkan koreksi berkas serta mempercepat proses verifikasi dan penyelesaian pelayanan.
4. Bagi Masyarakat, Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman mengenai pelayanan pertanahan berbasis elektronik melalui berbagai kegiatan sosialisasi yang diselenggarakan oleh ATR/BPN maupun pemerintah daerah. Pemahaman yang baik mengenai prosedur dan persyaratan pelayanan akan membantu masyarakat memanfaatkan layanan elektronik secara lebih efektif serta mengurangi potensi kesalahan administrasi dalam pengajuan permohonan.
5. Bagi Peneliti Selanjutnya, Penelitian ini hanya berfokus pada efektivitas pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik ditinjau dari aspek kecepatan waktu penyelesaian pelayanan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya dapat mengembangkan kajian pada aspek lain, seperti kualitas pelayanan, kepuasan pengguna layanan, tingkat penerimaan teknologi (*technology acceptance*), maupun analisis komparatif antar kantor pertanahan sehingga diperoleh gambaran yang

lebih komprehensif mengenai implementasi digitalisasi pelayanan pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, K. R. R. (2023). Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. doi: 10.52316/jap.v19i1.135
- Andiyanto, K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H. (2021). Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. *Acta Comitatus*, 6(01), 198. doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p17
- Heeks, R. (2006). *Understanding and Measuring eGovernment: International Benchmarking Studies*.
- Mulyadina, A., & Damayanti, R. (2025). Modernisasi pelayanan publik pertanahn berbasis *e-government* sebagai upaya penguatan *good governance* dalam mendukung pembangunan berkelanjutan. *Jurnal Kertha Semaya*, 13(12), 2719–2741. doi: 10.24843/KS.2025.v13.i12.p02
- Ni Ny. Mariadi, Hukum, E., Elektronik, H. T., Pengurusan, E., Tanggungan, H., Di Kantor, E., Kabupaten, P., Ni, B., Mariadi, N., Komang, I., & Arta, K. (2021). ARTICLE INFO. *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Sains Dan Humaniora*, 5(3), 423–434. Retrieved from <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JPPSH>
- Pratiwi, B. A., Nawi, S., & Busthami, D. S. (2023). Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Roya Secara Elektronik. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 4(2), 2023.
- Prof. Dr. Sugiyono. (2019). Metode penelitian kualitatif.
- Richardus Eko Indrajit. (2016). *Ricardusekoindrajit electronic govement*.
- Sagari, D., Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Utara, K., Tinggi Pertanahan Nasional, S., & Koresponden, I. (n.d.). Efektivitas layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di kantor pertanahan kabupaten klaten. *Jurnal Tunas Agraria*, 5(1).
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Tunas Agraria*, 7(1), 68–85. doi: 10.31292/jta.v7i1.277

Peraturan Perundang-Undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
4. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi;
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. (Sudah dicabut dan digantikan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023;

14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.