

TUGAS AKHIR
IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)

Oleh

FIRMAN WAHYU SAPUTRA
202010110311092



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
TAHUN 2024

SKRIPSI

IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
FIRMAN WAHYU SAPUTRA
NIM: 202010110311092

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2024

LEMBARAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
MALANG)**

Diajukan Oleh:

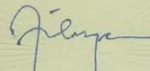
FIRMAN WAHYU SAPUTRA

202010110311092

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

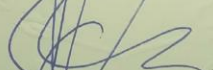
Pada, Rabu 03 Juli 2024

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Fifik Widyani, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,

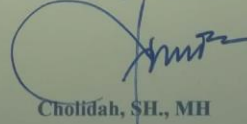


Isdian Anggraeny, SH., MKn



Prof. Dr. Fongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

FIRMAN WAHYU SAPUTRA

202010110311092

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Rabu 03 Juli 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

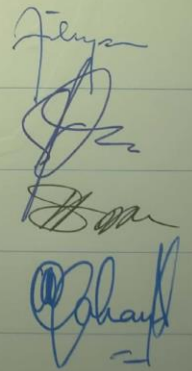
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Wasis, SH., M.Si., M.Hum

Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : FIRMAN WAHYU SAPUTRA

NIM : 202010110311092

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 18 Juli 2024



Firman Wahyu Saputra

UNGKAPAN PRIBADI / MOTTO

Ungkapan Pribadi :

" Ilmu adalah cahaya yang menerangi jalan kehidupan. Dalam setiap langkah mencari ilmu, niatkanlah untuk mendekatkan diri kepada Allah dan memberi manfaat bagi sesama."



ABSTRAKSI

Nama : Firman Wahyu Saputra

Nim : 202010110311092

**Judul : IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)**

Pembimbing : Prof. Dr. Fifik Wiyarni, S.H., M.Si., M.Hum

Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

Penelitian ini mengeksplorasi Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang). Melalui wawancara dengan narasumber di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang, ditemukan bahwa penerapan kebijakan sertifikat elektronik memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, mempercepat proses pendaftaran, dan mengurangi birokrasi. Namun, ada kekhawatiran masyarakat mengenai validitas dan keamanan data. Untuk mengatasi ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengimplementasikan langkah-langkah keamanan seperti validasi data pertanahan dan penggunaan teknologi canggih seperti tanda tangan digital dan kode QR. Prosedur ini mencakup persiapan dokumen, akses layanan online, verifikasi oleh petugas BPN, dan penerbitan sertifikat elektronik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun sistem ini memperbaiki efisiensi dan transparansi, penting untuk terus meningkatkan kepercayaan masyarakat melalui pengelolaan data yang lebih baik dan edukasi tentang keamanan elektronik.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan, Elektronik

ABSTRACT

Name : Firman Wahyu Saputra

NIM : 202010110311092

**Title : IMPLEMENTATION OF ELECTRONIC LAND
REGISTRATION SYSTEM (A STUDY AT THE LAND
OFFICE OF MALANG DISTRICT)**

Advisor : Prof. Dr. Fifik Wiyarni, S.H., M.Si., M.Hum

Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

This study explores the implementation of the Electronic Land Registration System (Case Study at the Land Office of Malang Regency). Through interviews with resource persons at the Land Office of Malang Regency, it was found that the implementation of the electronic certificate policy provides stronger legal certainty, speeds up the registration process, and reduces bureaucracy. However, there are public concerns about data validity and security. To address this, the National Land Agency (BPN) has implemented security measures such as land data validation and the use of advanced technologies like digital signatures and QR codes. The procedure includes document preparation, online service access, verification by BPN officers, and issuance of electronic certificates. The results of the study indicate that although this system improves efficiency and transparency, it is important to continue enhancing public trust through better data management and education about electronic security.

Keywords: Land Registration, Land Office, Electronic

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbi 'aalamiin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat yang melimpah dan kesehatan, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan judul “IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)”, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang.

Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang memberikan teladan bagi umatnya. Penulis menyadari banyak pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan selama proses penyelesaian studi dan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, dengan penuh hormat penulis mengucapkan terima kasih dan mendoakan semoga Allah SWT memberikan balasan terbaik kepada:

1. ALM Bapak Ahmad Noor dan Ibu Eka Novianti Murtingsih, selaku orang tua yang penulis sangat sayangi dan cintai, yang senantiasa mendo'akan, membimbing dan memberi dukungan,
2. Prof. Dr. H. Nazaruddin Malik, SE., M.Si., selaku Rektor, serta jajaran Rektorat Universitas Muhammadiyah Malang;
3. Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum, serta jajaran Dekanat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Cholidah, SH., MH., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;

5. Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan hingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini;
6. Isdian Anggraeny, SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan hingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini;
7. Nu'man Aunuh, SH., M.Hum., selaku Dosen Wali Penulis yang telah memberikan arahan, bimbingan serta motivasi kepada penulis;
8. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan ilmu dan wawasan kepada penulis selama masa tempuh Pendidikan di Fakultas Hukum;
9. Keluarga besar FAN LAW OFFICE, yang menjadi lokasi magang penulis selama 6 bulan, terutama Bapak Findra Aresta N, S.H., M.H., C.CD., CIRP yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis;
10. Ahya Robbani, Aulia Ramadhani Daeng Rapi, Rossa Amellia Margaritha, Firman Ari Suci, Agil Dirgantara, Rayanda, Ilham Arif, selaku rekan kuliah yang senantiasa memberi dukungan dan semangat kepada penulis;
11. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang turut membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis membutuhkan kritikan dan saran agar peneliti ini dapat bermanfaat nantinya.

Malang, 15 Mei 2024 Penulis,

Firman Wahyu Saputra



DAFTAR ISI

COVER/SAMPUL LUAR.....	i
COVER/SAMPUL DALAM.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	v
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR PUSTAKA.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	8
C. TUJUAN PENELITIAN.....	8
D. MANFAAT PENELITIAN.....	9
E. KEGUNAAN PENELITIAN.....	9
F. METODE PENELITIAN.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Kebaruan Penelitian.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	17
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik.....	35
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Implementasi sistem pendaftaran berbasis elektronik dalam perlindungan hukum pemilik tanah.....	41
B. Langkah-langkah keamanan yang diimplementasikan dalam sistem pendaftaran elektronik untuk melindungi data pemilik tanah.....	53
BAB IV PENUTUP.....	68
LAMPIRAN.....	71

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, B. (2007). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya (Cetakan ke-11). Jakarta: Djambatan.
- Hermanes, R. (1983). Pendaftaran tanah di Indonesia. Jakarta: Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2008). Hukum pendaftaran tanah. Bandung: Mandar Maju.
- Paringin, E. (1986). Hukum agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum. Jakarta: Rajawali.
- Parlindungan, A. P. (1999). Pendaftaran tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin-angin, E. (2005). Hukum agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sahnan. (2016). Hukum agraria Indonesia. Malang: Setara Press.
- Soekanto, S. (1987). Pengantar penelitian hukum. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamudi, S. (2001). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Suhiharto, U. S., Suratman, et al. (2015). Hukum pengadaan tanah. Malang: Setara Press.

Supriadi. (2010). Hukum agraria (Cetakan Keempat). Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. (2010). Hukum agraria. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2007). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.

Thamprin, M. (2011). Sejarah Indonesia modern. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Wargakusumah, H., et al. (2001). Hukum agraria I: Buku panduan mahasiswa. Jakarta: PT. Prenhalindo.

Wibawanti, E. S., & Murjiyanto, R. (2013). Hak atas tanah dan peralihannya. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Jurnal Dan Penelitian

Erfa, R. (2020). Digitalisasi administrasi pertanahan untuk mewujudkan percepatan pembangunan nasional perspektif kebijakan hukum (legal policy). Jurnal Pertanahan, 10(1), 1-16.

Kusmaryanto & Gunarto. (2017). Pendaftaran akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Jurnal Akta, 4(3), 1-18.

Mahfud MD, M. (n.d.). Penegakan hukum dan tata kelola pemerintahan yang baik. Bahan pada acara seminar nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta.

Prasetya, F., & Mahfud, M. A. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum*, 39(1), 78-89.

Zhang, D. (2018). Big data security and privacy protection. 8th International Conference on Management and Computer Science (ICMCS 2018). Atlantis Press, 77-82.

Peraturan Perundang-Undang

KUHPerdata

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Internet

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. (2023). Visi, Misi, dan Moto.

<https://kab-malang.atrbpn.go.id/menu/detail/19918/visi-misi--moto>

Statista. (2023, November 14). Internet users in Indonesia.

<https://www.statista.com/forecasts/1144747/internet-users-in-indonesia>



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

LOLOS
PLAGIASI

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Firman Wahyu Saputra

Nim : 202010110311092

Dengan Judul Skripsi :

"IMPLEMENTASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 11 Mei 2024


Dwi Ratna Ludi H. SH. MH
Cholidah, SH., MH
A.n. Ka. Prodi Hukum
Seupros hukum.