



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

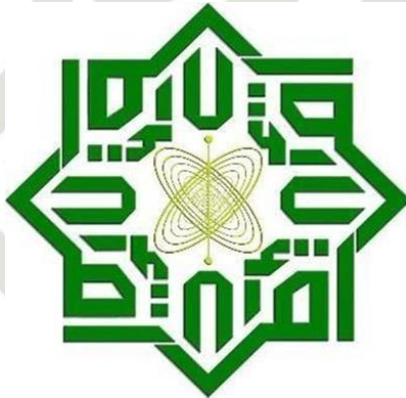
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI  
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021  
TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN  
RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Guna Memperoleh  
Sarjana Hukum (S.H)*

*Fakultas Syariah dan Hukum*



**ANITA HERAWATI**

**NIM. 12020721445**

**PROGRAM S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN  
SYARIF KASIM RIAU**

**2024 M / 1446 H**



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”**, yang ditulis oleh:

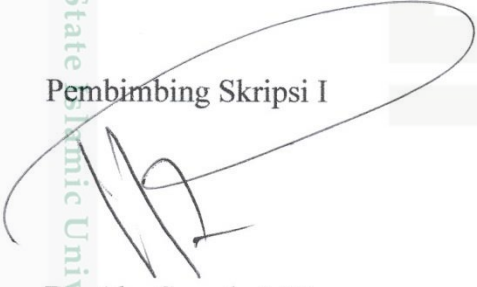
Nama : Anita Herawati  
NIM : 12020721445  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 12 Desember 2024

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II

  
Dr. Abu Samah, MH  
NIP : 196727062023211004.

  
Rudiadi, S.H., MH  
NIP : 199008042019031016

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**PENGESAHAN PEMBIMBING**

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum  
 Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 12 Desember 2024

Lamp : -  
 Hal : Pengajuan Skripsi  
 Sdr. Anita Herawati

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb*

Setelah membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta perbaikan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Anita Herawati yang berjudul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.


Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara yang tersebut diatas dapat dipanggil untuk diujikan dalam sidang munaqasyah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

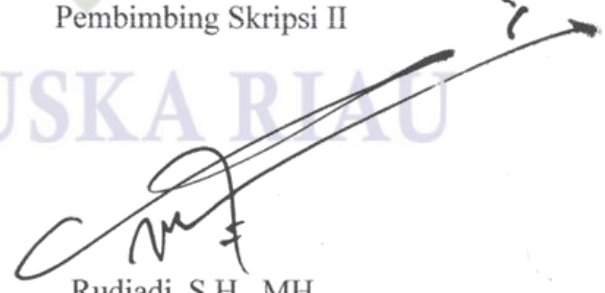
Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikumWr. Wb*

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II

  
 D. Abu Samah, MH  
 NIP : 196727062023211004.

  
 Rudiadi, S.H., MH  
 NIP : 199008042019031016

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PEKANBARU BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH", yang ditulis oleh:

Nama : Anita Herawati  
NIM : 12020721445  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasyahkan pada :

Tanggal : Kamis, 09 Januari 2025  
Waktu : 08.00 WIB  
Tempat : Ruang Auditorium Gedung Dekanat

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 14 Januari 2025  
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

- .....  
Dr. Mawardi, M.Si
- .....  
Ketua Tim Penguji I  
Kurniawan, M.H
- .....  
Ketua Tim Penguji II  
Asril, S.Hi, M.H

*(Handwritten signatures of the examiners)*

Mengetahui:  
Dekan Fakultas Syariah dan hukum



Dr. Zulkifli, M.Ag  
NIP. 19741006 200501 1005

- 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
- 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

: Anita Herawati  
 : 12020721445  
 : Bangkinang/ 14 juni 2002  
 : Syariah dan Ilmu Hukum  
 : Ilmu Hukum  
 :

Pada saat pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
  2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
  3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
  4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.
- Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 02 Januari 2025  
 Yang membuat pernyataan



Anita Herawati  
 NIM : 12020721445

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
 1. Dilarang mengutip, sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.  
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

**ANITA HERAWATI, (2024): PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.**

Tanah merupakan sumber daya yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia menggunakan tanah sebagai tempat pemukiman serta sebagai penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Hal ini juga diiringi dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemerintah berupaya untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu dengan menerbitkan undang-undang nomor 5 tahun 1960, selain itu pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 untuk memudahkan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Melihat hal ini, usaha yang dilakukan oleh pemerintah cukup optimal, tetapi pada daerah berkembang masih banyak masyarakat yang tidak mengerti akan pendaftaran tanah secara elektronik ini. Oleh karena itu penulis memilih kabupaten kampar yang memungkinkan adanya kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis, pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pertanahan. Disamping itu tinjauan sosiologis digunakan untuk menganalisa bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan kabupaten Kampar dan kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan nasional kabupaten kampar.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota bangkinang sudah cukup maksimal namun ada beberapa kendala, seperti: masalah di jaringan/internet, perangkat yang trouble, sumber daya manusia sebagai pelaksana program serta adanya masyarakat yang tidak memahami sistem elektronik. Namun, dari kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik tersebut dapat dipeoleh solusi-solusi untuk mengatasi kendala yang ada sehingga proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Bangkinang berjalan menjadi lebih baik.

**Kata Kunci:** *Pendaftaran Tanah, Elektronik, Badan Pertanahan Nasional*



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan limpahan nikmat dan karunia-Nya, serta memberikan kekuatan dan kemudahan dalam melakukan segala amanah dan aktivitas. Penulis juga limpahkan shalawat serta Salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, kepada para sahabat, keluarga sampai kepada umatnya yang mengikuti jejak langkah mereka dengan baik.

Segala daya upaya dan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, penulis dapat berusaha menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini dengan judul: “PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG PENGELOLAAN HAK, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH”.

Skripsi ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materil yang sangat berharga. Oleh karena itu kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepada orang-orang yang berperan penting selama proses penyusunan skripsi ini, yaitu kepada:

1. Yang tersayang Ayahanda Imram Candra dan Ibunda Irdawati, yang telah memberikan dukungan, materi serta do'a untuk penulis, serta memotivasi dan membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, terima kasih do'a restu dan ridhanya. Serta saudara dari penulis M.Fachroel Rozi dan M.Rizky Ananda.
2. Bapak Prof. Dr. Hairunnas Rajab, M.Ag selaku Rektor Uin Suska Riau beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Uin Suska Riau dan telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Dr. Zulkifli, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Bapak Dr. H. Akmal Abdul Munir, MA selaku Wakil Dekan, Bapak Dr. Mawardi, M.Si selaku Wakil Dekan II dan ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag selaku Wakil Dekan III.
4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.H.I, S.H, M.H. Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Dr. Febri Handayani, S.H.I, S.H, M.H dan seluruh Dosen di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Bapak Dr. Abu Samah, S.H, M.H selaku dosen pembimbing skripsi I dan Bapak Rudiadi, S.H, M.H selaku dosen pembimbing skripsi II, yang telah memberikan bimbingan, masukan dan arahan serta meluangkan waktu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
6. Bapak Hendri Sayuti M.Ag selaku Dosen Penasehat Akademik penulis yang telah banyak memberikan nasehat dan dukungan selama masa perkuliahan.
  7. Kepala pustaka Al-Jami'ah Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta jajarannya yang telah melayani keperluan mahasiswa menjadi sarjana yang baik.
  8. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang telah membantu penulis dengan memberikan informasi kepada penulis demi kelancaran skripsi ini.
  9. Teman-teman yang selalu mendukung penulis dan membantu kebersamai dalam penulisan skripsi ini yaitu Tia Astuti dan Nailil Rahmi Zahira Masnur.
  10. Teman seperjuangan penulis yang kebersamai penulis sedari awal perkuliahan Enjelinda Amelia, Hasni Syarah, Cisia dan Risma Dwiyantri, yang telah menemani masa perkuliahan penulis. Terimakasih telah meluangkan waktunya untuk berjuang bersama-sama untuk menjadi mahasiswa yang berprestasi dan bermanfaat.
  11. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu, serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan yang telah diberikan dan mendapatkan ridha-Nya. Semoga skripsi ini memberi manfaat dan bisa menambah ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri maupun orang lain. Aamiin ya robbal alamin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pekanbaru, 30 Oktober 2024

Penulis

**ANITA HERAWATI**  
12020721445

UIN SUSKA RIAU



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**DAFTAR ISI**

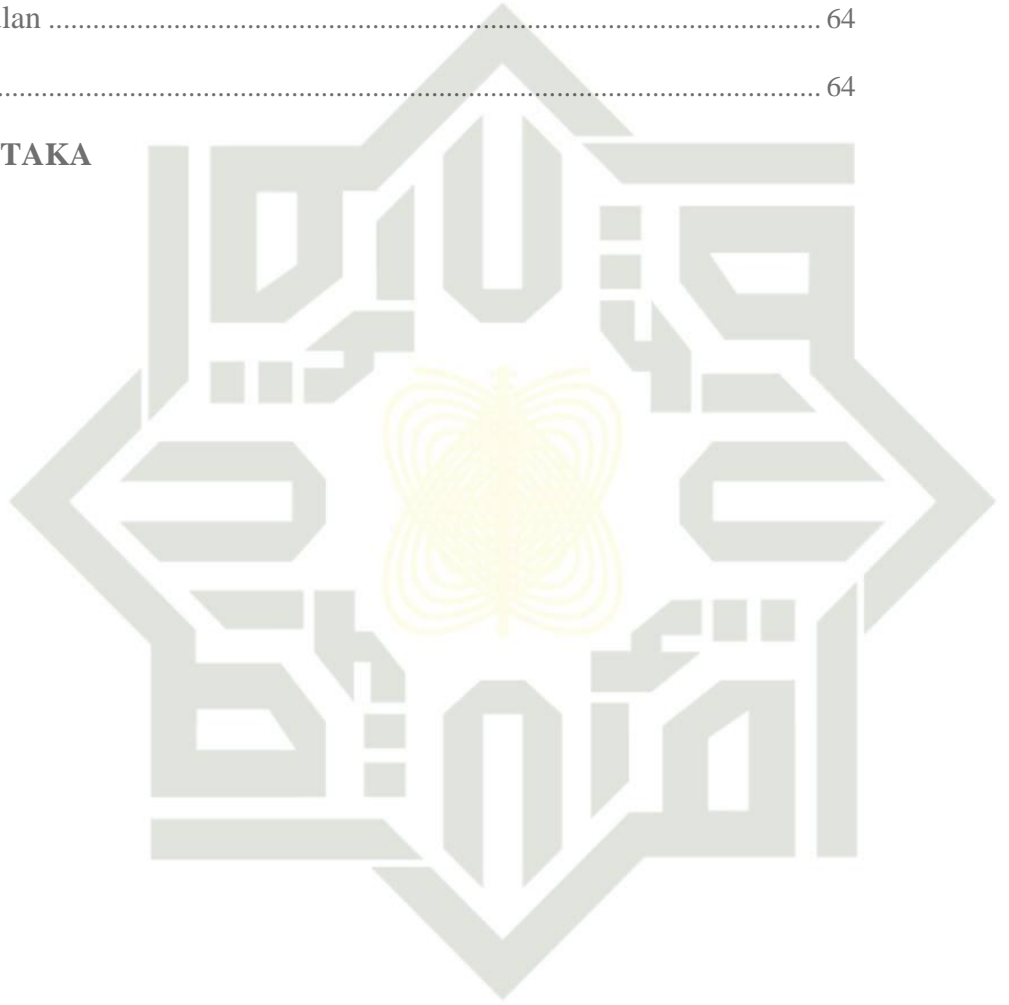
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah .....	6
C. Rumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
A. Kerangka Teori .....	9
B. Penelitian Terdahulu .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>34</b>
A. Jenis Penelitian .....	34
B. Pendekatan Penelitian .....	35
C. Lokasi Penelitian .....	35
D. Subjek dan Objek .....	35
E. Informan Penelitian .....	35
F. Data dan Sumber Data .....	36
G. Teknik Pengumpulan Data .....	37
H. Analisis Data .....	38
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>40</b>
A. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Pemerintah	

© Hak Cipta dan Milik UIN Suska Riau	Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.....	40
	Kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.....	59
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>64</b>
	Kesimpulan .....	64
	Saran.....	64

**DAFTAR PUSTAKA**

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Bumi merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Segala aktivitas manusia tidak dapat dipisahkan dari keberadaan bumi, karena bumi merupakan tempat dimana manusia dapat hidup dan melanjutkan kehidupannya. Karena fitrah manusia mengharuskan bumi sebagai tempat berbisnis dan mencari nafkah, maka hubungan manusia dengan bumi tidak dapat dipisahkan. Begitu eratnya sehingga menciptakan bentuk hubungan yang lebih kuat, terutama emosional, dan spiritual.<sup>1</sup>

Salah satu yang terdapat di bumi yaitu tanah, Tanah merupakan sumber daya yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia menggunakan tanah sebagai tempat pemukiman serta sebagai penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Selain itu tanah pula yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia.<sup>2</sup> Oleh karena itu, tidak mungkin ada hubungan terpisah di antara mereka karena mereka terkait satu sama lain.

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 1 ayat 3 yang dimaksudkan bahwa segala sesuatu dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara harus berdasarkan hukum. Salah

<sup>1</sup> I MadeSandy, "Catatan Singkat Tentang Hambatan-Hambatan Pelaksanaan UUPA", *Jurnal Analisis CSIS*, Volume 20., No. 2., (1991), h. 143.

<sup>2</sup> Rahayu Subekti, et.al, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 8., No. 2., (2022), h. 2.



salah satu aspek kehidupan yang sangat diatur oleh hukum di Indonesia ialah tanah. Tanah di Indonesia memiliki banyak peranan penting. Tanah menjadi lahan kerja bagi pekerja pertanian, perkebunan, pertambangan dan usaha yang memanfaatkan tanah lainnya. Tidak sedikit masyarakat juga yang menggantungkan masa depannya dengan tanah sebagai aset investasi. Hal ini dikarenakan harga tanah akan selalu naik akibat ketersediaan lahan yang tidak bertambah. Sehingga, di Indonesia tanah diatur oleh hukum karena perannya dapat memakmurkan masyarakat. Pada pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup>

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan peraturan yang lengkap dalam hal pembangunan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut, semua itu bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah, baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan UUPA.<sup>4</sup> Demi kepastian hukum mengingat tanah di Indonesia memiliki peran untuk alat investasi maka seringkali terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. UUPA yang diundangkan telah mengamanatkan kepada tiap

<sup>3</sup> Indra Nolind, *UUD RI 1945 & Amandemen*, (Bandung: Pustaka Tanah Air, 2011), h. 41

<sup>4</sup> Djoko Prakosa dan Budiman A. Purwanto, *Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), h. 19.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



pelembagaan hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki untuk menjamin kepastian hukum.<sup>5</sup>

Modernisasi layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipacu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertifikasi hingga tahun 2025 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan derivatif pascasertifikasi dan pengelolaan arsip pertanahannya. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah kebutuhan. Kondisi senada juga dialami kementerian lain dalam proses modernisasi layanan public menuju online.<sup>6</sup>

Dalam perkembangan zaman tentunya pemerintah Indonesia membuat kebijakan dalam modernisasi pelayanan terutama di bidang pertanahan salah satunya pendaftaran tanah secara elektronik yang menimbulkan produk akhir yaitu Sertifikat hak atas tanah secara elektronik serta di tahun 2020 Indonesia memiliki kasus pandemic covid 19 yang mengharuskan pemerintah menerapkan kebijakan pembatasan sosial berskala besar hal ini tentu saja menjadi hambatan terhadap banyak hal seperti pendaftaran hak atas tanah dan berbagai hambatan yang lain karena pandemic covid 19. Hambatan inilah yang menginspirasi

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), h. 58.

<sup>6</sup> Fitrianiingsih, et.al, "Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online". *Jurnal Tunas Agrarian*, Volume 4., No.1., (2021). h. 64.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

perintah untuk menerapkan Sertifikat elektronik terhadap hak atas tanah yang ditandai dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.<sup>7</sup>

Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa Sertifikat elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari Sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan- kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>8</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah,

<sup>7</sup> Putranto Dwi Ilham, dan Amin Mansyur, *Urgensi Penerapan Sertifikat Tanah Secara Elektronik*, *Jurnal Ilmiah Hukum kenotariatan*, (2023). h. 17-18

<sup>8</sup> Kusmaryanto dan Gunarto, "Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang", *Jurnal Akta, Unissula*, Volume 4., No. 3., (2017), h. 476

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah terdapat dalam Bab VII Bagian kesatu (penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik).<sup>9</sup>

Berdasarkan peraturan diatas, syarat pendaftaran tanah secara elektronik adalah pertama pendaftaran tanah secara bertahap, kedua disimpan secara elektronik di pangkalan data kementerian, ketiga pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah, keempat pendaftar tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara elektronik, kelima waktu dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan selama 14 hari dan dalam pendaftaran tanah secara sporadic selama 30 hari, keenam pengumuman hasil dilakukan melalui website yang disediakan oleh kementerian, dan ketujuh pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan secara elektronik paling lama 7 hari setelah dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dinyatakan memenuhi syarat.

Modernisasi pelayanan berbasis elektronik merupakan sarana peningkatan indikator kemudahan pelayanan publik kepada masyarakat. Hal tersebut diharapkan untuk mengoptimalkan teknologi informasi dan komunikasi. Diungkapkan bahwa pemerintah dalam hal ini untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dapat dikatakan sudah cukup maksimal, namun terdapat masalah dalam tahapan dan kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dan para masyarakat yang telah melakukan pendaftaran tanah secara elektronik terdapat kendala dalam pelaksanaannya seperti jangka waktu yang telah ditetapkan dalam pasal 88 ayat 1 a. Dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis

<sup>9</sup> Lihat, Pasal 84-89 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



diakukan selama 14 (empat belas) hari kalender; b. Dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender. Sementara dalam prakteknya pihak BPN dalam memberikan pelayanannya membutuhkan waktu lebih dari yang sudah ditetapkan oleh peraturan pemerintah, sehingga masyarakat mengeluh akan hal tersebut.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.”**

## B. Batasan Masalah

Untuk menghindari kesalah pahaman dan kekeliruan dan untuk lebih terarahnya penelitian ini maka dalam hal ini penulis merasa perlu memberikan batasan terhadap permasalahan ini, tujuan penelitian tentang pelaksanaan maka pembahasan dalam tulisan ini difokuskan kepada tahapan dan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan nasional kabupaten kampar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah dapat tercapai dalam waktu yang singkat dan lebih optimal.

<sup>10</sup> Fikahati Prasetya dan Muh Afif Mahfud, “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional”, *Jurnal Hukum*, Volume 39., No. 1., (2023), h. 78-89.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

### Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar?
2. Apa saja kendala-kendala penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar?

### D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui cara pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara elektronik melalui kantor badan pertanahan nasional kabupaten kampar.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftarann hak atas tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan nasional kabupaten kampar.

### E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
  - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
  - b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

3. Manfaat Akademis

Untuk sebagai media referensi bagi peneliti selanjutnya yang nantinya menggunakan konsep dan dasar penelitian yang sama.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

## TINJAUAN PUSTAKA

## Kerangka Teori

## 1. Konsep Umum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.<sup>11</sup>

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang tanah yang ada di suatu wilayah tertentu.<sup>12</sup>

Pendaftaran Tanah di Indonesia merupakan amanah daripada Undang-undang Pokok Agraria.<sup>13</sup> Pendaftaran tanah merupakan suatu proses terbitnya bukti hak kepemilikan yang sah terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Begitu urgensinya pendaftaran tanah ini, sehingga diamanahkan

<sup>11</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola, Surabaya, 2002), h. 104.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2004), h. 405.

<sup>13</sup> Lihat, Pasal 1 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

oleh undang-undang yaitu UUPA khususnya diatur dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  1. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak- haktersebut;
  3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidakmampu dibebaskan dari pembayaran biaya- biaya tersebut.

Dari pengertian pendaftaran tanah diatas terdapat beberapa unsur dalam penyelenggaraan pendafatran tanah<sup>14</sup> yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya ber bagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2007), h. 287.

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

pada tersedianyadata yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan peng. Gabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

- 1) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

2) Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

3) Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

## 2. Konsep Umum Objek Pendaftaran Tanah

Di dalam UUPA juga dalam hal ini mengatur mengenai kewajiban bagi pemegang Hak Milik (HM) diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan (HGB) di atur dalam Pasal 35, serta Hak Pakai di atur dalam Pasal 41 untuk didaftarkan hak atas

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



tanahnya. Sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib didaftarkan. Sedangkan menurut Pasal 9 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjadi objek Pendaftaran tanah yaitu:<sup>15</sup>

1) Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Sedangkan setiap peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain itu harus didaftarkan, ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa: ayat

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19; dan ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dapat dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 29 UUPA). Sedangkan dalam Pasal 8 PP 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu HGU yaitu: untuk pertama

<sup>15</sup> Isnaini, dan Lubis Anggreni A, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima. 2022), h. 66-70.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang dalam jangka waktu 25 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 35 tahun. Untuk setiap peralihan dan penghapusan hak, harus didaftarkan yang diatur dalam Pasal 32 UUPA yang berbunyi: ayat (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19; dan ayat (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Dari asal tanahnya, HGB dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Sedangkan jangka waktu HGB menurut Pasal 25 PP 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu: jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diberikan pembaharuan 30 tahun. Sementara pada Pasal 29 PP 40 tahun 1996, jangka waktu HGB atas tanah Hak Milik, paling lama 30 tahun tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dengan

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pemegang HBG dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### 4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA). Menurut Pasal 39 PP 40 tahun 1996 yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



ditentukan. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan NegaraAsing. Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

#### 5) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan yaitu:

- a) Instansi Pemerintah;
  - b) BUMN/BUMD;
  - c) PT. Perseroan;
  - d) Badan Otoritas; dan
  - e) Badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.
- 6) Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam. Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>16</sup>

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### 7) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam UU 20 tahun 2011 yang tercantum pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama benda bersama, dan tanah bersama.

### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

#### 8) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Op, Cit.*, h. 68.

Atas Tanah Beserta Bendabenda yang Berkaitan dengan Tanah). Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut keten tuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

#### 9) Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat. Dalam hal ini, Pemerintah sebagai pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang meliputi seluruh bidang tanah baik yang sudah ada haknya atau pun belum ada. Untuk tanah yang sudah mempunyai hak kepemilikannya, pendaftaran dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Kepastian hukum yaitu

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memberikan kepastian tentang obyek, subyek, dan status hukum dari hak atas tanah. Kepastian hukum ini mengandung arti bahwa pemberian perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Serta kepastian hukum terhadap obyek yang terkait dengan fisik tanah misalnya letak, luas, batas-batas, jenis penggunaan tanahnya (pertanian atau non pertanian), dan benda yang ada di atasnya (jika ada). Kepastian subyek menyangkut identitas pemilik, riwayat perolehan tanah, dan hak-hak pihak lain serta beban- beban lain yang ada di atasnya. Kepastian status hukum yang berkaitan dengan macam hak yang diberikan di atas tanah tersebut.

### 3. Konsep Umum Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus memuat sejumlah dokumen yang berkaitan dengan tanah dan melalui suatu teknik yang sangat teliti serta terarah sehingga data mengenai tanah selalu dapat diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Data tanah yang sudah dimuat dengan teknik yang sangat teliti dan terarah walaupun masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tetapi data itulah yang dianggap sudah benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.<sup>17</sup>

Asas pendaftaran ini telah dikuatkan dalam Pasal 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dilaksanakan pendaftaran tanah ini yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemegang haknya.

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 59-60.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun penjelasan masing-masing asas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 sebagai berikut:

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

- e. Asas terbuka, yaitu masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>18</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan 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

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau

<sup>18</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 24.

<sup>19</sup> Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 95.

### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.<sup>20</sup>

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:<sup>21</sup>

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah yang mengacu pada Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

<sup>20</sup> *Ibid.*, h. 96

<sup>21</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h. 153.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## Konsep Umum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana pelaksanaan pendaftaran tanah dienggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik maupun sistematis dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Seperti yang ada dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Sedangkan untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak; dan Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.<sup>22</sup>

## 5. Konsep Umum Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/ BPN), telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik (sertifikat el). Peraturan ini berada di

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 307.



### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang telah ditandatangani oleh Menteri ATR/ Kepala BPN. Di dalam peraturan ini disebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog (kertas) menjadi bentuk digital. Tata caranya, yaitu dengan permohonan sertifikat tanah elektronik, dilakukan bagi masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke Kantor Pertanahan setempat sesuai domisili. Dari validasi sertifikat fisik, Kantor Pertanahan nantinya akan mengeluarkan sertifikat elektronik dan hanya bisa diterima melalui email.<sup>23</sup>

## 6. Konsep Umum Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

Tugas dan fungsi BPN:

Berdasarkan Perpres Nomor 48 Tahun 2020, tugas BPN atau Badan Pertanahan Nasional adalah “melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. “Untuk

<sup>23</sup> <https://kfmap.asia/> , diakses tanggal 25 April 2024, pukul 10.00 WIB

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



peleaksanaan tugas itu, Perpres Nomor 48 Tahun 2020 mengatur, BPN menyelenggarakan sebanyak 12 fungsi. Adapun fungsi BPN tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
7. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
8. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

10. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
11. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
12. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.<sup>24</sup>

### Penelitian Terdahulu

Penyusunan laporan proposal skripsi ini tidak terlepas dari acuan penelitian-penelitian terdahulu. Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang digunakan sebagai acuan proposal ini, antara lain:

1. Muhammad Idris yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Rokan Hulu Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus, Kecamatan Tambusai Desa Talikumain)” tahun 2020. Tujuan penelitian untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa ketepatan waktu dalam proses penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali untuk saat ini belum cukup baik dalam pelaksanaannya, dikarenakan masyarakat yang kurang memahami mengenai persyaratan dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali. Tidak adanya sistem atau brosur yang menjelaskan prosedur pendaftaran tanah serta biaya dalam pendaftaran tanah, serta kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terhadap pemohon yang melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali,

<sup>24</sup> <https://tirto.id/>, diakses tanggal 25 april 2024, pukul 11.00 WIB

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

kurangnya kordinasi antara pemohon dengan pihak kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dalam melaksanakan proses pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah. Tidak adanya partisipasi pegawai kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dalam membantu pemohon dalam pengecekan berkas melalui pin di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah, sementara itu letak perbedaannya adalah pada penelitian ini pelaksanaannya pendaftaran tanah secara langsung berdasarkan PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan penelitian ini menggunakan dasar hukum terbaru pelaksanaan pendaftarannya secara elektronik berdasarkan Permen No.1 Tahun 2021 Tentang sertifikat elektronik.

2. Nabila Chyntia Dahani yang berjudul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen” tahun 2022. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, dan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. Hasil penelitian ini adalah Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dapat menjamin kepastian hukum, karena sertipikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan Efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen lebih efektif dibanding dengan pendaftaran tanah secara konvensional.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama menjadikan pendaftaran tanah secara elektronik sebagai subjek penelitian. Sementara itu letak perbedaannya adalah lokasi penelitian dan penulis meneliti mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sedangkan penelitian terdahulu membahas mengenai evektifitas pendaftaran tanah secara elektronik.

3. Wisnu Mareta Nugraha yang berjudul “Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal” tahun 2022. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Sertifikat Elektronik, Efektivitas dari Sertifikat Elektronik serta Kendala serta Solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik, hasil penelitian ini, prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik haruslah mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bagi tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki bukti fisik dan yuridis sesuai dengan pasal pasal 11 dan 12. Kemudian untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik atau pergantian Sertifikat yang analog menjadi sertifikat Elektronik mengacu pada Peraturan Menteri Tata ruang kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yaitu pasal pasal 2 selanjutnya di keluarkanlah aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yaitu



pasal 84, selanjutnya kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah termasuk kedalam perluasan alat bukti surat yaitu dalam pasal 1866 kitab hukum perdata dan Sertifikat hak atas tanah dapat di batalkan ke autentikannya jika tidak memenuhi Unsur- unsur sebuah akta autentik sesuai dengan ketentuan pasal 1868 kitab hukum perdata dan selanjutnya dapat di batalkan jika setelah 5 tahun diterbitkannya sebuah Sertifikat ada yang merasa keberatan dapat melakukan gugatan ke kantor Badan Pertanahan Nasional atau ke pengadilan sesuai dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Sementara itu letak perbedaannya adalah lokasi dan metode penelitian normatif.

4. Sheilla Siartha Mulia yang berjudul “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional” tahun 2022, Tujuan penelitian ini yaitu, menganalisa pembuktian hak secara tertulis dalam hal pendaftaran tanah elektronik, dan dapat menganalisa tindakan yuridis yang dilakukan untuk menghindari adanya pemalsuan dalam bukti hak yang diajukan, Hasil dari penelitian ini adalah pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah namun secara teknis terjadi perbedaan yakni adanya proses alih media (scan) yakni dalam bentuk dokumen elektronik. Kedua, tindakan yuridis untuk menghindari

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

adanya pemalsuan, yakni BPN bekerja sama dengan BSSN serta Kepolisian, apabila terjadi pemalsuan dapat dengan mudah di tracking apakah bukti tersebut terbukti palsu atau tidak. Adapun pertanggungjawaban pidana yang dapat dilakukan karena hal tersebut merupakan suatu tindak pidana dan telah diatur di dalam KUHP.

Persamaannya dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, sementara itu letak perbedaannya tujuannya dan jenis penelitian ini adalah normatif.

5. Ricky Guntara yang berjudul “Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon” tahun 2022, Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon dan Kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon, Hasil penelitian yaitu Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon dapat memberikan banyak manfaat bagi masyarakat diantaranya yaitu meminimalisir penipuan, meminimalisir calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan, meminimalkan pertemuan fisik, dan mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan. Pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik dapat dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik adalah sertipikat elektronik. Sertipikat

elektronik secara hukum sah digunakan sebagai alat bukti dan dapat memberikan kepastian hukum karena sudah dijamin oleh Peraturan Perundang-undangan. Kendala dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon yaitu kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Adapun solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan worksop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan keamanan sistem pertanahan, memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Persamaannya adalah sama-sama tentang pendaftaran tanah secara elektronik sementara perbedaannya adalah lokasi atau daerah penelitian.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian ini dilakukan, maka penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis sosiologis. Yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum berlaku secara efektif.<sup>25</sup> Dalam hal ini yuridis digunakan untuk menganalisa pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan nasional kabupaten Kampar menurut peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, sedangkan sosiologis disini dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana tingkat pemahaman dan kesadaran masyarakat terkait pendaftaran tanah secara elektronik. Dari permasalahan ini yang menjadi sorotan adalah adanya perbedaan yang cukup signifikan antara *das sollen* dan *das sein*. Dimana ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat saat ini.

Dimana ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat saat ini, perbedaan dilapangan dan di peraturan yang mana di dalam peraturan tersebut harus diterapkan dengan optimal. Jenis penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan realitas yang terjadi dilapangan dalam kaitannya terhadap penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah

<sup>25</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 56.



secara elektronik di kantor badan pertanahan nasional kabupaten Kampar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan cara pendekatan efektivitas hukum yaitu segala bentuk upaya yang dapat dilakukan agar aturan hukum yang ada dalam masyarakat benar-benar hidup dalam masyarakat, artinya hukum tersebut benar-benar berlaku secara yuridis, sosiologis, dan filosofis.<sup>26</sup>

### **C. Lokasi Penelitian**

Sesuai permasalahan yang ditemukan, lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Bangkinang yaitu tepatnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang berada di Jl. Letnan Boyak No.18, Langgini, Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar, Riau.

### **D. Subjek dan Objek**

Subjek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar. Objek Penelitian yaitu peran Badan Pertanahan Nasional dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

### **E. Informan Penelitian**

Dalam penelitian kualitatif posisi sumber data yang berupa manusia (narasumber) sangat penting peranannya sebagai individu yang memiliki

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, "Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum", (Bandung: Citra Aditya), h. 53.

informasinya. Peneliti dan narasumber di sini memiliki posisi yang sama, oleh karena itu narasumber bukan sekedar memberikan tanggapan pada yang diminta peneliti, tetapi ia dapat lebih memilih arah dan selera dalam menyajikan informasi yang ia miliki. Karena posisi inilah sumber data yang berupa manusia di dalam penelitian kualitatif disebut sebagai informan.<sup>27</sup> Informan dalam penelitian adalah orang atau pelaku yang benar-benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah penelitian. Informan dalam penelitian ini adalah:

**Tabel i.i**  
**Informan Penelitian Teknik Penentuan Informan**

No.	Informan	Jumlah
1.	Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	1
2.	Pemohon Pendaftaran Tanah secara elektronik	5
Jumlah Informan		6

Sumber: Hasil Penelitian Lapangan 2024

## F. Data dan Sumber Data

### 1. Data Primer

Yang dimaksud dengan data primer disini adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui hasil penelitian berupa wawancara. Wawancara merupakan metode yang paing efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Penulis memperoleh data primer dari hasil wawancara

<sup>27</sup> H.B. Sutopo, *Penelitian Kualitatif: Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret. 2006), h. 57-58.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

penulis dengan narasumber di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang berasal dari dokumen resmi, buku- buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan skripsi, tesis, disertasi, makalah, peraturan perundang- undangan dan lainnya.

#### G. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi, yaitu aktifitas pencatatan fenomena yang dilakukan secara sistematis. Pengamatan dilakukan secara terlibat ataupun tidak terlibat.<sup>28</sup>

Adapun jenis-jenis observasi dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Observasi Partisipan adalah metode observasi di mana periset juga berfungsi sebagai partisipan, ikut serta dalam kegiatan yang dilakukan kelompok yang di riset, apakah kehadirannya diketahui atau tidak.
- b. Observasi non partisipan merupakan metode observasi di mana periset hanya bertindak mengobservasi tanpa ikut terjun melakukan aktivitas seperti yang dilakukan kelompok yang di riset, baik kehadirannya diketahui atau tidak.<sup>29</sup>

Jenis observasi yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan dimana peneliti tidak ikut serta secara langsung terhadap kegiatan narasumber.

<sup>28</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), h. 68.

<sup>29</sup> Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial*, (Yogyakarta: PT. Gelora Asmara Prima, 2009), h. 12.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- © Hak cipta milik UIN Suska Riau
2. Wawancara, yaitu proses interaksi atau komunikasi secara langsung antara pewawancara dengan responden.<sup>30</sup> Untuk memperoleh data primer, wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap komponen yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, Pegawai BPN, serta pemohon yang menggunakan sistem pendaftaran tanah secara elektronik untuk memberikan informasi yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
  3. Studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data melalui kajian buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>31</sup>
  4. Dokumentasi, yaitu terdiri dari fakta dan bahan yang tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi serta mengumpulkan data yang ada didalam masalah penelitian.<sup>32</sup>

## H. Analisis Data

Setelah seluruh data berhasil terkumpul, baik itu data dari hasil wawancara (data primer) maupun data dari studi kepustakaan (data sekunder) tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data. Menurut Rusdi Pohan<sup>33</sup>, tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.

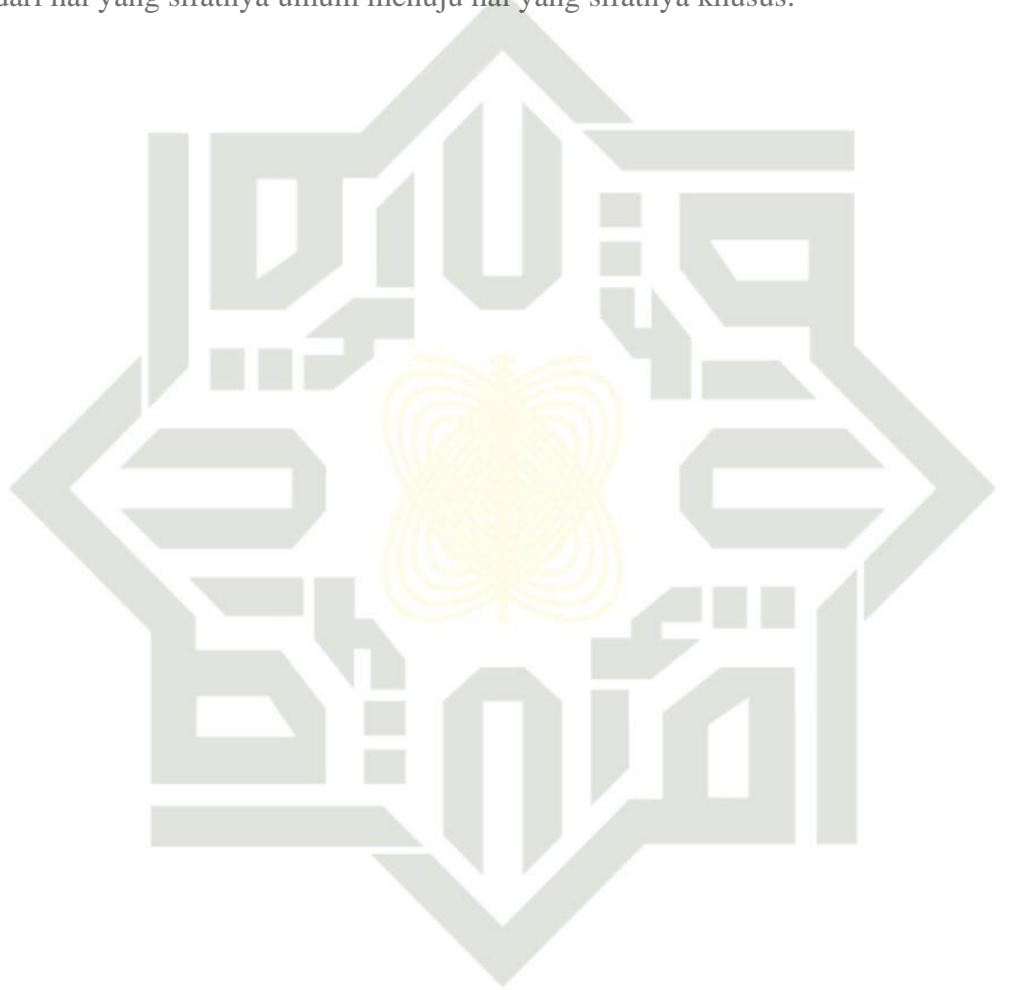
<sup>30</sup> *Ibid.*, h. 40.

<sup>31</sup> Hajar M, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, 2011), h. 53.

<sup>32</sup> Sugioyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2005), h. 82.

<sup>33</sup> Rusdi Pohan, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Yogyakarta: Lanarka Publisher, 2007), h. 93.

Data yang telah dikumpulkan oleh penulis kemudian akan dianalisis secara deskripsi kualitatif yaitu setelah terkumpulnya data kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kelasan penyelesaian masalah, kemudian dapat ditarik kesimpulan secara deskriptif, yaitu dari hal yang sifatnya umum menuju hal yang sifatnya khusus.



UIN SUSKA RIAU

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Dapat disimpulkan sebagai berikut: Adapun prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik yaitu Pengumpulan Data, Pengolahan Data, Penyajian Data, Penetapan Batas Bidang-Tanah, Pembuktian Hak dan Pembukuan, Penerbitan Sertipikat-Eletronik, Penyimpanan Data Umum dan Dokumen.

Kendala-kendala dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik yaitu adanya masalah pada jaringan internet, kesenjangan digital, kekurangan sumber daya manusia, kurangnya pengetahuan, masalah pada pemohon yang gagap teknologi dan salahnya dalam pengimputan data serta adanya ketidaksesuaian data.

### B. Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah

Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Badan pertanahan nasional kabupaten Kampar harus melakukan sosialisasi dan pelatihan bagi masyarakat dan petugas agar memahami prosedur pendaftaran tanah secara elektronik dan pemerintah perlu meningkatkan kualitas sistem pendaftaran tanah secara elektronik untuk mengurangi kesalahan teknis yang sering terjadi dan permudah proses pengumpulan dan pengolahan data agar lebih efisien serta memastikan semua dokumen yang diperlukan tersedia secara digital

### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

### State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

2. Kendala-kendala dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik yaitu seharusnya pemerintah dengan pihak Badan pertanahan nasional melakukan peningkatan infrastruktur teknologi informasi yang memadai untuk ke seluruh pelosak kabupaten Kampar agar lebih stabil. Badan pertanahan nasional kabupaten Kampar juga harus menerapkan sistem keamanan yang ketat untuk melindungi data dan dokumen elektronik dari akses yang tidak sah termasuk penggunaan tanda tangan elektronik dan badan pertanahan nasional kabupaten Kampar harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai manfaat dan prosedur pendaftaran tanah elektronik secara online, guna meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba, M. (2017). *"Hukum Agraria Indonesia"*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dudiarto, E. d. (2003). *"Pengantar Epitemologi"*. Jakarta: Buku Kedokteran EGC.
- Harsono, B. (2004). *"Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya"*. Jakarta: Djambatan.
- Irawan, S. (2002). *"Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia"*. Surabaya: Arkola.
- Isnaini, d. L. (2022). *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*. Medan: Pustaka Prima.
- Murad, R. (1991). *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"*. Bandung: Alumni.
- Nolid, I. (2011). *"UUD RI 1945 & Amandemen"*. Bandung: Pustaka Tanah Air.
- Perangin, E. (2005). *"Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum"*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pohan, R. (2007). *"Metodologi Penelitian Kuantitatif"*. Yogyakarta: Lanarka.
- Prakosa, D. d. (1985). *"Djoko Prakosa dan Buku Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria"*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso, U. (2012). *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*. Jakarta: Prenada media Group.
- Sugiono. (2005). *"Memahami Penelitian Kualitatif"*. Bandung: Alfabeta.
- Supriadi. (2007). *"Hukum Agraria"*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suratman, d. H. (2013). *"Metode Penelitian Hukum"*. Bandung: Alfabeta.
- Sutopo, H. (2006). *"Penelitian Kualitatif: dasar teori dan terapannya dalam penelitian"*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Yulianti, A. (2022). *"Urgensi Digitalisasi System Pendaftaran Tanah"*. Bandung: Penerbit Alumni.

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Jurnal**

Fitrianingsih, d. R. (2022). "Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online". *Jurnal Tunas Agraria, Volume 4 Nomer.1*, 64.

Kusmaryanto, G. (September 2017). "Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang". *Jurnal Akta, Unissula, Volume 4 Nomor 3* , 476.

Prasetya, F. d. (Maret 2023). "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional". *Jurnal Hukum, Vol.39 No. 1* , 78-89.

Rifan, U. M. (September 2017). "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara". *Jurnal Akta, Unissula, Volume 4 Nomor 3*, 429.

Sandy, M. I. (1991). "Catatan Singkat Tentang Hambatan-Hambatan Pelaksanaan UUPA". *jurnal analisis CSIS No.2 tahun XX*, 143.

Subekti, R. P. (Agustus 2022). "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah". *Jurnal Komunikasi Hukum*, 2.

**C. Peraturan Perundang-undang**

Undang-Undang Dasar 1945

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

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Tanah

**Internet**

<https://tirto.id/>

<https://kfmap.asia/>

<https://www.hukumonline.com/>

## DOKUMENTASI



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI**

Skrripsi dengan judul “**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PEKANBARU BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH**”, yang ditulis oleh:

Nama : Anita Herawati

NIM : 12020721445

Program Studi : Ilmu Hukum

Tahap dimunaqasyahkan pada :

Tanggal : Kamis, 09 Januari 2025

Waktu : 08.00 WIB

Tempat : Ruang Auditorium Gedung Dekanat

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

**Pekanbaru, 14 Januari 2025  
TIM PENGUJI MUNAQASYAH**

Ketua

Dr. Mawardi, M.Si

Sekretaris

Reni Kurhawan, M.H

Penguji I

Kastulani, S.H, M.H

Penguji II

Asril, S.H, M.H

Mengetahui:

Wakil Dekan I

Fakultas Syariah dan Hukum

**Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., MA**

NIP. 19711006 200212 1 003

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta dimiliki UIN Suska Riau State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 TuahMadani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052  
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Un.01/F.I/PP.01.1/11825/2024

Pekanbaru, 17 Oktober 2024

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.

1. Dr. H. Abu Samah, MH ( Pemb I Materi )
2. Dr. H. M. Sudiadi, SH., MH ( Pemb II Metodologi )

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Dengan Hormat,

Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau menunjuk saudara sebagai Pembimbing Skripsi sebagai berikut :

Nama	ANITA HERAWATI
NIM	12020721445
Jurusan	Ilmu Hukum S1
Judul Skripsi	Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kantor badan pertanahan Nasional kabupaten Kampar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah
Lama Membimbing	Maksimal 6 bulan (17 Oktober 2024 – 17 April 2025)
Ketentuan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pembimbing diharuskan menerima surat penunjukan sebelum bimbingan dimulai.</li><li>2. Bimbingan dilaksanakan minimal 5 kali sesuai jumlah kolom kartu kontrol bimbingan skripsi.</li><li>3. Evaluasi akan dilakukan bila bimbingan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.</li></ol>

Demikian disampaikan atas kerjasama Saudara, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I

Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc, M.A

NIP. 19711006 200212 1 003



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR  
 PROVINSI RIAU

Jalan Letnan Boyak No. 18 Bangkinang Telepon: 08117682232 email: kab-kampar@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN  
 NOMOR 3135/SKET-14.01.UP.02.01/XII/2024

Tertanda tangan di bawah ini:

: Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.  
 : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar  
 : Jl. Letnan Boyak Nomor 18 Bangkinang

Tertanda tangan ini menerangkan bahwa:

: Anita Herawati  
 : 12020721445  
 : UIN SUSKA RIAU  
 : S1 - Ilmu Hukum

Setelah selesai melaksanakan Penelitian (riset) untuk bahan Tesis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bangkinang, 27 Desember 2024

Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Kampar,

Ditandatangani Secara  
 Elektronik

Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.  
 NIP 197003081996031003

UIN SUSKA RIAU

1. Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
  - a. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengutip sumbernya
  - b. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak cipta milik UIN Suska Riau State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSR-E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku



PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

JALAN H. R SOEBRANTAS NOMOR..... TELP. (0762) 20146  
BANGKINANG

Kode Pos : 28412

**REKOMENDASI**

Nomor: 071/BKBP/2024/603  
Tentang

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET/ RISET  
DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

Kepada Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kampar setelah membaca Surat dari: **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/69090** tanggal 26 September 2024 dengan ini memberi Rekomendasi/Izin Penelitian kepada:

- 1. Nama : ANITA HERAWATI
- 2. NIM : 12020721445
- 3. Universitas : UIN SUSKA RIAU
- 4. Program Studi : ILMU HUKUM
- 5. Jenjang : S1
- 6. Alamat : PEKANBARU
- 7. Judul Penelitian : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH**
- 8. Lokasi Penelitian : BADAN PERTAHANAN NASIONAL BANGKINANG

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1. Tidak melakukan Penelitian yang menyimpang dari ketentuan dalam proposal yang telah ditetapkan atau yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan riset/pr riset dan pengumpulan data ini.
- 2. Pelaksanaan kegiatan penelitian/pengumpulan data ini berlangsung selama 3 (Tiga) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini dikeluarkan.

Demikian rekomendasi ini diberikan, agar digunakan sebagaimana mestinya dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Riset ini dan terima kasih.

Dikeluarkan di Bangkinang  
pada tanggal 07 Oktober 2024

a.n. **KEPALA BADAN KESBANGPOL KAB. KAMPAR**  
Kepala Bidang Idiologi, Wawasan Kebangsaan dan Karakter Bangsa

  
**ONNITA, SE**  
Pembina (IV/a)  
NIP. 19661009 198803 2 003

Rekomendasi ini disampaikan Kepada Yth;

- 1. Kepala Badan Pertahanan Nasional Di Bangkinang.
- 2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru.
- 3. Yang Bersangkutan.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
State Islamic University of Sultan Saifuddin Kasim Riau



**PEMERINTAH PROVINSI RIAU**  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau  
 Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax. (0761) 39117 **PEKANBARU**  
 Email : [dpmpstp@riau.go.id](mailto:dpmpstp@riau.go.id)

**REKOMENDASI**

Nomor : 503/DPMPSTP/NON IZIN-RISET/69090  
 TENTANG



**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET  
 DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

1.04.02.01

Setelah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat permohonan Riset dari : **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor : n. 4/PP/PP.09/11315/2024 Tanggal 26 September 2024**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

- 1. Nama : **ANITIA HERAWATI**
- 2. NIK / KTP : 12020721445
- 3. Program Studi : ILMU HUKUM
- 4. Jenjang : S1
- 5. Alamat : BANGKINANG
- 6. Judul Penelitian : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADANPERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAM TANAH**
- 7. Lokasi Penelitian : **BADAN PERTANAHAN NASIONAL BANGKINANG**

dengan ketentuan sebagai berikut:


tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.

pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.

kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru  
 Pada Tanggal : 30 September 2024



Ditandatangani Secara Elektronik Melalui :  
 Sistem Informasi Manajemen Pelayanan (SIMPEL)

**DINAS PENANAMAN MODAL DAN  
 PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
 PROVINSI RIAU**

**Disampaikan kepada Yth :**  
 Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru  
 Bupati Kampar  
 Up. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik di Bangkinang  
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru  
 Yang Bersangkutan

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**  
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengutipkannya dengan ketentuan sebagai berikut:  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau  
 State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

UIN SUSKA RIAU