

SKRIPSI
IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH OLEH
KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI



Diajukan dan Disusun Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum dan Ilmu Politik
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

Anggi Tri Puspasari

C100220346

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2026

HALAMAN PESETUJUAN
IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH OLEH
KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI

Oleh:

ANGGI TRI PUSPASARI

C.100.220.346

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing



Indah Maulani, S.H., M.H.

NIDN. 0630069601

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH OLEH
KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI**

Yang ditulis oleh:

ANGGI TRI PUSPASARI

C100220346

Skripsi ini Telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum dan Ilmu Politik
Universitas Muhammdiyah Surakarta

Pada,

Hari : Selasa

Tanggal : 2 Juni 2026

Dewan Penguji,

Indah Maulani, S.H., M.H.

(Ketua Dewan Penguji)

()

Dr. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn.

(Anggota I Dewan Penguji)

()

Muhammad RM Fayasy Failaq, S.H., M.H.

(Anggota II Dewan Penguji)

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Politik
Universitas Muhammdiyah Surakarta

 

Prof. Dr. Ketik Wardiono, S.H., M.H.

NIDN. 00261226801

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anggi Tri Puspasari

NIM : C100220346

Alamat : Griya Pertama, Jalan Permata RT. 01, RW.05, Winong, Kab.Pati.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 08 Mei 2026

Yang membuat pernyataan,



Anggi Tri Puspasari

C100220346

MOTTO

“Percayalah, apa yang diperjuangkan dan disertai doa dengan sungguh-sungguh akan menemukan jalannya”.

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

PERSEMBAHAN

Puji syukur yang setulus-tulusnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia, serta nikmat berupa kesehatan, kekuatan, dan petunjuk yang senantiasa menyertai setiap langkah dalam proses penyelesaian skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai teladan terbaik dalam menjalani kehidupan. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud ikhtiar, ketekunan, dan perjalanan panjang yang tidak selalu mudah, sekaligus sebagai ungkapan cinta dan terima kasih yang mendalam kepada orang-orang yang memiliki arti besar dalam kehidupan penulis.

Untuk karya yang sederhana ini, maka penulis persembahkan untuk:

1. Kepada kedua orang tua tercinta dan kedua kakak penulis, terima kasih atas setiap kasih sayang, nasehat, serta kesabaran yang telah membentuk penulis menjadi kuat, dan tidak mudah menyerah. Doa dan rasa terima kasih ini senantiasa penulis berikan, dengan harapan rindu yang selama ini tersimpan sedikit terobati saat penulis berhasil meraih gelar Sarjana Hukum, sebagaimana yang diharapkan.
2. Mama tercinta, tidak ada kata yang benar-benar mampu untuk membalas segala pengorbanan dan jasa yang telah diberikan. Namun, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih yang tak terhingga. Terima kasih atas kasih sayang, perawatan, ketulusan yang tidak pernah putus, dan selalu memberikan pendidikan yang terbaik, serta terimakasih sudah menjadi rumah yang tetap berdiri ketika dunia terasa runtuh. Semua yang penulis capai hari ini adalah cerminan dari doa-doa dan usaha mama yang tak pernah putus.
3. Almarhum Papa tercinta dan Almarhum Kakak Pertama laki-laki tercinta, yang semasa hidupnya selalu memberikan kasih sayang, doa, dan semangat yang tak pernah putus. Meskipun raga kalian tidak lagi disini, cinta dan kenangan tentang kalian akan selalu hidup di dalam hati dan menjadi kekuatan bagi penulis untuk terus melangkah dan menyelesaikan perjuangan ini.

4. Kakak Kedua laki-laki tercinta, terimakasih atas dukungan secara material maupun immaterial, perhatian, dan semangat yang selalu diberikan kepada penulis dalam setiap proses perjalanan dalam menyelesaikan perkuliahan ini.
5. Disira Yasya Sathila dan Yusrina Hasna, sahabat yang telah menemani penulis sejak kecil hingga kini. Terimakasih atas kebersamaan dan dukungan yang selalu diberikan, meskipun terpisah jarak. Setiap kenangan akan selalu tersimpan sebagai bagian berharga dalam perjalanan hidup penulis.
6. Bathalul Abthal Isabel Angel Cikal S, sahabat yang telah menemani penulis sejak masa sekolah dasar hingga perkuliahan. Terima kasih atas setiap kebersamaan, dan dukungan yang selalu hadir dalam setiap tahap perjalanan ini. Meski tidak selalu bertemu, kenangan dan kebersamaan yang telah terjalin akan selalu tersimpan dan menjadi bagian berharga dalam ingatan penulis sepanjang waktu.
7. Violina Cindy, sahabat yang telah menemani penulis sejak masa sekolah menengah atas hingga perkuliahan. Terima kasih atas kebersamaan dan dukungan yang selalu diberikan hingga saat ini.
8. Kepada teman penulis Alifa Savira, Oktavia, Arsyanda, dan Aulia Tarish selama perkuliahan, terima kasih atas kebersamaan, perjuangan, dan dukungan yang telah diberikan hingga penulis sampai pada titik ini. Semoga setiap langkah ke depan membawa pada cita-cita yang diharapkan.
9. Pramudhita Widya Santurilla, teman penulis sekaligus teman satu kost dan seperjuangan, terima kasih atas segala bantuan, kebersamaan, dan dukungan yang tulus dalam setiap proses perkuliahan hingga akhir. Kehadiranmu menjadi bagian penting dan menguatkan langkah penulis hingga saat ini.
10. Kepada teman organisasi penulis Dwi Puji Lestari dan Adinda Ulfa Hamidah, dan seperjuangan, terimakasih atas bantuan, kebersamaan, dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis hingga saat ini. Semoga setiap langkah akan membawa pada cita-cita yang diharapkan.
11. Alifia Titik Nurwulandari dan Jannah Tanzella Andika Yahya teman pertama penulis sejak masa perkuliahan yang setia menemani hingga akhir perjalanan

perkuliahan. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan dan cerita yang tak tergantikan.

12. Kepada seluruh teman dan orang-orang terdekat penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan dan semangat yang senantiasa diberikan dalam proses penyusunan skripsi ini.
13. Terakhir, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada diri sendiri, Anggi Tri Puspasari. Terima kasih mampu bertahan sampai sejauh ini, tetap kuat dalam menghadapi berbagai proses yang tidak mudah, serta terus melangkah meskipun sering kali merasa lelah yang tidak terlihat. Terima kasih kepada jiwa dan raga yang telah berjuang tanpa henti. Untuk diri ini, penulis ingin mengingatkan bahwa segala hal yang telah dilalui adalah bukti kekuatan. Semoga untuk langkah selanjutnya dapat terus tumbuh menjadi seseorang yang lebih baik dan kuat.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Puji syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberi Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi dengan judul: Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Di Kabupaten Pati.

Penyusunan skripsi ini untuk memenuhi persyaratan tugas akhir dalam menyelesaikan Pendidikan pada program studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis menyadari dalam proses penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bimbingan, bantuan, serta arahan dari berbagai pihak sehingga tugas akhir berupa skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu dengan ketulusan hati yang paling dalam, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Fahmi Fairuzzaman, S.H., M.H., LL.M. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Indah Maulani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Penulis yang senantiasa dari awal membimbing, mengarahkan, serta mendukung sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan menjadi kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Wassalamualaikum Wr. Wb

DAFTAR ISI

HALAMAN PESETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Pemikiran.....	13
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	23
1. Pengertian pendaftaran tanah	23
2. Dasar hukum pendaftaran tanah	24
3. Penyelenggaraan dan pelaksana pendaftaran tanah	25
4. Asas-asas pendaftaran tanah.....	26
5. Tujuan pendaftaran tanah	27
6. Objek pendaftaran tanah.....	29
7. Pelaksanaan pendaftaran tanah.....	30
B. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN)	31
1. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	31
2. Pengertian dan dasar hukum BPN.....	33
3. Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)	34

4. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)	35
5. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN)	37
C. Tinjauan Umum Sistem Pendaftaran Tanah Digital.....	38
1. Pengertian sistem pendaftaran tanah digital.....	38
2. Tujuan sistem pendaftaran tanah digital.....	39
3. Bentuk sistem layanan pendaftaran tanah digital	41
4. Faktor sistem pendaftaran tanah digital	42
D. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	46
1. Profil PPAT di Kabupaten Pati.	46
2. Pengertian PPAT	48
3. Dasar hukum PPAT.....	49
4. Hak dan kewajiban PPAT	51
5. Sanksi bagi PPAT.....	52
6. PPAT dan sistem elektronik.....	53
7. Kedudukan dan Peran PPAT dalam Sistem Pendaftaran Tanah Digital.	54
8. Hubungan Normatif PPAT dan BPN	57
E. Landasan Hukum.....	58
1. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.	58
2. Peraturan Menteri ATR/BPN No.3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik.....	59
3. Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Jo. PP No.24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT.....	60
F. Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah dan Peran PPAT dalam Perspektif Islam	61
1. Konsep kepemilikan dan pencatatan hak atas tanah menurut islam	61
2. Prinsip kemaslahatan dan efisiensi dalam digitalisasi layanan pertanahan.....	62
3. Prinsip amanah dan profesionalitas dalam peran PPAT	63
4. Prinsip transparansi dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan	64
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	65
A. Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati.....	65
1. Tabel Implementasi	66

2. Fakta Implementasi Sistem Digitalisasi Pendaftaran Tanah	74
B. Dampak Implementasi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Terhadap PPAT di Kabupaten Pati.	91
1. Dampak Positif.....	91
2. Dampak Negatif	94
BAB IV PENUTUP	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN.....	106

IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI

Anggi Tri Puspasari

C100220346

Fakultas Hukum dan Ilmu Politik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

C100220346@student.ums.ac.id

ABSTRAK

Digitalisasi sistem pendaftaran tanah merupakan kebijakan Kementerian ATR/BPN untuk mewujudkan pelayanan pertanahan yang efektif, efisien, transparan, dan memberikan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi digitalisasi sistem pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati serta dampaknya terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan deskriptif melalui wawancara dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi digitalisasi pelayanan pertanahan telah berjalan cukup efektif melalui sistem elektronik ATR/BPN. Dari sepuluh layanan pertanahan, tujuh layanan telah terlaksana secara digital, sedangkan penerbitan sertifikat elektronik, alih media dokumen pertanahan, dan roya elektronik belum terlaksana secara merata. Digitalisasi memberikan dampak positif berupa percepatan pelayanan, efisiensi administrasi, peningkatan kepastian hukum, serta profesionalitas PPAT. Adapun dampak negatif yang ditemukan meliputi ketidakstabilan server pusat, tumpang tindih data koordinat dan bidang tanah yang belum terplotting, serta keterbatasan kapasitas sumber daya manusia.

Kata Kunci: digitalisasi, pendaftaran tanah, ATR/BPN, PPAT.

**IMPLEMENTASI DIGITALISASI SISTEM PENDAFTARAN TANAH OLEH
KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI**

Anggi Tri Puspasari

C100220346

Fakultas Hukum dan Ilmu Politik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

C100220346@student.ums.ac.id

ABSTRACT

Digitalization of the land registration system is the policy of the Ministry of ATR/BPN to realize land services that are effective, efficient, transparent and provide legal certainty. This research aims to analyze the implementation of digitalization of the land registration system by the Pati Regency Land Office and its impact on Land Deed Making Officials (PPAT). The research method used is empirical law with a descriptive approach through interviews and literature study. The research results show that the implementation of digitalization of land services has been quite effective through the ATR/BPN electronic system. Of the ten land services, seven services have been implemented digitally, while the issuance of electronic certificates, media transfer of land documents, and electronic royalties have not been implemented evenly. Digitalization has had a positive impact in the form of accelerating services, administrative efficiency, increasing legal certainty and PPAT professionalism. The negative impacts found include instability of the central server, overlapping coordinate data and land plots that have not been plotted, as well as limited human resource capacity.

Keywords: digitalization, land registration, ATR/BPN, PPAT.