

**PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK
DITINJAU DARI ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT**

TESIS

Oleh

KONRAD MANURUNG

2202190006



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**

**PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK
DITINJAU DARI ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh

KONRAD MANURUNG

2202190006



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Konrad Manurung
NIM : 2202190006
Program Studi : Hukum Program Magister
Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DITINJAU DARI ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT”:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 21 Juni 2024



Konrad Manurung
NIM. 2202190006



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DITINJAU DARI
ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN GARUT**

Oleh:

Nama : Konrad Manurung
NIM : 2202190006
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Tata Negara

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 27 Juni 2024

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Aartje Tehupeiorv, SH., MH.
NIP/NIDN: 0314086404

Dr. Manotar Tampubolon, SH., MA. MH
NIP/NIDN: 0313076907

Ketua
Program Study Magister Hukum,

Direktur
Program Pascasarjana,

Dr. Pattiada Saragi, S.H., MH
NIP/NIDN: 8803423419

Prof. Dr. H. Bernadetha Napeak, M.Pd., PA
NIP/NIDN: 0320116402






**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada tanggal 27 Juni 2024 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Konrad Manurung
NIM : 2202190006
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Tata Negara

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DITINJAU DARI ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama/Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Aartje Tehupeiry, SH., MH.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Manotar Tampubolon, SH., MH	Sebagai Anggota	
3. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	

Jakarta, 27 Juni 2024



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Konrad Manurung
NIM : 2202190006
Program Studi : Hukum Program Magister
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Ditinjau Dari Aspek
Hukum Adminstrasi Negara Pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Garut

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 27 Juni 2024

**Nama: Konrad Manurung
NIM. 2202190006**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kemurahan dan kasih setia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul **”Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Ditinjau Dari Aspek Hukum Administrasi Negara Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Garut”**

Adapun maksud dari penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis, sehingga dalam pembuatan tesis ini tidak sedikit bantuan, petunjuk, saran-saran maupun arahan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A, Rektor Universitas Kristen Indonesia (UKI).
2. Ibu Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA, Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (UKI).
3. Bapak Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H, Ketua Program Study Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia (UKI).
4. Ibu Dr. Aartje Tehupeiry, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing I selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan petunjuk, dorongan, serta semangat dalam pembuatan tesis ini.
5. Bapak Dr. Manotar Tampubolon, S.H, M.A, M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan petunjuk, dorongan, serta semangat dalam pembuatan tesis ini.
6. Ibu Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H. selaku penguji pada Ujian Sidang Tesis, yang telah memberikan masukan yang sangat berharga untuk terselesaikannya Tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia.
8. Seluruh Staf dan Karyawan Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia.
9. Orang tua Penulis: Bapak Almarhum Alfred Manurung, Mama Tiara Sitorus, Almarhum bapak mertua Pauba Samosir, ibu mertu Mindo Panggabean beserta adik-adik iparku. Terimakasih atas dukungan dan doanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
10. Istriku Libra Octavina P. Pakpahan, anak-anakku Freddy M. H. Manurung, Patricia M. P. Manurung dan Victoria Nauli J. Manurung. Terimakasih atas dukungan dan doanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
11. Abang-abangku Kel. Tunggul Manurung/R. br Siahaan, Kel. Sontang Coin Manurung/E. br Simajuntak, Kel. Laeku Alm. J. Ambarita/Monggur br Manurung,

- Indra Jaya Kesuma/Biuty br Manurung, Antoni Sitorus/Happy br Manurung, Martinus Tambunan/Herna br Manurung beserta seluruh keluargaku yang lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas dukungan dan doanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
12. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Garut Bapak Muhamad Rahman, S.SiT., M.M, bapak H. Dede Sumarna, S.SiT, Selaku Kepala Survey dan Pemetaan, bapak Fransiscus Muljoto selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, bapak Haer Herdianjah S.SiT, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan, bapak Deden Hartadi S.H., M.A.P, bapak Dadang Sulaeman, S.H., M.H, para Koordintor Substansi dan Staf Tata Usaha, seluruh admin pada setiap Seksi, serta seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Garut. Terimakasih atas dukungan dan doanya, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
 13. Teman-teman di Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan bantuan, dan spiritnya kepada penulis.

Jakarta, 27 Juni 2024
Penulis,



Konrad Manurung
NIM. 2202190006

DAFTAR ISI

TESIS	
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	14
1.3. Tujuan Penelitian	15
1.4. Kegunaan Penelitian	16
1.5. Landasan Teori dan Kerangka Konsep	18
1.6. Metode Penelitian	25
1.7. Orisinalitas Penelitian	32
1.8. Sistematika Penulisan.....	38
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	45
2.1. Kilas Balik Hukum Agraria.....	45
2.2. Pelayanan Pendaftaran Tanah Kewenangan Kantor Pertanahan	49
2.3. Pendaftaran Tanah Manual Dan Secara Elektronik	53
2.4. Permasalahan Yang Dihadapi.....	67
2.5. Kesiapan Pelayanan Pertanahan Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara.....	69
BAB III URGENSI DAN EFEKTIFITAS SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK PADA ERA DIGITAL DI KABUPATEN GARUT.....	74
3.1. Gambaran Umum Data Bidang Tanah Di Kabupaten Garut.....	74
3.2. Layanan Elektronik Di Kabupaten Garut	76
3.3. Transformasi <i>Good Governance</i> Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut	81
3.4. Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kepastian Hukum	108

3.5.	Perbandingan Pendaftaran Tanah Di Beberapa Negara	113
3.6.	Analisis Teori	129
BAB IV KEKUATAN HUKUM DIDALAM PENDAFTARAN TANAH		133
4.1.	Tinjauan Yuridis Pensertipikatan Tanah Elektronik	133
4.2.	Permasalahan Pertanahan Yang Ditangani Oleh Kantor Pertanahan	140
4.3.	Penanganan Pengaduan Terhadap Tebitnya Sertipikat	147
4.4.	Proses Peminjaman Buku Tanah Dan Warkah Untuk Kepentingan Pengadilan	150
4.5.	Implikasi Teori.....	151
BAB V PENUTUP		156
5.1.	Kesimpulan.....	156
5.2.	Saran.....	158
DAFTAR PUSTAKA		160
6.1.	Buku	160
6.2.	Peraturan Perundang-Undangan	164
6.3.	Jurnal	166
6.4.	Website.....	168
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		204

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Permohonan Roya Tahun 2022 dan 2023	76
Tabel 1. 2 Data permohonan Hak Tanggungan Elektronik Tahun 2022 - 2023	77
Tabel 1. 3 Data permohonan Pengecekan Sertipikat Tahun 2022 - 2023	79
Tabel 1. 4 Data permohonan SKPT Tahun 2022 - 2023	79
Tabel 1. 5 Data permohonan ZNT Tahun 2022 - 2023	80



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Data Umum Wilayah Kabupaten Garut	74
Gambar 1. 2 Data Umum Pertanahan Kabupaten Garut	75
Gambar 1. 3 Bentuk Organisasi Birokrasi Modern	98



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Roya Elektronik Tahun 2022.....	173
Lampiran 2 Data Roya Elektronik Tahun 2023.....	176
Lampiran 3 Data Hak Tanggungan Elektronik Tahun 2022	179
Lampiran 4 Data Hak Tanggungan Elektronik Tahun 2023	182
Lampiran 5 Data Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Tahun 2022	184
Lampiran 6 Data Pengecekan Sertipikat Secara Eletronik Tahun 2023	188
Lampiran 7 Data Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Elektronik Tahun 2022	191
Lampiran 8 Data Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Elektronik Tahun 2023 ...	193
Lampiran 9 Data Zona Nilai Tanah Elektronik Tahun 2022.....	197
Lampiran 10 Data Zona Nilai Tanah Elektronik Tahun 2023	201



ABSTRAK
PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK
DITINJAU DARI ASPEK HUKUM ADMINSTRASI NEGARA
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GARUT

Pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk mendapatkan kepastian hukum dengan memperoleh sertipikat atas tanah. Sekarang ini program Pendaftaran tanah secara elektronik sedang digalakkan, hal ini dilakukan untuk mempercepat pelayanan tanpa harus hadir di kantor pertanahan, waktu penyelesaian juga cepat dan biayanya terjangkau. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pertanahan dan mahalnya tarif yang ditentukan jika masyarakat mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara mandiri mengakibatkan pemerintah harus mencari cara lain yaitu Pendaftaran Tanah secara sistematis yang dibiayai oleh negara. Proses pendaftaran tanah secara manual membutuhkan waktu yang lama sehingga solusi untuk mempercepat pelayanan tersebut adalah dengan system pendaftaran tanah secara elektronik. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan kesederhanaan, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sehingga ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui urgensi dan efektifitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Garut. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum oleh Satjipto Rahardjo dikatakan bahwa hukum itu penuh dengan warna-warni kehidupan sosial yang diciptakan untuk melindungi masyarakat umum, walaupun hukum tersebut diciptakan untuk mencapai keberhasilan dalam penegakan aturan dan peraturan akan tetapi tetap saja dibayangi oleh kegagalan. Selanjutnya Teori Kepastian hukum oleh Hans Kelsen dikatakan bahwa hanya dalam tatanan sebuah negara dalam menciptakan sebuah atauran peraturan harus sempurna dan tidak ada celah untuk melanggarnya selain itu harus juga fleksibel dan juga transparan sehingga tatanan hukum tersebut terpusat dan menjamin kepastian hukum, juga harus tersistem dengan rapih serta teratur dibawah naungan negara selaku pengelola pemerintahan

Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan tehnik penelitian hukum normative empiris serta menggunakan data sekunder misalnya buku-buku Pustaka (*tekstbooks*), bahan tersier yaitu permasalahan yang sedang dibahas dan permasalahan tersebut dikumpulkan untuk selanjutnya dianalisa misalnya penanganan perkara pertanahan yang terjadi. Tipologi penelitiannya adalah penelitian hukum normative empiris yaitu penelitian berkaitan dengan asas, sistematika, sinkronisasi, sejarah dan perbandingan hukum serta menganalisis data dan kebijakan-kebijakan yang diterbitkan oleh pemerintah serta fakta yang terjadi ditengah masyarakat.

Dapat disimpulkan bahwa Pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan untuk kepentingan peningkatan *Ease of Doing Bussines* ditingkat internasional dan untuk menunjang perekonomian dalam bidang investasi dari luar negeri yaitu dengan percepatan layanan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan modern. Percepatan pendaftaran tanah harus segera dilakukan untuk mendukung data kabupaten lengkap yang nantinya dapat digunakan dalam pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik. Seluruh dokumen kepemilikan sertipikat tanah tersebut sudah didigitalisasi untuk kepentingan layanan elektronik sehingga tidak ada kemungkinan untuk pemalsuan dokumen. Jaminan pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah dilakukan dengan memanfaatkan teknologi, keberatan penerbitan sertipikat dapat dilakukan melalui jalur hukum. Urgensi pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan untuk menjangkau seluruh lapisan masyarakat khususnya pedesaan. Sosialisasi rutin dan berkesinambungan harus dilakukan kepada masyarakat secara langsung untuk meningkatkan pengetahuan dibidang pertanahan, termasuk juga penyampaian informasi secara transparan melalui media elektronik.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Elektronik, Urgensi, Terjangkau.

ABSTRACT

ELECTRONIC LAND REGISTRATION REVIEWED FROM THE ASPECT OF STATE ADMINISTRATIVE LAW AT THE GARUT DISTRICT LAND OFFICE

Land registration is one way to obtain legal certainty by obtaining a land certificate. Currently the electronic land registration program is being promoted, this is done to speed up services without having to be present at the land administration office, the completion time is also fast and the costs are affordable. The lack of public knowledge about land and the high rates determined if people apply for land registration independently have resulted in the government having to look for other methods, namely systematic land registration funded by the state. The manual land registration process takes a long time, so the solution to speed up this service is an electronic land registration system. The implementation of land registration is based on simplicity, security, affordability, up-to-date and open, so that provisions regarding procedures for land information services need to be adapted to developments in law, technology and community needs. The aim of this research is to determine the urgency and effectiveness of electronic land registration in Garut Regency. The theory used in this research is the theory of legal protection by Satjipto Rahardjo. It is said that the law is full of colorful social life which was created to protect the general public, even though the law was created to achieve success in enforcing rules and regulations, it is still overshadowed by failure. Furthermore, Hans Kelsen's Theory of Legal Certainty states that only in a state order, in creating a regulatory order, it must be perfect and there are no loopholes for breaking it, apart from that, it must also be flexible and transparent so that the legal order is centralized and guarantees legal certainty, it must also be neatly systematized. and regularly under the auspices of the state as government administrator

The method used is a qualitative approach with normative empirical legal research techniques and using secondary data, for example library books (tekstbooks), tertiary materials, namely the problems being discussed and these problems are collected for further analysis, for example the handling of land cases that occur. The research typology is empirical normative legal research, namely research related to principles, systematics, synchronization, history and comparative law as well as analyzing data and policies published by the government as well as facts that occur in society.

It can be concluded that electronic land registration is carried out for the benefit of increasing Ease of Doing Business at the international level and to support the economy in the field of investment from abroad, namely by accelerating services by utilizing information and modern technology. Accelerating land registration must be carried out immediately to support complete district data which can later be used in electronic land registration services. All land certificate ownership documents have been digitized for electronic service purposes so there is no possibility of document falsification. Guarantees that the implementation of land registration services is carried out using technology, objections to the issuance of certificates can be made through legal channels. The urgency of electronic land registration is to reach all levels of society, especially rural areas. Routine and continuous outreach must be carried out directly with the public to increase knowledge in the land sector, including transparent delivery of information via electronic media.

Keywords: Land Registration, Electronic, Urgency, Affordable.