

**IMPLEMENTASI PASAL 44 PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 2023
DALAM MEWUJUDKAN TRANSFORMASI
ADMINISTRASI DIGITALISASI SERTIFIKAT TANAH
DI KOTA SINGARAJA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Program Sarjana Ilmu Hukum

Oleh

Made Nirmala Dewi Sastradi Putri

NIM. 2114101038

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGRAAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
SINGARAJA**

2025

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT – SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**

Menyetujui

Pembimbing I,



Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn.
NIP. 198402092005012002

Pembimbing II,



Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum.
NIP. 198202042009122004

Skripsi oleh Made Nirmala Dewi Sastradi Putri

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 16 April 2025

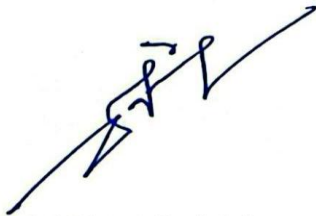
Dewan Penguji I,



Komang Febrinayanti Dantes, S.H..M.Kn.
NIP. 198402092005012002

(Ketua)

Dewan Penguji II,



Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum.
NIP. 198202042009122004

(Anggota)

Dewan Penguji III,



I Dewa Gede Herman Yudiawan, S.H., M.H.
NIP. 199203182022031002

(Anggota)

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
Guna memenuhi syarat – syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum

Pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 14 Februari 2025

Mengetahui,

Ketua Ujian

Sekretaris Ujian



Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M.
NIP. 198412272009121007



Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn.
NIP. 198402092005012002

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, M.Pd.
NIP. 198007202006041001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Made Nirmala Dewi Sastradi Putri
Tempat dan Tanggal Lahir : Singaraja, 23 Agustus 2003
NIM : 2114101038
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Dalam Mewujudkan Transformasi Administrasi Digitalisasi Sertifikat Tanah Di Kota Singaraja”**. Berserta seluruh isinya adalah benar – benar karya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara – cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya ini atau klaim terhadap keaslian karya saat ini.

Singaraja, 16 April 2025

Yang membuat pernyataan,



Made Nirmala Dewi Sastradi Putri

NIM. 2114101038

PRAKATA

Puji syukur penyusun panjatkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat – Nya penulis dapat menyelesaikan dengan baik skripsi yang berjudul **“Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Dalam Mewujudkan Transformasi Administrasi Digitalisasi Sertifikat Tanah Di Kota Singaraja”**. Tujuan skripsi ini disusun, guna memenuhi dan melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar sarjana hukum di Universitas Pendidikan Ganesha.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak mendapatkan banyak dorongan motivasi serta bantuan material hingga moral dari berbagai pihak. Maka dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial yang telah memberikan dukungan dan membantu dalam proses penyelesaian administrasi untuk penelitian ini.
2. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Ilmu Sosial yang telah memberikan dukungan dan membantu dalam proses penyelesaian administrasi untuk penelitian ini.
3. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M. Kn., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum dan Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, serta arahan dan masukan dalam penyusunan hingga penyelesaian penelitian ini.
4. Ibu Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S. Pd., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, serta arahan dan masukan dalam penyusunan hingga penyelesaian penelitian ini.
5. Ibu Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan bimbingan, serta arahan dan masukan dalam penyusunan hingga penyelesaian penelitian ini.
6. Bapak I Dewa Gede Herman Yudiawan, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan bimbingan, serta arahan dan masukan dalam penyusunan hingga penyelesaian penelitian ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen di Lingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Pendidikan Ganesha yang telah banyak membantu dalam segala aspek dan memberikan pengetahuan setiap mata kuliah yang di berikan.
8. Wayan Sastradi dan Made Sari Dewi, selaku orang tua dari penulis yang telah memberikan banyak dukungan dalam materi sehingga bisa menyelesaikan penyusunan skripsi ini. .
9. Ibu Rina Harindyah, S.H, selaku Kepala Kantor Notaris yang telah memberikan banyak motivasi dalam hal praktik dan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Ibu I Gusti Ayu Hary Swandewi, selaku analis Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang telah memberikan banyak informasi dalam penyusunan skripsi ini.
11. Putu Bayu Adnyana, selaku teman dekat penulis yang telah memberikan banyak dukungan dalam proses perjalanan penulis menyusun skripsi, memberikan tenaga, waktu, menemani, menghibur penulis dalam keadaan sedih, dan menyakinkan penulis untuk tidak pantang menyerah hingga penyelesaian skripsi ini.
12. Kadek Sekar Dewi Kusuma, Putu Nadya Ratna Ningsih, selaku teman dekat penulis yang telah setia menemani dan menghibur penulis dalam senang atau sedih dalam penyusunan skripsi ini, memberikan banyaknya dukungan, memberikan doa dan bantuannya dengan tulus.
13. Komang Martha Seniasti, selaku selaku teman seperjuangan selama masa perkuliahan yang telah memberikan motivasi penulis serta banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini hingga lancar.
14. Ni Luh Putu Lusi Ayupratiwi, selaku selaku teman seperjuangan selama masa perkuliahan yang telah banyak membantu dan memberikan informasi hingga penyelesaian skripsi ini.
15. Tim *Calderioz Law*, selaku teman sekelas dan teman seperjuangan selama masa perkuliahan awal hingga akhir yang telah banyak memotivasi penulis hingga penyelesaian skripsi ini.
16. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan membantu didalam penyusun.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih jauh dari kata sempurna, karna keterbatasan yang penulis miliki. Maka dari itu untuk mencapai kesempurnaan tersebut, diharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak dan penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan bermanfaat dan menjadi refensi bagi semua orang, khususnya terhadap pengembangan dunia pendidikan selanjutnya.

Singaraja, 16 April 2025

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	9
1.5 Tujuan Penelitian	9
1.6 Manfaat Penelitian	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Umum Reformasi Agraria	13
2.2 Pengertian Sertifikat Tanah Elektronik	17
2.3 Kepastian Hukum Sertifikat Digitalisasi	23
2.4 Kepemilikan Tanah Dengan Sertifikat Tanah Elektronik	28
2.5 Adminitrasi Pertanahan Sertifikat Elektronik	32
2.6 Pendapat Para Ahli Terhadap Implementasi Hukum	37
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Jenis Penelitian	41
3.2 Sifat Penelitian	42
3.3 Data dan Sumber Data	43

3.4 Teknik Pengumpulan Data	45
3.5 Teknik Penentuan Sampel Penelitian	47
3.6 Teknik Analisis Data.....	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	50
4.1.1 Gambaran Umum Sistem Sertifikat Elektronik Di Kota Singaraja Atas Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023.....	53
4.2 Hasil Penelitian	57
4.2.1 Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 terkait administrasi digitalisasi sertifikat tanah di Kota Singaraja	58
4.2.2 Hambatan Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 terkait administrasi digitalisasi sertifikat tanah di Kota Singaraja	62
4.2.3 Strategi penyelesaian perselisihan administrasi pertanahan dalam sertifikat tanah elektronik diwilayah Kota Singaraja	66
4.3 Hasil Pembahasan.....	68
4.3.1 Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 terkait administrasi digitalisasi sertifikat tanah di Kota Singaraja	68
4.3.2 Hambatan Implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 terkait administrasi digitalisasi sertifikat tanah di Kota Singaraja	71
4.3.3 Strategi penyelesaian perselisihan administrasi pertanahan dalam sertifikat tanah elektronik diwilayah Kota Singaraja	76
BAB V PENUTUP.....	80
5.1 Kesimpulan	80
5.2 Saran	81

DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN – LAMPIRAN	88



DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1 Jumlah Kecamatan, Luas Wilayah, Dan Jumlah Yang Sudah Melakukan Sertifikat Digital Di Kabupaten Buleleng	52
Tabel 2 Jumlah Desa Atau Kelurahan, Jumlah Sertifikat Tanah Sudah Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Singaraja	54
Tabel 3 Perbedaan Sertifikat Konvensional Dan Sertifikat Elektronik	59



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 01 Surat Keterangan Lokasi Penelitian.....	88
Lampiran 02 Pedoman Wawancara Penelitian	91
Lampiran 03 Data Informan Penelitian.....	96
Lampiran 04 Dokumentasi Penelitian.....	98

