

SKRIPSI
PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT
ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN



Diajukan Oleh

MUHAMMAD APRIAN

NIM. 2210211310134

PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN
TEKNOLOGI
BANJARMASIN, AGUSTUS 2026

SKRIPSI
PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT
ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN



PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN
TEKNOLOGI
BANJARMASIN, AGUSTUS 2026

**PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK
SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan oleh:

MUHAMMAD APRIAN

NIM. 2210211310134

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS

DAN TEKNOLOGI

BANJARMASIN, AGUSTUS 2026

LEMBAR PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT TANAH
ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

MUHAMMAD APRIAN
NIM. 2210211310134

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Senin 29 Juni 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,

Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

Diketahui
Banjarmasin, 28 Agustus 2026
Plt. Koordinator Program Studi,

Risni Ristiawati, S.H., M.H.
NIP. 198112122005012003

LEMBAR PENGESAHAN

**PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT
ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

Diajukan oleh

MUHAMMAD APRIAN
NIM. 2210211310134

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : **385** /UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : **04 SEP 2026**

Disahkan
Dekan,


Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 197805022001122002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

Pada hari Senin 29 Juni 2026
Dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Muhammad Yasir, S.H., M.H.
Sekretaris : Soffyan Angga Fahlani, S.H., M.H.
Anggota/Pembimbing : Dr. Ananta Firdaus, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 786/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : 25 Juni 2026

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Aprian
Nomor Induk Mahasiswa : 2210211310134
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 30 April 2003
Program Kekhususan : Hukum Acara
Bagian Hukum : Acara
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa proposal skripsi saya yang berjudul:

PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 25 Agustus 2026
Yang membuat pernyataan,



Muhammad Aprian
NIM. 2210211310134

MOTTO

Hidup yang tak diperjuangkan tak akan pernah dimenangkan.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahillāhi Rabbil 'Ālamīn. Segala puji bagi Allah SWT, Sang Penguasa semesta alam. Berkat kuasa dan ridho - Nya, skripsi sederhana ini lahir sebagai buah dari ikhtiar dan doa, serta kupersembahkan dengan tulus kepada mereka yang selalu hadir dalam doa dan kasih sayangku:

Orang Tua Tercinta

Sebagai wujud rasa hormat, terima kasih, dan sembah sujud yang tak terhingga, kupersembahkan karya sederhana ini kepada Ayahku tercinta, **Syaiful Meida (Almarhum)** Terima kasih telah hadir dalam hidupku dengan ketulusan yang begitu besar. Terima kasih Ayah telah memilih untuk menyayangi, menjaga, dan memperlakukan aku dengan kasih yang tulus dan penuh makna. Terima kasih telah menjadi sosok ayah yang baik, yang dengan sepenuh hati menyayangi keluarga. Kehadiran, perhatian, dan kasih sayang Ayah adalah anugerah tak ternilai, yang akan selalu kusimpan dengan penuh rasa syukur.

Dengan segala cinta, hormat, dan sembah sujud, kupersembahkan karya ini kepada Ibuku tercinta, **Rusmariah (Almarhumah)**, perempuan luar biasa yang menjadi definisi kekuatan paling tulus dalam hidupku. Terima kasih telah berjuang sebaik-baiknya untukku. Terimakasih telah melahirkan, merawat, menjaga, membimbing, dan membersamai sejak langkah pertama hingga akhirnya tumbuh dewasa, dengan doa yang tak pernah putus dan kasih sayang yang tak pernah surut. Setiap pengorbanan, nasihat, dan cinta Ibu adalah alasan aku mampu bertahan, bertumbuh, dan sampai pada titik ini, serta terus belajar menjadi pribadi yang bermanfaat bagi sesama.

Dosen Pembimbing Skripsi

Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu **Surjasni, S.H., M.H.**, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan, nasihat, dan saran selama proses penyusunan skripsi ini, hingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu

RINGKASAN

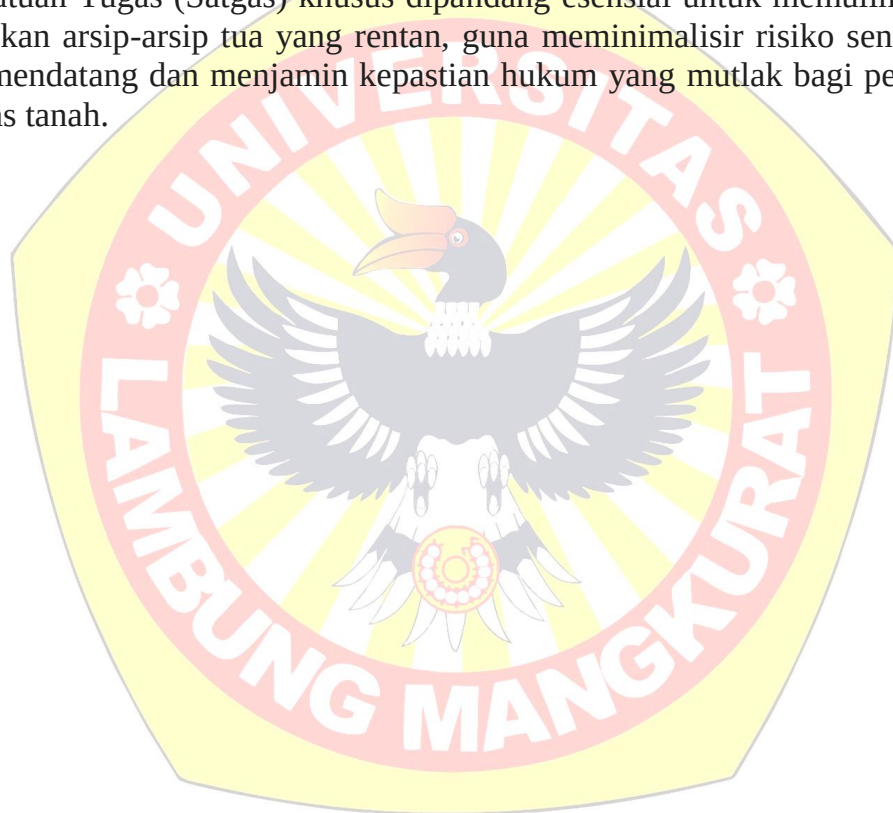
Muhammad Aprian. Juni 2026. **PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Studi Hukum Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat, halaman. Pembimbing Utama: Surjasni, S.H., M.H.

Skripsi yang berjudul "PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN" karya Muhammad Aprian (2026) secara komprehensif menganalisis proses transformasi digital dokumen pertanahan dari format analog menjadi Sertipikat-el. Penelitian ini dilandasi oleh urgensi modernisasi layanan publik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dan No. 3 Tahun 2023. Menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, penelitian ini mengkaji praktik langsung di lapangan. Hasilnya menunjukkan bahwa pelaksanaan alih media di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin telah diimplementasikan sejak tahun 2025 melalui serangkaian tahapan yang ketat. Tahapan ini dimulai dari verifikasi dan validasi data fisik serta yuridis secara digital (Pra SU-el dan Pra BT-el) untuk mencapai skor validitas 100%, dilanjutkan dengan tahapan krusial berupa pengesahan melalui penyematan Tanda Tangan Elektronik (TTE) tersertifikasi dari BSrE. Setelah itu, dilakukan penerbitan dokumen dalam format elektronik (PDF) yang dapat diakses melalui aplikasi, serta diakhiri dengan penarikan fisik sertipikat analog untuk diarsipkan sebagai warkah.

Meskipun secara yuridis Sertipikat-el tersebut sah dan kedudukannya setara dengan dokumen cetak sebagai alat pembuktian yang kuat, implementasinya di lapangan tidak lepas dari berbagai hambatan internal yang signifikan. Kendala utama bersumber dari sistem teknologi informasi yang terintegrasi; seringnya terjadi gangguan atau maintenance pada server pusat KKPWEB tanpa pemberitahuan, error pada sistem TTE dari BSrE yang membutuhkan koneksi sangat stabil, hingga gangguan pada portal pembayaran SIMPONI. Selain itu, petugas kerap berhadapan dengan problematika kualitas dan integritas data masa lalu. Hal ini mencakup perbedaan identitas pada sertipikat lama dengan data kependudukan terkini, pergeseran letak bidang tanah pada peta spasial digital (SITATA), serta warkah pendaftaran masa lampau yang rentan rusak, hilang, atau sulit terbaca sehingga menghambat proses input. Lebih jauh lagi, keterbatasan sarana prasarana, seperti kurangnya scanner berkapasitas tinggi dan ketidakstabilan jaringan internet di kantor daerah, berpadu dengan ketidaksiapan Sumber Daya Manusia (SDM). Para petugas, khususnya aparatur senior, mengalami culture shock dalam beradaptasi dengan alur kerja digital, di tengah kurangnya bimbingan teknis yang memadai terkait operasional sistem baru.

Menghadapi kompleksitas tersebut, penelitian ini menyimpulkan bahwa optimalisasi alih media Sertipikat-el di Banjarmasin masih memerlukan evaluasi menyeluruh agar tujuan reformasi agraria berbasis digital dapat tercapai maksimal. Oleh karena itu, direkomendasikan agar Kementerian ATR/BPN Pusat mengambil langkah strategis dengan segera meningkatkan kapasitas bandwidth dan stabilitas server sistem KKP, memperbaiki komunikasi operasional terkait pemeliharaan jaringan, serta memperbanyak pelatihan teknis intensif bagi administrator daerah. Di tingkat lokal, Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin didesak untuk mengalokasikan anggaran khusus demi pengadaan fasilitas penunjang seperti perangkat pemindai cangguh. Selain itu, pembentukan Tim Satuan Tugas (Satgas) khusus dipandang esensial untuk memulihkan dan merapikan arsip-arsip tua yang rentan, guna meminimalisir risiko sengketa di masa mendatang dan menjamin kepastian hukum yang mutlak bagi pemegang hak atas tanah.



Muhammad Aprian. Juni 2026. **PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, halaman. Pembimbing Utama: Surjasni, S.H., M.H

ABSTRAK

Transformasi digital dalam administrasi pertanahan melalui program alih media sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik (Sertipikat-el) diinisiasi pemerintah untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, mencegah praktik mafia tanah, dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan alih media sertifikat elektronik beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penerapannya di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (sosiologis) yang bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui teknik wawancara secara langsung dengan narasumber terkait di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, sedangkan data sekunder diperoleh melalui peraturan perundang-undangan, literatur dan dokumen resmi Data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan alih media sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin telah berjalan sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Tahapan alih media meliputi verifikasi kelengkapan administrasi, validasi data fisik dan yuridis (skor 100%) melalui sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), pengesahan menggunakan Tanda Tangan Elektronik (TTE) Tersertifikasi, hingga penerbitan Sertipikat-el. Namun, dalam pelaksanaannya masih ditemukan berbagai hambatan internal, yang meliputi: 1) Kendala sistem dan jaringan yang sering mengalami gangguan (*error / maintenance*) pada aplikasi KKPWEB, SITATA, dan server Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE); 2) Masalah ketidaksesuaian data atau data tidak lengkap, seperti perbedaan identitas, pergeseran peta spasial, serta kondisi warkah/buku tanah lama yang rapuh dan sulit divalidasi; 3) Keterbatasan sarana prasarana seperti *scanner* beresolusi tinggi, serta belum meratanya literasi digital Sumber Daya Manusia (SDM) yang memicu *culture shock* dalam adaptasi budaya kerja digital.

Kata Kunci: Pelaksanaan Alih Media, Sertipikat Elektronik, Produk Hukum, , Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul “PELAKSANAAN ALIH MEDIA SERTIPIKAT ELEKTRONIK SEBAGAI PRODUK HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN” Penelitian ini tersusun melalui rangkaian proses panjang yang tidak lepas dari doa, ikhtiar, serta bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati dan rasa hormat, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang Terhormat lagi Amat Terpelajar Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Yang Terhormat lagi Amat Terpelajar Bapak Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H., selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah memberikan pelayanan akademik dan administratif kepada penulis sejak awal masa studi hingga saat ini.
3. Yang Terhormat lagi Amat Terpelajar Ibu Surjasni, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berarti dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
4. Yang Terhormat lagi Amat Terpelajar Ibu Nur Husna selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan perhatian kepada penulis dalam penyusunan rencana studi hingga dapat diselesaikan tepat pada waktunya.
5. Yang Terhormat lagi Amat Terpelajar seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan ilmu

pengetahuan, membimbing, serta membuka wawasan berpikir penulis dalam bidang ilmu hukum selama masa perkuliahan.

6. Seluruh Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi perkuliahan selama menempuh pendidikan.

7. Kepada keluargaku tercinta, terima kasih atas doa yang tak pernah lelah dipanjatkan dan kasih yang selalu hadir, bahkan saat aku tak mampu meminta. Kalian adalah rumah yang selalu terbuka, tempat aku pulang dengan seada-adanya. Dari kalian, tumbuh kekuatan yang menuntunku untuk sampai sejauh ini.

8. Kepada teman-teman baik penulis, Ahmad Sholahuddin Ananda Amin, S.M, M. Ryan Fachreza, S.H, Muhammad Ridho, Str.Bns,. Terima kasih telah menjadi sahabat yang hadir bukan hanya dalam tawa, tetapi juga dalam lelah. Kalian berjalan di sisiku saat langkah terasa berat, mendengar tanpa perlu banyak kata, dan menguatkan dengan cara yang paling sederhana. Dari kebersamaan itulah, hari-hari yang sulit perlahan menjadi lebih ringan, dan kenangan tentang kalian akan selalu tinggal, diam-diam, di hati.

9. Kepada seluruh teman dekat penulis yang telah kebersamai perjalanan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat M. Zidanne Faqih, S.H, Fikri Ramadhani S.H, Mahathir Muhammad S.H, Rafli Putra Fedayeen, M. Anggana Saputera, S.H, Muhammad Rayhan serta teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas kebersamaan dan dukungan yang terjalin selama masa perkuliahan. Kehadiran dan bantuan kalian menjadi bagian penting yang turut mengantarkan penulis hingga dapat menyelesaikan studi ini.

10. Almamater tercinta, Universitas Lambung Mangkurat, yang telah menjadi tempat penulis menimba ilmu, membentuk karakter, serta menghadirkan begitu banyak pengalaman, pelajaran, dan kenangan berharga yang akan selalu dikenang.

11. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan doa dalam proses penyelesaian skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk perhatian dan kebaikan yang telah diberikan.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan belum mencapai kesempurnaan sebagai sebuah karya ilmiah. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati peneliti terbuka dan sangat menghargai setiap saran serta masukan yang bersifat konstruktif demi penyempurnaan penulisan skripsi ini di masa yang akan datang.

Pada akhirnya, peneliti berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan keilmuan hukum, serta membawa kemaslahatan bagi agama, nusa, bangsa, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga harapan tersebut dapat terwujud.

Banjarmasi 9 Juni 2026

Penulis,

Muhammad Aprian

NIM. 2210211310134

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
RINGKASAN.....	ix
ABSTRAK.....	xi
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xvii
DAFTAR LAMPIRAN SINGKATAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	6
C. KEASLIAN PENELITIAN.....	6
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN	10

E. SISTEMATIKA PENULISAN	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Pengertian Tanah.....	12
B. Sertipikat Tanah	16
C. Alih Media Sertipikat Tanah	23
D. Sertipikat Tanah Elektronik.....	26
E. Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik	32
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis Penelitian	36
B. Sifat Penelitian	36
C. Pendekatan Penelitian.....	36
D. Lokasi Penelitian	36
E. Jenis dan Sumber Data	36
F. Teknik Pengumpulan Data.....	37
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	38
A. Gambaran Umum.....	38
B. Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	41
C. Hambatan Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	56
BAB V PENUTUP	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	69