

**SERTIFIKAT ELEKTRONIK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI
INDONESIA MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN
TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021
TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK**

SKRIPSI

Program Sarjana
Program Studi : Hukum



Diajukan oleh :

TAZKIYA AULIA
NPM : 1974201001425

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN
FAKULTAS HUKUM
2023

**SERTIFIKAT ELEKTRONIK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI
INDONESIA MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN
TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021
TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mencapai Derajat Sarjana S-1

Program Sarjana
Program Studi : Hukum



Diajukan oleh :

TAZKIYA AULIA
NPM : 1974201001425

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN
FAKULTAS HUKUM
2023

Lembar Pengesahan

Skripsi ini telah disetujui

Tanggal : 25 Juli 2023



Oleh :

Pembimbing I

Dr. Ronny Winarno, S.H., M.Hum

Pembimbing II

Dr. Muhammad Mashuri, S.H., M.H

**SERTIFIKAT ELEKTRONIK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI
INDONESIA MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN
TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG
SERTIFIKAT ELEKTRONIK**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**TAZKIYA AULIA
NPM : 1974201001425**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal : 25 Juli 2023

Susunan Dewan Penguji

Ketua Penguji,

Anggota Dewan Penguji

Dr. Ronny Winarno, S.H; M.Hum

Humiati, S.H; M.Hum

Sekretaris Penguji

Dr. Muhammad Mashuri, S.H; M.H

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar sarjana

Tanggal: 25 Juli 2023

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Merdeka Pasuruan



Yudhia Ismail, S.H; M.Hum.

ABSTRAK

SERTIFIKAT ELEKTRONIK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK

Di era industri 4.0 untuk mengikuti perkembangan teknologi dan komunikasi, perkembangan pelayanan dalam bidang pertanahan ikut berkembang melalui pelayanan yang berbasis elektronik, dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat elektronik sebagai upaya modernisasi pelayanan pertanahan yang diharapkan dapat memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah ..

Sertifikat elektronik yang pengaturannya dalam Peraturan Menteri tersebut yang mengatur tentang sertifikat elektronik dan terealisasi dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah, yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui penyelenggaraan pendaftaran secara elektronik sehingga hasil dari penyelenggaraan pendaftaran yang dilakukan secara elektronik berupa data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik, akan tetapi penerapan pendaftaran secara elektronik ini dilakukan dengan melihat persiapan yang ada dalam kantor pertanahan yang ada.

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana kekuatan hukum sertifikat elektronik yang berkedudukan sebagai hak milik dan bagaimana nilai-nilai kepastian hukum yang ada dalam sertifikat elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah di Indonesia.

Penelitian ini termasuk pada jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*), penelitian ini menggunakan sumber data berupa data sekunder, yang dilakukan dengan menggunakan studi pustaka dari bahan-bahan pustaka. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif

Hasil pembahasan dan penelitian ini adalah sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat analog, baik dalam kekuatan pembuktian terhadap penguasaan hak atas tanah dan kekuatan pembuktian dalam persidangan, sertifikat elektronik diharapkan dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah. sertifikat elektronik memiliki nilai kepastian hukum mulai dari Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur sampai pada legalisasi dari sertifikat elektronik tersebut yang mampu memberikan jaminan kepastian hukum.

Keywords : Sertifikat Elektronik, Kekuatan Hukum, dan Kepastian Hukum.

**PERNYATAAN
ORISINALITAS SKRIPSI**

Bersama ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Di dalam naskah skripsi ini baik sebagian maupun seluruhnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah disusun orang lain untuk memperoleh gelar akademik dari suatu perguruan tinggi.
2. Di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis/dikutip orang lain kecuali disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
3. Apabila dalam naskah skripsi ini ternyata terdapat unsur-unsur plagiat, saya bersedia untuk bertanggung jawab secara pribadi serta diproses sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasuruan, 25 Juli 2023

Penulis,



Nama : Tazkiya Aulia
NPM : 1974201001425

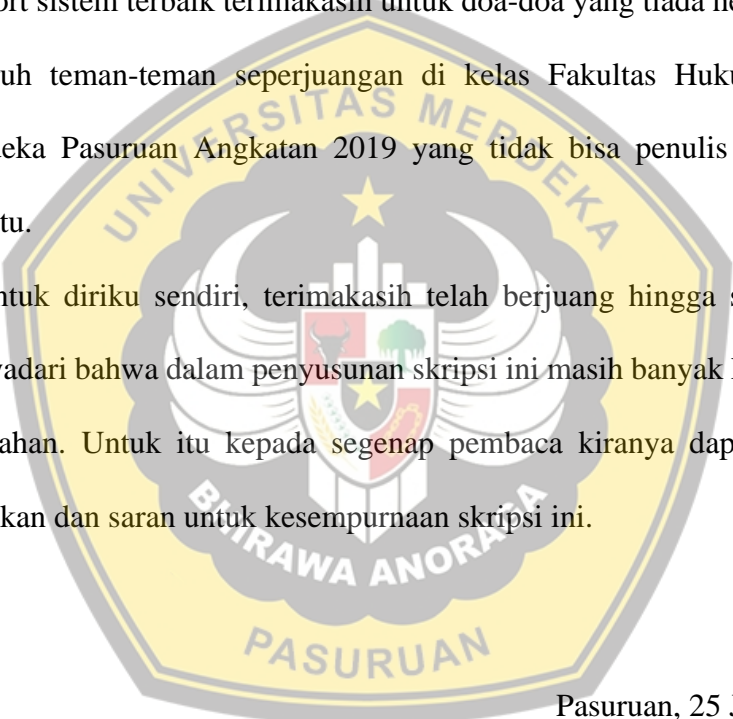
KATA PENGANTAR

Alkhamdulillahirobbil'alamin puji syukur kepada Allah SWT. Tuhan seluruh alam telah memberikan rahmat, taufiq, hidayah, dan segala kenikmatan kepada penulis berupa kenikmatan jasmani dan rohani, sehingga atas izin Allah penulis dapat menyusun skripsi ini dengan judul “Sertifikat Elektronik Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik”.

Sholawat beriring salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan kepada kita semua selaku umatnya hingga akhir zaman nanti. Penulis menyusun skripsi ini sebagai bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan pada program Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan. Meski masih banyak kesalahan dan kekurangan dalam literatur maupun penyusunannya, penulis sangat bersyukur dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tentunya tidak lepas dari bantuan doa dan usaha dari pihak-pihak terkait. Untuk itu penulis mengucapkan banyak-banyak terimakasih kepada :

1. Rektor Universitas Merdeka Pasuruan Dr. Ir. Sulistyawati, M.P
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan Yudhia Ismail, S.H.,M.Hum
3. Dr. Ronny Winarno, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing 1 yang telah membimbing dalam penyusunan skripsi ini.

4. Dr. Muhammad Mashuri, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 2 yang telah membimbing dalam penyusunan skripsi ini.
5. Humiati S.H., M.Hum selaku dosen wali sekaligus penguji yang telah memberi banyak masukan, pengetahuan, dan juga motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
6. Kedua orang tuaku, kakak-kakakku yang telah mendampingiku sampai saat ini, support sistem terbaik terimakasih untuk doa-doa yang tiada henti.
7. Seluruh teman-teman seperjuangan di kelas Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan Angkatan 2019 yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
8. Teruntuk diriku sendiri, terimakasih telah berjuang hingga saat ini penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan. Untuk itu kepada segenap pembaca kiranya dapat memberikan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini.



Pasuruan, 25 Juli 2023
Penulis

Tazkiya Aulia
NPM. 1974201001425

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERSETUJUAN

| | |
|--|-------------|
| ABSTRAK | i |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR BAGAN | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | ix |

BAB I : PENDAHULUAN

| | |
|--------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 9 |
| C. Tujuan Penelitian | 9 |
| D. Kegunaan Penelitian | 10 |

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|---|----|
| A. Tinjauan Hak Atas Tanah | |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah | 12 |
| 2. Asas, Fungsi dan Manfaat Pengaturan Tanah..... | 14 |
| 3. Macam - Macam Hak Atas Tanah dan Peruntukannya... | 20 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah | |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah | 25 |
| 2. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah | 27 |
| 3. Mekanisme Pendaftaran Tanah dan Pengaturan Hukum-nya | 29 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat dan Kekuatan Hukumnya | |
| 1. Pengertian Sertifikat Tanah | 36 |
| 2. Macam, Fungsi, dan Manfaat Sertifikat Tanah Serta Perkembangan Hukumnya | 38 |
| 3. Unsur – Unsur Sertifikat Analog dan Sertifikat Elektronik, Perbedaannya dan Kekuatan Hukumnya ... | 41 |

BAB III : METODE PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A. Perspektif Pendekatan Penelitian | 47 |
| B. Ruang Lingkup Penelelitian..... | 48 |
| C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum..... | 48 |
| D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum..... | 50 |

| | |
|--|----|
| E. Teknik Analisis Bahan Hukum | 50 |
| BAB IV : SERTIFIKAT ELEKTRONIK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2021 TENTANG SERTIFIKAT ELEKTRONIK | |
| A. Kekuatan hukum sertifikat elektronik yang berkedudukan sebagai hak milik atas tanah | 52 |
| B. Nilai – nilai kepastian hukum yang terdapat dalam sertifikat elektronik sebagai bukti penguasaan tanah di Indonesia | 70 |
| BAB V : KESIMPULAN | |
| A. Kesimpulan | 82 |
| B. Saran | 85 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| Tabel | Halaman |
|--|---------|
| 1. Perbedaan Sertifikat Analog dan Sertifikat Elektronik | 43 |



DAFTAR BAGAN

| | Halaman |
|--|---------|
| 1. Alur penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali | 56 |
| 2. Alur penerbitan sertifikat elektronik melalui alih media | 57 |
| 3. Alur penerbitan sertifikat elektronik dalam rangka pemeliharaan data | 58 |



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Bimbingan Skripsi
2. Berita Acara Bimbingan Skripsi
3. Kartu Konsultasi/bimbingan



