



**IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**

SKRIPSI

**NAMA : MUHAMMAD SYAHRUL RAMADHAN
NIM : 2110611329**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
2025**

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**



**NAMA : MUHAMMAD SYAHRUL RAMADHAN
NIM : 2110611329**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
JAKARTA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S.1 - ILMU HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN (SKRIPSI)

**JUDUL
IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK
DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**

**MUHAMMAD SYAHRUL RAMADHAN
NIM: 2110611329**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Tim Penguji Program Studi S.1 - Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 25 Juni 2025

Mengetahui,
Ketua Program Studi S.1 Ilmu Hukum

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H
NIK: 217121295

Menyetujui,
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Syamsul Hadi, S.H., M.H
NIP: 196108071989021001



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S.1 - ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi Hukum diajukan oleh :

Nama : Muhammad Syahrul Ramadhan

NPM : 2110611329

Program Studi : S.1 Ilmu Hukum

Judul : Implementasi Penerbitan Setrifikat Elektronik Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S.1 Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Veteran Jakarta

Ketua Penguji

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn

Penguji 1

Citraresmi Widoretno Putri, S.H., M.H

Dekan Fakultas Hukum
UPN Veteran Jakarta



Dr. Suberman, S.H., LL.M

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 16 Juli 2025

Penguji 2

Syamsul Hadi, S.H., M.H

Kepala Program Studi
UPN Veteran Jakarta

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk Sripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a : Muhammad Syahrul Ramadhan

N I M : 2110611329

Tanggal : 25 Juni 2025

Tandatangan :



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Syahrul Ramadhan
NIM/NPM : 2110611329
Fakultas : Hukum
Program Studi : S.I Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi
Judul : Implementasi Penerbitan Sertipikat Elektronik Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut di atas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Nonexclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi / jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 25 Juni 2025

Yang menyatakan,



Muhammad Syahrul Ramadhan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, hingga saat ini penelitian dan penyusunan tugas akhir dalam bentuk Skripsi dapat diselesaikan guna memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Penelitian ini berjudul “IMPLEMENTASI PENERBITAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM PEMBERIAN HAK ATAS TANAH UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM”.

Pada kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada kedua orang tua yaitu; Papa Ramlan dan Ibu Hasnah yang telah memberikan kasih sayang, nasihat, motivasi dan do’a yang tiada henti kepada Penulis.

Ucapan rasa hormat dan terimakasih juga Penulis sampaikan dalam kesempatan ini kepada:

1. Bapak Dr. Anter Venus, MA.Comm, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Bapak Dr. Beniharmoni Harefa, S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
4. Bapak Taupiqurrahman, S.H., M.Kn, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
5. Bapak Abdul Kholiq, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
6. Ibu Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Hukum Program Sarjana;
7. Bapak Syamsul Hadi, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu dan memotivasi Penulis;

8. Billy Sethioeadi, Saugi Almunawar, sahabat-sahabat saya yang selalu mendukung;
9. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
10. Karyawan dan Karyawati Pendidikan dan Pengajaran (Dikjar) Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir dalam bentuk Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Untuk itu demi sempurnanya Skripsi ini, Penulis mengharapkan masukan, saran kritik yang sifatnya membangun.

Akhirul qalam Penulis ucapkan *billahitaufiq Wal Hidayah*,
Assalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh.

Jakarta, Juni 2025

Muhammad Syahrul Ramadhan

ABSTRAK

Nama : Muhammad Syahrul Ramadhan
N I M : 2110611329
Judul Skripsi : Implementasi Penerbitan Sertipikat Elektronik Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum
Kata Kunci : Sertipikat Tanah Elektronik
Halaman : i-xii + 88 halaman

Isi Abstrak :

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemerintah Indonesia telah mengambil langkah strategis dengan menginisiasi peralihan sertipikat hak atas tanah dari bentuk fisik analog menjadi bentuk elektronik. Secara normatif (*das sollen*) sertipikat tanah elektronik merupakan bagian dari layanan elektronik yang telah dikeluarkan sebelumnya yaitu hak tanggungan elektronik, pengecekan sertipikat, zona nilai tanah, dan surat keterangan pendaftaran tanah secara elektronik. Kondisi empiris atau fakta di lapangan (*das sein*) bahwa kebijakan ini menuai pro dan kontra. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini ialah; Pertama, bagaimana peran Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah pada penerbitan sertipikat tanah elektronik ? Kedua, Bagaimana kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat tanah elektronik ? Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini ialah penelitian yuridis normatif atau disebut juga metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Guna mendukung dan memperkuat penelitian, Penulis juga melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, seperti akademisi, petugas Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat umum, dengan tujuan agar hasil penelitian lebih valid. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa; Peran Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah pada penerbitan sertipikat tanah elektronik cukup antusias untuk men-sukseskan program sertipikat tanah elektronik dengan melakukan sosialisasi dan mengundang beberapa pihak yang terkait seperti Camat, Lurah dan PPAT dengan harapan melalui mereka dapat juga disampaikan sosialisasi informasi mengenai peralihan sertifikat tanah ke bentuk elektronik. Bentuk sosialisasi lain yang dilakukan yaitu melalui media sosial seperti *instagram*, *tik-tok* dan *facebook*. Saran dari penulis ialah; jika registrasi yang dilakukan telah sesuai maka hak yang dimiliki dapat mendapatkan perlindungan hukum. Dalam perlindungan tersebut harus dibarengi dengan diwujudkannya tujuan hukum yaitu terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat dan tentunya hukum harus didasarkan pada sebuah keadilan.

ABSTRACT

Name : Muhammad Syahrul Ramadhan
I.D Number : 2110611329
Thesis Title : Implementation of Electronic Certificate Issuance in Land Title
Granting to Ensure Legal Certainty
Keyword : Electronic Land Certificate
Page : i-xii + 88

Content of Abstract :

A land certificate is a document that proves ownership rights to land as the final product of the land registration process. Any transfer of land rights through sale and purchase can only be registered if the legal act of transferring land rights is stated in a deed made by the Land Deed Official. The Indonesian government has taken a strategic step by initiating the transition of land title certificates from physical analog form to electronic form. Normatively (*das sollen*) electronic land certificates are part of the electronic services that have been issued previously, namely electronic mortgage rights, certificate checking, land value zones, and electronic land registration certificates. Empirical conditions or facts on the ground (*das sein*) that this policy has pros and cons. The problems that will be discussed in this study are; First, what is the role of the National Land Agency's Agrarian and Spatial Planning Office in land registration in the issuance of electronic land certificates? Second, what is the legal certainty for electronic land certificate holders? The research method used in compiling this thesis is normative legal research or also called the normative legal research method. The normative legal research method is library legal research which is carried out by examining library materials or secondary data alone. In order to support and strengthen the research, the author also conducted interviews with related parties, such as academics, National Land Agency officers and the general public, with the aim of making the research results more valid. The results of this study conclude that; The role of the National Land Agency's Agrarian and Spatial Planning Office in land registration in the issuance of electronic land certificates is quite enthusiastic in making the electronic land certificate program a success by conducting socialization and inviting several related parties such as Sub-district Heads, Village Heads and PPATs with the hope that through them, socialization of information regarding the transition of land certificates to electronic form can also be conveyed. Another form of socialization that is carried out is through social media such as Instagram, TikTok and Facebook. The author's suggestion is that if the registration is carried out properly, the rights held can receive legal protection. This protection must be accompanied by the realization of the objectives of the law, namely ensuring legal certainty in society and of course the law must be based on justice.

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
BIODATA PENULIS	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	vi
KATA PENGANTAR	vii
MOTTO	ix
ABSTRAK (Indonesia)	x
ABSTRACT (Inggris)	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	9
1) Jenis Penelitian	9
2) Pendekatan Penelitian	9
3) Spesifikasi Penelitian	10
4) Jenis Data	11
5) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (<i>Literature Review</i>)	13
B. Tinjauan Teori	17
1) Teori Tujuan Hukum	17
2) Teori Kepastian Hukum	21
3) Teori Keadilan Hukum	24
4) Teori Perlindungan Hukum	36

BAB III DESKRIPSI HASIL PENELITIAN	39
A. Hukum Pertanahan di Indonesia	39
1. Tanah dan Hukum Tanah	39
2. Hak-Hak Atas Tanah.....	41
B. Sertipikat Tanah Elektronik	48
C. Kendala dalam Penerapan Pembuatan Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia	53
BAB IV PEMBAHASAN	57
A. Peran Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan Dalam Pendaftaran Tanah pada Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik	57
B. Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Elektronik	67
BAB V PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
- KARTU MONITOR BIMBINGAN TUGAS AKHIR	
- DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA	
- FOTO/DOKUMENTASI WAWANCARA	
- BERITA ACARA UJIAN SIDANG SKRIPSI	
- NILAI HASIL UJIAN SIDANG SKRIPSI	