354/SI/FH/UNIKU/SKR/2025

EFEKTIVITAS KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
dalam menempuh ujian Sarjana Hukum

Oleh :

SALSABILA TRI NOVIAN

NIM. 20211410036

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KUNINGAN

2025

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

EFEKTIVITAS KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK

Disusun oleh:

SALSABILA TRI NOVIAN

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 27 Mei 2025

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Haris Budiman,S.H.,M.H.	Dr. Bias Lintang Dialog, S.H.,M.Kn.
NIK. 41038021125	NIK. 410108890167

Skripsi ini diajukan Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dikha Anugrah, S.H.,M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

EFEKTIVITAS KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUNINGAN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK

Disusun oleh:

SALSABILA TRI NOVIAN

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 27 Mei 2025

Penguji I	:	Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H. NIK. 41038021125	.....
Penguji II	:	Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H. NIK. 410107880157	.....
Penguji III	:	Dikha Anugrah, S.H., M.H. NIK. 410109850243	.....

Dekan

Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H.

NIK. 410110810142

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H

NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Salsabila Tri Novian
NIM	: 20211410036
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Ilmu Hukum
Universitas	: Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Efektivitas Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik** yang saya buat adalah :

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lainnya;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, 27 Mei 2025

Pembuat Pernyataan



Salsabila Tri Novian

NIM. 20211410036

ABSTRAK

Efektivitas Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik Oleh Salsabila Tri Novian, NIM.20211410036, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2025.

Dalam era digital ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri yang mengatur tentang sertifikat tanah elektronik, yaitu Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Peraturan ini merupakan bagian dari inisiatif pemerintah untuk memodernisasi administrasi pertanahan melalui transformasi digital. Dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, sertifikat tanah elektronik diakui sebagai versi digital dari sertifikat fisik yang sebelumnya digunakan. **Rumusan masalahnya** Bagaimana pengaturan dan efektivitas mengenai penerbitan sertifikat tanah khususnya sertifikat tanah elektronik di Kabupaten Kuningan. **Tujuan penelitian** Untuk mengetahui pengaturan terhadap penerbitan sertfikat tanah khususnya sertifikat tanah eletronik dan mengetahui sejauh mana efektivitas dalam penerbitan sertifikat tanah elektronik di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan. Metode penelitian **Metode penelitian** ini menggunakan penelitian Yuridis Empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder serta alat pengumpul data yang digunakan melalui wawancara. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa Kabupaten Kuningan telah menerbitkan sertifikat tanah elektronik sesuai dengan kebijakan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, yang memberikan pedoman lebih lanjut mengenai penerbitan dokumen elektronik. Penerbitan sertifikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan dapat dilakukan secara elektronik maupun manual, yang memungkinkan masyarakat untuk memilih cara yang paling sesuai. **Kesimpulan** Efektivitas penerbitan sertifikat tanah elektronik di Kabupaten Kuningan telah terbukti berhasil, dengan penerbitan sertifikat yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini juga berkontribusi pada peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan. **Saran** untuk lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat, disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan melakukan sosialisasi mengenai sertifikat tanah elektronik dan peraturannya. Dengan demikian, masyarakat akan lebih memahami dan percaya pada proses administrasi pertanahan yang telah digitalisasi ini.

Kata Kunci : Efektivitas, Kantor Pertanahan, Sertifikat Elektronik

ABSTRACT

The Effectiveness of the Kuningan Regency Land Office in the Issuance of Electronic Land Certificates by Salsabila Tri Novian, Student ID 20211410036, Law Science Study Program, Faculty of Law, Kuningan Universty, Kuningan, 2025.

In this digital era, the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency has issued a Ministerial Regulation governing electronic land certificates, namely Ministerial Regulation ATR/BPN Number 1 of 2021. This regulation is part of the government's initiative to modernize land administration through digital transformation. In Ministerial Regulation ATR/BPN No. 1 of 2021, electronic land certificates are recognized as the digital version of the physical certificates that were previously used. ***The problem formulation*** *is How is the regulation and effectiveness regarding the issuance of land certificates, particularly electronic land certificates, in Kuningan Regency.* ***The research objectives*** *are to understand the regulations regarding the issuance of land certificates, particularly electronic land certificates, and to determine the extent of effectiveness in the issuance of electronic land certificates at the National Land Agency Office in Kuningan Regency.* ***The research method employed*** *in this study is an Empirical Juridical approach, utilizing both primary and secondary data. The data collection tool used is through interviews.* ***The research results*** *indicate that Kuningan Regency has issued electronic land certificates in accordance with the policy outlined in Ministerial Regulation ATR/BPN Number 3 of 2023, which provides further guidelines on the issuance of electronic documents. The issuance of electronic land certificates at the Kuningan Regency Land Office can be conducted both electronically and manually, allowing the public to choose the method that best suits their needs.* ***In conclusion****, the effectiveness of the issuance of electronic land certificates in Kuningan Regency has proven to be successful, with the issuance of certificates in accordance with applicable regulations. This also contributes to an increase in public trust in land institutions.* ***To further*** *enhance public trust, it is recommended that the Kuningan Regency Land Office conduct socialization regarding electronic land certificates and their regulations. As the result, the public will gain a better understanding and confidence in the land administration process that has been digitized.*

Keywords: Effectiveness, Land Office, Electronic Certificate

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kepada Allah SWT dan Nabi MuhammadSAW yang telah memberikan berkah bagi kehidupan seluruh semestaalam. Akhirnya penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi denganjudul "Efektivitas Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik"

Skripsi Ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam menempuh ujian sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan. Proses penyusunan skripsi ini tentunya memerlukan berbagai kemampuan, informasi atau pengetahuan sehingga dapat terselesai tepat pada waktunya. Namun, atas segala bentuk motivasi, bantuan dari berbagai pihak yang memberikan sumbangsihnya kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis ucapkan terima kasih yang seesar-besarnya kepada Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak. Dr. Bias Lintang Dialog, S.H, M.Kn selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, memberikan saran serta arahan kepada penulis sehingga skripsi ini terselesaikan tepat pada waktunya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat, tercinta, dan yang sangat berjasa, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dikdik Harjadi, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Kuningan.
2. Ibu Dr. Anna Fitria Hindriana, M.Si selaku Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Bapak Dr. Ilham Adhya, S.Hut., M.Si selaku Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Dr. Novi Satria Pradja, M.Pd selaku Wakil Rekror III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H.,M.H selaku Wakil Rektor IV dan selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan saran dan bimbingannya serta memberi semangat kepada penulis sehingga penulis menyelsaikan penelitian ini dengan baik.

6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H,.M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan.
7. Bapak Erga Yuhandra, S.H,.M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Universitas Kuningan
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H,.M.Kn selaku Wakil Dekan II Fakultas Universitas Kuningan dan selaku pembimbing II I yang telah banyak memberikan saran dan bimbingannya serta memberi semangat kepada penulis sehingga penulis menyelsaikan penelitian ini dengan baik.
9. Ibu Dikha Anugrah,S,.H.M.H selaku ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kuningan.
10. Dosen dan staff serta keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang turut mendukung dalam penulisan ini.
11. Bapak Hotman Pardomuan Siahaan, S.H., M.Kn. selaku kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupayen Kuninga.
12. Ibu Giyanti, S.H. Selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunalan Hubungan Kelembagaan yang telah bersedia memberikan arahan serta memberikan informasi yang diperlukan dalam penelutian ini.
13. Ibu Yurisa Swastika, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi penuh kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan nya dengan baik.
14. Ibu Miftahul Jannah, S.H.,M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi penuh kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan nya dengan baik.
15. Bapak Teuku Arie Azhari, S.H.,M.H. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi penuh kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan nya dengan baik.
16. Kedua orang tua tercinta, Ibu Supriati dan Alm bapak Didi Rusnaedi terimakasih sebesar-besarnya karena doa, semangat, pengorbanan, tetesan

keringat, kesabaran dan cinta kasih yang mengalir setiap detiknya menjadi motivasi yang tak pernah putus bagi penulis.

17. Kakak-kakak penulis, Septian Diar, Fatika Nisa Dwi Novita, S.Pd. dan Radenal terima kasih atas segala pengorbanan, terimakasih sudah menjadi garda terdepan untuk adikmu, terimakasi sudah mengusahakan yang terbaik untuk adikmu, aku selalu bangga punya kakak sepertimu dan terimakasih atas hiburan, semangat, dan doa yang selalu diberikan kepada penulis.
18. Adik-adik penulis tercinta, Siska, Zidni, Zavida yang selalu memberikan dukungan penuh kepada penulis sehingga penulis bersemangat untuk menyelsaikannya.

Terimakasih telah memberikan pengalaman, kebahagiaan, pendidikan kepada saya sembari berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Kuningan Serta semua pihak yang tidak dapat penuis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, baik dari segi materi maupun penyajiannya. Demikianlah yang dapat penulis sampaikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Kuningan, 21 Januari 2025

Salsabila Tri Novian
NIM. 20211410036

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

LEMBAR PERNYATAAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI vi

DAFTAR LAMPIRAN viii

DAFTAR TABEL ix

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 7

D. Kegunaan Penelitian 7

E. Kerangka Teori 8

1. Landasan Teori 8

2. Kerangka Konseptual 11

F. Sistematika Penulisan 14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 16

A. Konsep Hukum dan Kebijakan Publik 16

1. Pengertian Hukum, Tujuan Hukum dan Fungsi Hukum 16

2. Pengertian Kebijakan Publik dan Tahapan Kebijakan Publik 25

B. Konsep Badan Pertanahan Nasional 32

1. Lembaga Badan Pertanahan Nasional 32

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional 34
C. Konsep Pendaftaran Tanah 38
1. Konsep Pendaftaran Tanah 38
D. Konsep Sertifikat Tanah..... 43
BAB III METODE PENELITIAN 49
A. Spesifikasi Penelitian 50
B. Metode Pendekatan 50
C. Tahap Penelitian..... 51
D. Teknik pengumpulan Data 51
E. Alat Pengumpulan Data 53
F. Analisis Data 54
G. Lokasi Penelitian..... 54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAAN..... 56
A. Pengaturan Efektivitas Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik 56
1. Landasan Hukum 56
2. Analisa Hukum 73
B. Efektivitas Badan Pertanahan Kabupaten Kuningan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik..... 75
1. Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik di Kabupaten Kuningan 75
2. Analisa Efektivitas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan dalam Penerbitan sertifikat tanah Elektronik..... 81
BAB V PENUTUP..... 90
A. Simpulan 90
B. Saran 92
DAFTAR PUSTAKA..... 94
LAMPIRAN-LAMPIRAN 99

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data pengguna Sertfifikat Tanah Elektronik 99

Lampiran 2 Surat telah melakukan penelitian..... 100

Lampiran 3 Surat telah melakukan penelitian..... 101

Lampiran 4 Surat telah melakukan penelitian..... 102

Lampiran 5 Surat telah melakukan penelitian..... 103

Lampiran 6 Wawancara pada staff Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.... 104

Lampiran 7 Wawancara pada staff Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.... 104

Lampiran 8 Wawancara Kepada PPAT Miftahul Jannah, S.H.,M.Kn..... 105

Lampiran 9 Wawancara kepada PPAT Yurisa Swastika, S.H.M.Kn..... 105

Lampiran 10 Wawancara kepada PPAT Teuku Arie Azhari, S.H.,M.H 106

Lampiran 11 Format Depan Sertifikat Tanah Elektronik 107

Lampiran 12 Format Belakang Sertifikat Tanah Elektronik..... 108

Lampiran 13 Curriculum Vitae 109

Lampiran 14 110

DAFTAR TABEL

Table 1 Data Sertifikat Tanah Elektronik 2024- 2025 87

Table 2 Data Sertifikat Elektronik Hak Tanggungan 2021-2025 88