

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR
3 TAHUN 2023 DALAM PENERBITAN DOKUMEN
PERTANAHAN ELEKTRONIK MENUJU SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KUNINGAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

SRI MULYANI

NIM. 20221410002



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUNINGAN
2026**

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR
3 TAHUN 2023 DALAM PENERBITAN DOKUMEN
PERTANAHAN ELEKTRONIK MENUJU SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KUNINGAN**

Disusun oleh:

Sri Mulyani

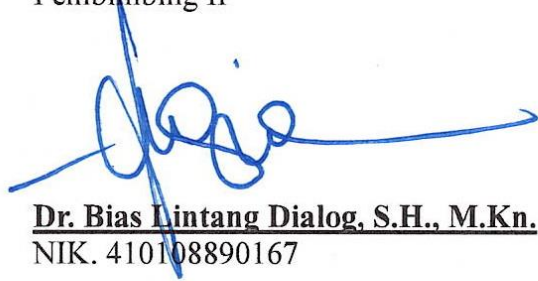
Telah disetujui untuk Dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 18 Juni 2026

Pembimbing I



Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H.
NIK. 41038021125

Pembimbing II



Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.
NIK. 410108890167

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

Mengetahui,
Kepala Program Studi



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

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR
3 TAHUN 2023 DALAM PENERBITAN DOKUMEN
PERTANAHAN ELEKTRONIK MENUJU SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KUNINGAN**

Disusun oleh:
Sri Mulyani

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi
Pada tanggal 18 Juni 2026

Penguji I	:	Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. NIK. 410110810142	
Penguji II	:	Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. NIK. 410108890167	
Penguji III	:	Dikha Anugrah, S.H., M.H. NIK. 410109850243	



Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui,
Kepala Program Studi


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

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sri Mulyani
NPM : 20221410002
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dalam Penerbitan Dokumen Pertanahan Elektronik Menuju Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan** 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 lain;
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, 19 Juni 2026
Pembuat Pernyataan,



Sri Mulyani

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah memang tidak pernah mengatakan bahwa hidup akan selalu mudah, tetapi dua kali Allah menegaskan bahwa:”

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٩٤﴾ إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

(QS. Al-Insyirah [94] : 5-6)

“Life can be heavy, especially if you try to carry it all at once. Part of growing up and moving into new chapters of your life is about catch and release.”

- Taylor Swift

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

“Barang siapa yang bersungguh-sungguh, maka ia akan berhasil”

PERSEMBAHAN

Di antara seluruh halaman dalam skripsi ini, halaman persembahan adalah halaman yang paling bermakna bagi penulis. Dengan mengucapkan Bismillahirrahmanirrahim skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Kepada Allah SWT, Pemilik segala yang ada di langit dan di bumi. Terima kasih karena selalu membersamai perjalanan penulis dengan cara-cara yang sering kali tidak disadari. Di balik setiap kesulitan yang datang, selalu ada pertolongan-Mu yang menguatkan. Di balik setiap doa yang dipanjatkan, selalu ada harapan yang Engkau pelihara. Segala puji bagi-Mu yang telah mengizinkan penulis menyelesaikan perjalanan ini.
2. Kepada cinta pertama penulis, Ayah tercinta, Alm. H. Muhammad Rosidi. Tidak semua kehilangan dapat diterima dengan mudah. Ada kehilangan yang menetap menjadi rindu, lalu tumbuh menjadi doa yang terus diulang dalam setiap sujud. Ayah adalah salah satunya. Terima kasih atas segala pelajaran hidup, kasih sayang, dan keteladanan yang Ayah tinggalkan. Jika hari ini penulis mampu sampai pada titik ini, maka ada jejak didikan dan doa Ayah yang turut mengantarkan penulis hingga sejauh ini. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan menempatkan Ayah di surga terbaik-Nya. Al-Fatihah.
3. Kepada Mama tercinta, Hj. Yayah Sri Yuliah. Seiring bertambahnya usia, penulis menyadari bahwa tidak semua pahlawan mengenakan jubah. Sebagian di antaranya mengenakan senyum yang menenangkan, menyembunyikan lelahnya sendiri, dan tetap berdiri tegak demi orang-orang yang dicintainya. Bagi penulis, sosok itu adalah Mama. Terima kasih atas setiap doa yang tidak pernah putus, setiap pengorbanan yang tidak pernah dihitung, dan setiap kasih sayang yang tidak pernah berkurang. Semoga Allah SWT senantiasa menjaga Mama dalam kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan.
4. Kepada diri sendiri, Sri Mulyani. Terima kasih karena telah menjadi teman bagi diri sendiri dalam setiap keadaan. Pada hari-hari yang baik maupun yang sulit, diri ini tetap berusaha berjalan, belajar, dan bertumbuh. Skripsi ini bukan hanya tentang akhir dari sebuah perjalanan akademik, melainkan juga saksi dari langkah-langkah kecil yang tidak pernah berhenti diusahakan hingga akhirnya membawa diri ini sampai ke titik ini.

ABSTRAK

Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dalam Penerbitan Dokumen Pertanahan Elektronik Menuju Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan. Oleh Sri Mulyani, NIM. 20221410002, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

Penerbitan dokumen pertanahan merupakan tahapan penting dalam pendaftaran tanah sebagai dasar pembuktian hak dan perwujudan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Seiring kebijakan digitalisasi, penerbitan dokumen pertanahan diarahkan menuju bentuk elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Perubahan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga menyangkut jaminan kepastian hukum. **Rumusan masalah** dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum penerbitan dokumen pertanahan menuju sertifikat elektronik serta bagaimana pelaksanaannya di Kabupaten Kuningan. **Tujuan penelitian** untuk menganalisis pengaturan hukum tersebut serta mengkaji pelaksanaannya dalam praktik, khususnya dalam kaitannya dengan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. **Metode penelitian** yang digunakan adalah yuridis empiris dengan mengkaji ketentuan hukum serta pelaksanaannya di lapangan melalui wawancara dengan staf Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didukung oleh studi kepustakaan. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa secara normatif penerbitan dokumen pertanahan elektronik telah memiliki dasar hukum yang jelas, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala, terutama pada proses alih media dari dokumen fisik ke elektronik yang memerlukan waktu relatif lama sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah. **Simpulan** dari penelitian ini adalah bahwa implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dalam penerbitan dokumen pertanahan menuju sertifikat elektronik di Kabupaten Kuningan belum berjalan optimal. **Saran** yang dapat diberikan adalah perlunya percepatan proses alih media serta peningkatan efektivitas pelaksanaan teknis guna mendukung kepastian hukum dalam pelayanan pertanahan elektronik.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, Sertifikat elektronik, Kepastian hukum

ABSTRACT

Implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 2023 on the Issuance of Electronic Land Documents Towards Electronic Certificates in Kuningan Regency. By Sri Mulyani, Student Identification Number 20221410002, Law Study Program, Faculty of Law, University of Kuningan, Kuningan, 2026.

The issuance of land documents constitutes an important stage in land registration as a basis for proving land rights and realizing legal certainty, as mandated by Article 19 paragraph (1) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. In line with the digitalization policy, the issuance of land documents has been directed toward an electronic format as regulated under the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 2023. This transformation concerns not only administrative aspects but also the guarantee of legal certainty. The research problems addressed in this study are the legal regulation governing the issuance of land documents toward electronic certificates and its implementation in Kuningan Regency. This study aims to analyze the legal framework governing such issuance and to examine its implementation in practice, particularly in relation to legal certainty in the transfer of land rights. The research employed an empirical juridical method by examining applicable legal provisions and their implementation in practice through interviews with officials of the Land Office and Land Deed Officials (PPAT), supported by library research. The findings indicate that, normatively, the issuance of electronic land documents has a clear legal basis. However, its implementation still encounters obstacles, particularly in the media conversion process from physical documents to electronic documents, which requires a relatively long period of time and consequently hampers the process of transferring land rights. The conclusion of this study is that the implementation of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 2023 concerning the issuance of land documents toward electronic certificates in Kuningan Regency has not yet been carried out optimally. It is recommended that the media conversion process be accelerated and that the effectiveness of technical implementation be improved in order to support legal certainty in electronic land administration services.

Keywords: Land Registration, Electronic Certificates, Legal Certainty.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahillāhirabbil ‘ālamīn, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia, serta hidayah-Nya, yang tidak henti-hentinya diberikan kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dalam Penerbitan Dokumen Pertanahan Elektronik Menuju Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan”** dengan baik. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya yang senantiasa menjaga nilai-nilai kebenaran hingga saat ini.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kuningan. Dalam prosesnya, penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih 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 dengan sabar memberikan arahan, masukan, serta membimbing penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Anna Fitri Hindriana, M.Si. selaku Rektor Universitas Kuningan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Universitas Kuningan.
2. Bapak Dr. Toto Supartono S.Hut., M.Si. selaku Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumentini, M.Pd. selaku Wakil Rektor II Universitas Kuningan;

4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S.Hut., M.Si selaku Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H selaku Wakil Rektor IV dan selaku Pembimbing I yang senantiasa dengan penuh ketulusan membimbing, mengarahkan, dan memberikan dukungan yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan.
7. Bapak Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Kuningan.
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan II Bidang Non Akademik Fakultas Hukum dan selaku Pembimbing II yang senantiasa dengan penuh ketulusan membimbing, mengarahkan, dan memberikan dukungan yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kuningan
10. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama masa perkuliahan.
11. Bapak Ayanto Hakim Basri, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.
12. Ibu Giyanti, S.H. Selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunalan Hubungan Kelembagaan yang telah membantu penulis dalam memperoleh data serta memberikan penjelasan yang diperlukan selama proses penelitian berlangsung.
13. Ibu Yurisa Swastika, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi serta penjelasan yang dibutuhkan oleh penulis selama proses penelitian, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

14. Bapak Yayan Hadiyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi serta penjelasan yang dibutuhkan oleh penulis selama proses penelitian, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
15. Ibu Giska Fergina Noverika, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan informasi serta penjelasan yang dibutuhkan oleh penulis selama proses penelitian, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
16. Teristimewa kepada Ayah tercinta, Alm. H. Muhamad Rosidi, dan Mama tercinta, Hj. Yayah Sri Yuliah, yang dengan penuh kasih sayang, doa, dan pengorbanan senantiasa mengiringi setiap langkah penulis. Terima kasih atas segala cinta, dukungan, dan kepercayaan yang telah diberikan sehingga penulis mampu bertahan, bertumbuh, dan menyelesaikan pendidikan ini. Pencapaian ini penulis persembahkan sebagai wujud cinta, bakti, dan rasa terima kasih yang tak terhingga. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan ampunan kepada Alm. Ayah serta senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada Mama.
17. Teman-teman Pengurus Himpunan Mahasiswa Ilmu Hukum (HMIH) Periode 2023–2024 Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah menjadi tempat pertama bagi penulis untuk belajar, berkembang, dan memahami arti berorganisasi selama masa perkuliahan. Terima kasih atas setiap pengalaman, pembelajaran, serta kebersamaan yang telah diberikan dan menjadi bekal berharga dalam perjalanan penulis.
18. Teman-teman Pengurus Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum (BEM FH) Periode 2024–2025 Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah menjadi bagian dari proses bertumbuh penulis. Terima kasih atas setiap kesempatan, tantangan, dukungan, dan pengalaman yang telah diberikan sehingga penulis dapat belajar menjadi pribadi yang lebih kuat, bertanggung jawab, dan terus berkembang.

19. Teman-teman Pengurus Majelis Permusyawaratan Mahasiswa (MPM)

Periode 2025 Universitas Kuningan yang telah menghadirkan kebersamaan yang begitu berkesan dalam perjalanan organisasi penulis. Terima kasih atas canda, cerita, dukungan, dan berbagai momen yang telah dilalui bersama. Kebersamaan tersebut menjadi kenangan berharga yang akan selalu tersimpan dan dikenang oleh penulis.

20. Teman-teman serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah hadir memberikan semangat, dukungan, bantuan, serta menemani penulis bertumbuh dan mengukir banyak kenangan berharga selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun bagi pembaca.

Kuningan, 19 Juni 2026

Sri Mulyani
NIM. 20221410002

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

SURAT PERNYATAAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR..... iii

DAFTAR ISI..... vii

DAFTAR TABEL ix

DAFTAR LAMPIRAN x

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 4

C. Tujuan Penelitian..... 5

D. Kegunaan Penelitian..... 5

E. Kerangka Teori 6

F. Sistematika Penulisan..... 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 13

A. Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Nasional..... 13

1. Pengertian Pendaftaran Tanah..... 13

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah 14

3. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah 16

4. Peran Pendaftaran Tanah dalam Kepastian Hukum Hak Atas Tanah.... 17

B. Sertifikat Hak Atas Tanah 18

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah 18

2. Fungsi Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah 19

3. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah 20

4. Sertifikat Elektronik 21

C. Penerbitan Dokumen Pertanahan	23
1. Pengertian Penerbitan Dokumen Pertanahan	23
2. Jenis Dokumen Pertanahan	24
3. Dasar Hukum Penerbitan Dokumen Pertanahan.....	25
4. Peran Dokumen Pertanahan dalam Menjamin Kepastian Hukum.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Spesifikasi Penelitian	28
B. Metode Pendekatan	28
C. Tahap Penelitian	28
D. Teknik Pengumpulan Data	29
E. Alat Pengumpul Data	31
F. Analisis Data	32
G. Lokasi Penelitian	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
A. Pengaturan Hukum Penerbitan Dokumen Pertanahan Menuju Sertifikat Elektronik di Indonesia	33
B. Pelaksanaan Penerbitan Dokumen Pertanahan Menuju Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan.....	58
BAB V PENUTUP	76
A. Simpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Status Penerapan Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan Periode 2022-2025	62
Tabel 2 Klasifikasi Jenis Hak dalam Penerbitan Sertifikat Elektronik di Kabupaten Kuningan Periode 2022–2025.....	63

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Ijin Penelitian	83
Lampiran 2 Surat Balasan Ijin Penelitian.....	84
Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian.....	85
Lampiran 4 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian.....	86
Lampiran 5 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian.....	87
Lampiran 6 Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan...	88
Lampiran 7 Wawancara dengan PPAT Yayan Hadiyanto, S.H., M.Kn.....	88
Lampiran 8 Wawancara dengan PPAT Yurisa Swastika, S.H., M.Kn.	89
Lampiran 9 Wawancara dengan PPAT Giska Fergina Noverika, S.H., M.Kn.	89
Lampiran 10 Edaran Terkait Alih Media dalam Penerbitan Sertifikat Elektronik	90