

**TESIS**

**IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK  
TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN PENYELESAIAN  
SENGKETA TANAH**



**Disusun oleh :**

**SONY BACHTIAR**

**NIM. 12223011**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2025**

# LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 4 Februari 2025

Oleh Dosen Pembimbing :



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

# TESIS

PADA TANGGAL : 4 Februari 2025

## TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H, M.H

Anggota : Dr. HABB ADJIE S.H., M.Hum

: Dr. KUKUH MULJO R S,H. M.Kn



Handwritten signatures and dotted lines corresponding to the names of the thesis examiners.

lb.penguji tesis MKn



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS\***

Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar  
 No. Induk Mahasiswa : 12223011  
 Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah

2. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum  
 2. \_\_\_\_\_  
 3. \_\_\_\_\_

Menyetujui,  
 Ketua Program Studi

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum.

Surabaya,.....  
 Mahasiswa

Sony Bachtiar

\* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MH





**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS\***

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan oleh mahasiswa serta setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui \*) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

I. Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar  
 Nomor Induk Mahasiswa : 12223011  
 Program Studi : Magister Ilmu Hukum

II. Judul Tesis: \_\_\_\_\_

III. Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap Kepastian Hukum dan  
 Penyelesaian Sengketa Tanah **PRO PATRIA**

IV. Nama Pembimbing Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal ....., ....., .....

Ketua

Dr. MIPTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Sekretaris

Dr. TAHEGGA PRIMANANDA, S.H., M.H.

\* coret yang tidak perlu



## FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
 Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
 Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
 Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
 Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

### SURAT PENUGASAN No.651/NR-FH/ 03/IX/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	12223011	Sony Bachtiar	IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 4 September 2024  
 Dekan,

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rachman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar

No. Induk : 12223011

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telp/HP : \_\_\_\_\_

Pembimbing : Sony Bachtiar

Judul Tesis : Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap  
Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah  
Tgl Dimulai : \_\_\_\_\_

Surabaya, ....., ....., 20...

Pembimbing

  
Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

  
Sony Bachtiar

  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAS KEPEMILIKAN MODAL ASING	2/12 2024	
2.	PEMBERALUHAN PER MEN ATR BPN TERHADAP NOTARIS DALAM IJB .	2/12 2024	
3.	URGENT AKTA NOTARIS DALAM PERALIHAN HAK PERLINDUNGAN VARIETAS	2/12 2024	
4.	ANALISIS KEWENANGAN BPSK DAN PN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA	2/12 2024	
5.	BATASAN PELAKSANAAN PRINSIP KERAHASIAAN PRO PATRIA NOTARIS DALAM PERJIDANGAN	2/12 2024	

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan


# SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar
  2. NIM : 12223011
- Judul Skripsi /Tesis : IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 13 Nopember 2024  
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.


Mengetahui:

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H, M.H  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Dr. Tahegga Primananda A, S.H, M.H  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



  
Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

---

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL \***

Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar

No. Induk Mahasiswa : 12223011

Program Studi/Angkatan : Megister Konotariatan / Angkatan 26

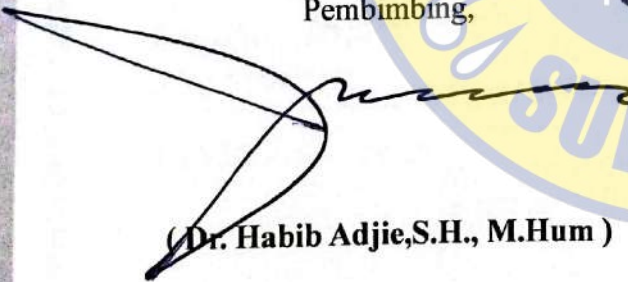
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut :

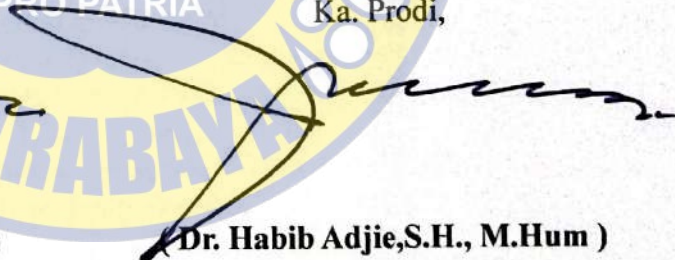
**\*Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik terhadap Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah**

---

Menyetujui Untuk Diuji,  
Pembimbing,

Surabaya, 1 Oktober 2024  
Ka. Prodi,

  
(Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum)

  
(Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum)

---

\*Pengajuan ujian proposal tesis paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkan surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan :

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 Rangkap



FAKULTAS HUKUM  
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : SONY BACHTIAR

No. Induk : 12223011

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PENGUJI
1.	TEDDY WIDIYANTO	PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAS KEPEMILIKAN MODAL ASING	2-12-'24	
2.	ULA ARNITA OKTAVIA	PEMBERLAKUAN PERMEN ATR/BPN THD NOTARIS DALAM IJB	2-12-'24	
3.	SONY BACHTIAR	IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK	2-12-24	
4.	NAUNA ZAKI	URGENI ALETA NOTARIS DALAM PERALIHAN HAK PERLINDUNGAN VARIETAS	2-12-24	
5.	GENIA SANDI PRATIWI	ANALISIS KEWENANGAN BPJS DAN PN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA	2-12-24	
6.	FAJAR S. HADI	BATASAN PELAKSANAAN PRINSIP KERAHASIAAN NOTARIS DLM PERSIDANGAN	2-12-24	

Mengetahui,  
 Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 2 Desember 2024  
 Mahasiswa

Sony Bachtiar



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Sony Bachtiar  
 N I M : 12223011  
 Tanggal Penilaian :  
 Judul Tesis : Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap  
 Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah  
 Pembimbing :

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H. PRO PATRIA	
ANGGOTA	Dr. KUKUH MULJO RAHARDJO S.H., M.Kn	

Surabaya, .....

Pembimbing,

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

UNIVERSITAS *Narotama*Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

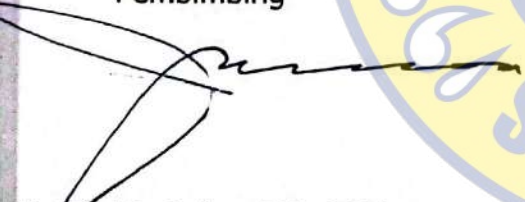

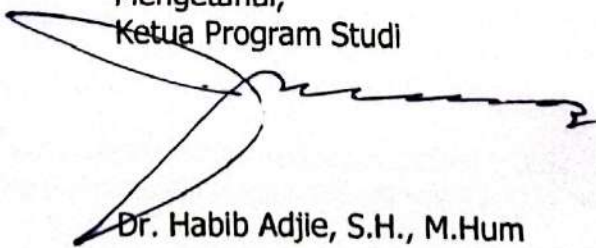
**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : SONY BACHTIAR, S.H.  
No. Induk : 12223011  
Alamat : Jalan Muria Raya No. 90 Kedundung Indah  
Kota Mojokerto  
Telp/HP : 08121631271  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum  
Judul Tesis : IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT  
ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM  
DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
Tgl Dimulal : 4 September 2024

Surabaya, 4 September 2024

Mahasiswa

Pembimbing

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum  
SONY BACHTIAR, S.H.Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Konsultasi Judul & Perumusan Masalah	4/10 '24	A
2.	Konsultasi Sistematika Penulisan	11/10 '24	A
3.	Konsultasi Tinjauan Pustaka	18/10 '24	A
4.	Konsultasi Metode Penelitian	25/10 '24	A
5.	Persiapan Sistem Sertifikasi Analog & Elektronik	1/11 '24	B.
6.	Revisi Bab / penulisan	1/2 '2025	B.

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id


## 5 SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar
2. NIM : 12223011
3. Judul Skripsi /Tesis : IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 3 Februari 2025

Mengetahui

  
Dr Miftakhul Huda, S.H., M.H  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Dr. Tahegga Primananda A, S.H., M.H  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS\***

Nama Mahasiswa : Sony Bachtiar  
No. Induk Mahasiswa : 12223011  
Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah

Mengetahui  
Pembimbing,

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Surabaya, ....., 20.....  
Mahasiswa

Sony Bachtiar

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

\* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

4. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
5. Sertifikat TOEFL dengan skor minimal 500
6. Tidak memiliki nilai D
7. Tesis 3 rangkap


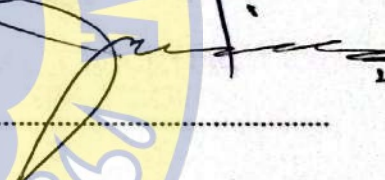



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : Sony Bachtiar  
 N I M : 12223011  
 Tanggal Penilaian :  
 Judul Tesis : Implikasi Hukum Penerapan Sertipikat Elektronik Terhadap  
 Kepastian Hukum dan Penyelesaian Sengketa Tanah  
 Pembimbing :

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. KUKUH MULJO RAHARDJO S.H., M.Kn	

Surabaya,  
Pembimbing,

  
 Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan / Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 3 Februari 2025

Yang membuat pernyataan,



SONY BACHTIAR

NIM: 12223011

## MOTTO

***"Permulaan hikmat adalah takut akan TUHAN; semua orang yang melakukannya berakal budi yang baik."  
(Mazmur 111:10)***

***"Pendidikan adalah senjata paling ampuh yang dapat digunakan untuk mengubah dunia."  
(Nelson Mandela)***



## RINGKASAN

Dalam mengimplementasikan pelayanan Sertipikat Elektronik di seluruh wilayah Indonesia, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada peraturan ini diterapkan untuk kegiatan: 1) Pendaftaran Tanah untuk pertama kali; 2) pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; 3) pencatatan perubahan data dan informasi; dan 4) alih media.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut : 1) Apakah implikasi hukum atas penerbitan Sertipikat Elektronik terhadap kepastian hukum subyek dan obyek bidang tanah ? dan 2) Apakah implikasi hukum dokumen warkah penerbitan sertipikat elektronik mampu menjadi sarana alat pembuktian hukum atas penyelesaian sengketa bidang tanah ?

Dari hasil kajian, termasuk implementasi Sertipikat Elektronik di Kabupaten Madiun, dapat diketahui bahwa penerapan Sertipikat Elektronik membawa dampak positif yang signifikan dalam sistem pertanahan di Indonesia. Selain meningkatkan efisiensi administrasi, sertipikat ini juga mengurangi potensi sengketa melalui keakuratan data yang terintegrasi serta memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Selain itu, digitalisasi layanan pertanahan turut mendorong pemerataan akses, meskipun masih diperlukan upaya untuk mengatasi tantangan di daerah dengan keterbatasan infrastruktur teknologi.

Integrasi Sertipikat Elektronik dengan Dokumen Warkah Elektronik menjadi langkah strategis dalam memastikan kepastian hukum atas tanah. Selain meningkatkan efisiensi dan transparansi, sistem ini juga memperkuat akurasi data pertanahan serta meminimalkan risiko kehilangan dokumen. Lebih dari itu, Dokumen Warkah Elektronik berperan penting sebagai alat bukti yang sah dalam penyelesaian sengketa, karena merekam secara akurat riwayat kepemilikan dan legalitas tanah.

Dari hasil kajian, Penulis memberikan saran-saran : 1) Untuk memastikan keberhasilan sistem sertipikat elektronik, disarankan agar Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan untuk menetapkan regulasi yang jelas dan tegas, memperkuat infrastruktur pendukung, serta mendorong partisipasi aktif masyarakat. Selain itu, peningkatan sistem keamanan, edukasi literasi digital, dan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif perlu menjadi prioritas dalam mendukung implementasi sertipikat elektronik secara optimal.; dan 2) Agar transformasi dari warkah konvensional ke warkah elektronik, termasuk Akta PPAT dalam penerbitan Sertipikat Elektronik, dapat berjalan optimal dan memberikan manfaat maksimal dalam efisiensi, transparansi, serta akurasi data pertanahan, disarankan untuk memperkuat aspek-aspek penting seperti: a) Peningkatan infrastruktur guna mendukung sistem digital yang andal; b) Pelatihan dan sosialisasi untuk meningkatkan pemahaman dan keterampilan penggunaan sistem elektronik; c) Penguatan regulasi guna memastikan keabsahan dokumen elektronik serta perlindungan data yang memadai; dan d) Audit berkala untuk menjamin keamanan, akurasi, dan kepatuhan terhadap standar yang ditetapkan.

## ABSTRAK

Penerapan Sertipikat Elektronik membawa dampak positif yang signifikan dalam sistem pertanahan di Indonesia. Selain meningkatkan efisiensi administrasi, sertipikat ini juga mengurangi potensi sengketa melalui keakuratan data yang terintegrasi serta memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Selain itu, digitalisasi layanan pertanahan turut mendorong pemerataan akses, meskipun masih diperlukan upaya untuk mengatasi tantangan di daerah dengan keterbatasan infrastruktur teknologi.

Integrasi Sertipikat Elektronik dengan Dokumen Warkah Elektronik menjadi langkah strategis dalam memastikan kepastian hukum atas tanah. Selain meningkatkan efisiensi dan transparansi, sistem ini juga memperkuat akurasi data pertanahan serta meminimalkan risiko kehilangan dokumen. Lebih dari itu, Dokumen Warkah Elektronik berperan penting sebagai alat bukti yang sah dalam penyelesaian sengketa, karena merekam secara akurat riwayat kepemilikan dan legalitas tanah.

Dari hasil kajian, penulis memberikan saran-saran : 1) Untuk memastikan keberhasilan sistem sertipikat elektronik, disarankan agar Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan untuk menetapkan regulasi yang jelas dan tegas, memperkuat infrastruktur pendukung, serta mendorong partisipasi aktif masyarakat. Selain itu, peningkatan sistem keamanan, edukasi literasi digital, dan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif perlu menjadi prioritas dalam mendukung implementasi sertipikat elektronik secara optimal.; dan 2) Agar transformasi dari warkah konvensional ke warkah elektronik, termasuk Akta PPAT dalam penerbitan Sertipikat Elektronik, dapat berjalan optimal dan memberikan manfaat maksimal dalam efisiensi, transparansi, serta akurasi data pertanahan, disarankan untuk memperkuat aspek-aspek penting seperti: a) Peningkatan infrastruktur guna mendukung sistem digital yang andal; b) Pelatihan dan sosialisasi untuk meningkatkan pemahaman dan keterampilan penggunaan sistem elektronik; c) Penguatan regulasi guna memastikan keabsahan dokumen elektronik serta perlindungan data yang memadai; dan d) Audit berkala untuk menjamin keamanan, akurasi, dan kepatuhan terhadap standar yang ditetapkan.

Kata kunci : sertipikat elektronik, dokumen warkah, alih media

## ABSTRACT

The implementation of Electronic Certificates has brought significant positive impacts to the land administration system in Indonesia. In addition to improving administrative efficiency, these certificates also reduce the potential for disputes through integrated data accuracy, providing stronger legal certainty. Furthermore, the digitization of land services promotes equal access, although efforts are still needed to address challenges in areas with limited technological infrastructure.

The integration of Electronic Certificates with Electronic Deed Documents is a strategic step in ensuring legal certainty over land ownership. In addition to improving efficiency and transparency, this system also strengthens the accuracy of land data and minimizes the risk of document loss. Moreover, Electronic Deed Documents play a vital role as legitimate evidence in resolving disputes, as they accurately record ownership history and land legality.

Based on the findings, the author offers the following recommendations: 1) To ensure the success of the electronic certificate system, it is advised that the Government, particularly the Land Office, establish clear and firm regulations, strengthen supporting infrastructure, and encourage active public participation. Furthermore, enhancing security systems, digital literacy education, and developing effective dispute resolution mechanisms should be prioritized to optimize the implementation of electronic certificates; and 2) To ensure the optimal transformation from conventional deed documents to electronic deed documents, including PPAT Deeds in the issuance of Electronic Certificates, the following aspects should be reinforced: a) Improvement of infrastructure to support a reliable digital system; b) Training and socialization to enhance understanding and skills in using the electronic system; c) Strengthening regulations to ensure the legitimacy of electronic documents and adequate data protection; and d) Periodic audits to guarantee security, accuracy, and compliance with established standards.

**Keywords:** electronic certificate, deed document, media transfer

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Motto .....	ii
Lembar Pengesahan Tim Penguji Tesis.....	iii
Surat Penugasan Bimbingan Tesis.....	iv
Surat Pernyataan.....	v
Ringkasan.....	vi
Abstrak.....	vii
Abstract .....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Lampiran .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1.. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2.. Rumusan Masalah.....	3
1.3.. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Tinjauan Pustaka.....	5
1.6. Orisinalitas Penelitian.....	17
1.7. Metode Penelitian.....	18
1.8. Sistematika Penulisan.....	24
<b>BAB II IMPLIKASI HUKUM PENERAPAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM .....</b>	<b>25</b>
2.1. Analisis Implikasi Hukum Penerbitan Sertipikat Elektronik .....	25
2.2. Kepastian Hukum Subyek dan Obyek Hak atas Tanah .....	29
2.3.Perbandingan Sistem Sertipikat Elektronik dengan Sistem Konvensional..	33
2.4. Implementasi Sertipikat Elektronik di Kabupaten Madiun .....	37

<b>BAB III IMPLIKASI HUKUM DOKUMEN WARKAH TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.....</b>	<b>41</b>
3.1. Kedudukan Dokumen Warkah dalam Sistem Hukum Agraria.....	41
3.2. Sertipikat Elektronik sebagai Alat Pembuktian Hukum.....	45
3.3. Peran Dokumen Warkah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.....	50
3.4. Implikasi Hukum Alih Media dari Warkah Konvensional menjadi Warkah Elektronik.....	53
3.5. Implikasi Hukum Alih Media Akta PPAT Menjadi Akta Digital dalam Proses Peralihan Hak untuk Penerbitan Sertipikat Elektronik.....	56
3.6. Keabsahan Bukti Elektronik Dalam Praktik Peradilan.....	66
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
4.1. Kesimpulan.....	78
4.2. Saran.....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>60</b>
1. Undang-Undang nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik	
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik	
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	