

**KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN
MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**

SKRIPSI



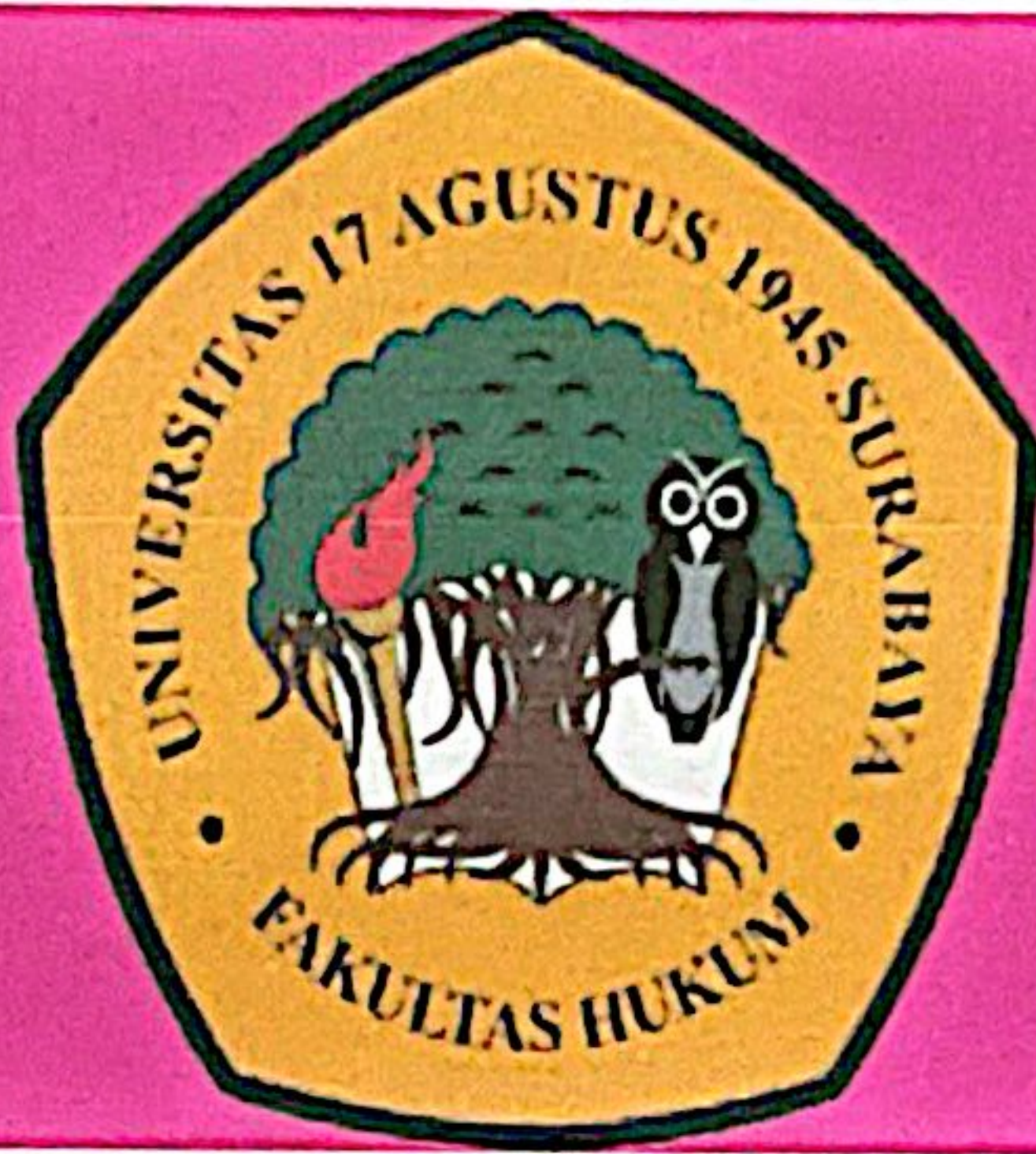
OLEH :

YANTI PERMATA SARI
NIM : 1312200330

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**

SKRIPSI



Oleh :

**YANTI PERMATA SARI
NIM : 1312200330**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**

SKRIPSI



Oleh :

**YANTI PERMATA SARI
NIM : 1312200330**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

**KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

OLEH :

YANTI PERMATA SARI

NIM : 1312200330

DOSEN PEMBIMBING



Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn.

NPP/NIP : 20310230880

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI
ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021

OLEH :

YANTI PERMATA SARI
NPM : 1312200330

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 18 Desember 2025

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 1634/ST/K/FH/XII/2025

Tanggal : 04 Desember 2025

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H.

NPP/NIP : 20310190808

Sekretaris : Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H.

NPP/NIP : 20310860064

Anggota : Sultoni Fikri, S.IP., S.H., M.H.

NPP/NIP : 20310210849

Mengetahui,
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Dekan

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC.

NPP/NIP : 20310190808

HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yanti Permata Sari
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NPM : 1312200330

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Cermin Jurnal Penelitian : **KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**. Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 16 Desember 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Yanti Permata Sari

NPM : 1312200330

HALAMAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yanti Permata Sari
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
NPM : 1312200330

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Cermin Jurnal Penelitian : **KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021**. Benar bebas dari plagiasi dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 16 Desember 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Yanti Permata Sari
NPM : 1312200330

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yanti Permata Sari
NIM : 1312200330
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :

KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021 adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain.

Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 16 Desember 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,




Yanti Permata Sari
NPM : 1312200330



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. Semolowaru 45 Surabaya
Tlp. 031 593 1800 (ex. 311)
Email: perpus@untag-sbv.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yanti Permata Sari
NBI : 1312200330
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : ~~Skripsi/Tugas Akhir/Tesis/Disertasi/Laporan Penelitian/Makalah~~

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Penulis menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty – Free Right)*, atas karya Penulis yang berjudul :

“KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021”

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty – Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai Penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 16 Desember 2025

Yang Menyatakan,


Yanti Permata Sari
NPM : 1312200330

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada Orangtua saya, khususnya kepada Bunda saya, yaitu Ruth Shebaria Butar Butar, S.H., M.Kn., yang telah berjuang dan memberikan segala jerih payahnya untuk masa depan saya, serta doa yang tiada henti sehingga saya bisa sampai di titik ini dan menjadi pribadi yang baik. Kepada Kakak saya, yaitu Dimas Mahardhika Sukmara, S.H., M.Kn., yang juga tak henti-hentinya memberikan *support* kepada saya untuk bisa menyelesaikan skripsi ini. Kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penelitian ini, tiada ucapan yang terindah selain terima kasih.

Semoga penelitian ini menjadi bermanfaat.

KATA PENGANTAR

Dengan berkat rahmat Allah Yang Maha Esa, skripsi yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PETOK D PASCA PERATURAN MENTERI ATR/KEPALA BPN NOMOR 16 TAHUN 2021”** ini dapat terselesaikan. Skripsi ini Penulis susun sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana pada jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Dalam penyusunan skripsi ini, Penulis banyak sekali mendapat bimbingan, pengarahan, bantuan, nasehat dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini, Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada :

1. Dosen Pembimbing saya, yaitu Ibu Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn., yang telah dengan sabar meluangkan waktu, tenaga, perhatian, serta memberikan arahan, bimbingan, dan ilmu yang sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Segala masukan yang diberikan tidak hanya membantu penyempurnaan penelitian ini, tetapi juga menjadi bekal berharga bagi penulis untuk melangkah dalam dunia akademik maupun profesional pada masa yang akan datang.
2. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yaitu Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA., beserta jajarannya.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yaitu Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC., beserta jajarannya.
4. Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yaitu Dr. Tomy Michael, S.H., M.H., beserta jajarannya.
5. Dosen Wali saya, yaitu Bp. Sultoni Fikri, S.Ip., S.H., M.H., atas bimbingan, arahan dan dukungan yang diberikan selama saya menjalani studi hingga penyusunan skripsi ini. Motivasi Bapak senantiasa menjadi dorongan bagi saya untuk terus berkembang.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, dukungan, serta motivasi selama masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Setiap ilmu yang telah diberikan menjadi bekal berharga bagi penulis untuk melangkah ke dunia profesional di masa mendatang.
7. Seluruh Staf Tenaga Kependidikan/Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang selalu memberikan pelayanan terbaik dan membantu proses administrasi akademik penulis selama menempuh pendidikan dengan penuh kesabaran serta keramahan.
8. Bunda tercinta Ruth Shebaria Butar Butar, S.H., M.Kn., yang tak pernah lelah memberikan doa, kasih sayang, dukungan tanpa batas, serta keyakinan penuh bahwa saya mampu melalui setiap proses dalam perjalanan akademik

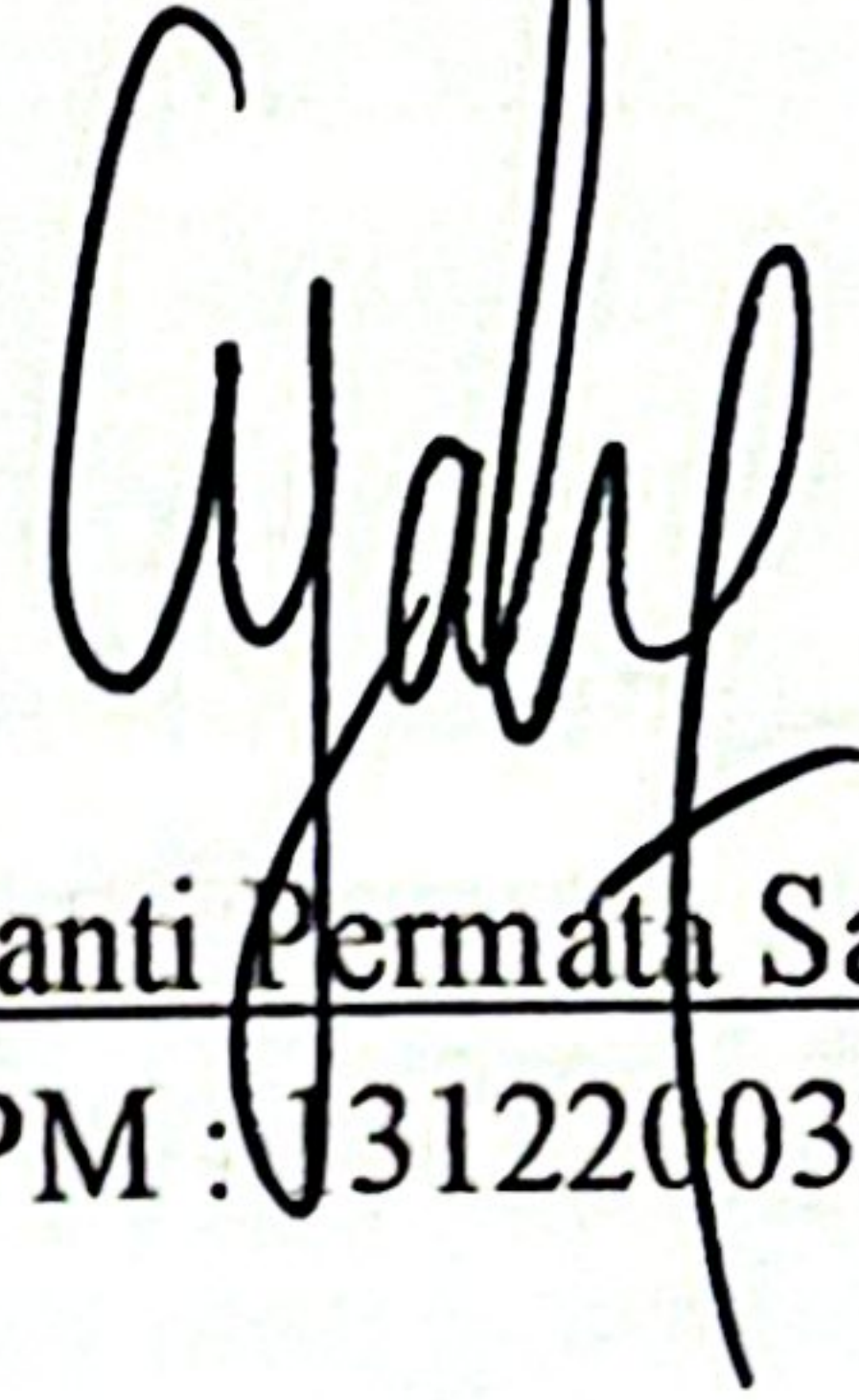
ini. Segala pengorbanan, kesabaran, dan dorongan yang Bunda berikan menjadi kekuatan terbesar bagi saya untuk dapat mencapai titik ini. Terima kasih ya Bund, sudah selalu percaya kalau anakmu pasti bisa dan karena Bunda saya bisa di titik ini.

9. Papa Aris Eko Prasetyo, S.H., M.H., terima kasih ya Pa karena Papa sudah membawa saya di titik ini.
10. Kakak-Kakakku NOTARIS & PPAT Kota Sidoarjo, Dimas Mahardhika Sukmara, S.H., M.Kn., dan Novie Maya Sari, S.H., serta Tanteku NOTARIS & PPAT Kab. Malang, Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn., terima kasih atas segala bimbingan, ilmu, nasihat, dan kepercayaan yang diberikan kepada saya selama menjalani proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Setiap dukungan dan doa yang selalu mengalir menjadi semangat serta kekuatan yang membawa saya sampai pada tahap ini. Kehadiran Kakak-Kakak dan Tante sebagai mentor terbaik merupakan berkah yang amat berharga bagi saya.
11. Drs. Agus Setyo Hariyono (Alm) dan Dra. Endang Parminah beserta keluarga besar, terima kasih untuk dukungan dan doanya selama ini kepada saya.
12. Kepada sahabat-sahabatku, yaitu : Nikita Rafa Sahara, Farah Salsabilla Azura Putri, Salsabila Nova P.P.H., Rema Sefri Fathurozi, Gigar Hillmie Fauzan, Aradania Larasati Budiman, dan Varentina Lorenza, terima kasih atas segala dukungan, semangat, serta kebersamaan yang diberikan selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi ini. Semoga pertemanan ini tetap terjalin dengan baik dan menjadi kenangan berharga dalam perjalanan hidup ini.
13. Kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya khususnya angkatan 2022, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang senantiasa terjalin selama menjalani proses perkuliahan. Terima kasih atas kerjasamanya, saling membantu, serta pengalaman berharga yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan studi penulis.
14. Terakhir kepada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih sebanyak-banyaknya.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa dalam menyusun skripsi ini masih banyak kekurangan, terlebih jauh dari kata sempurna, keterbatasan inilah yang mendorong penulis untuk terbuka terhadap kritik dan saran.

Semoga penelitian ini dapat memberikan banyak manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 16 Desember 2025



Yanti Permata Sari
NPM : 1312200330

ABSTRAK

Perubahan regulasi pertanahan melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 membawa konsekuensi yuridis terhadap keberadaan Petok D sebagai salah satu bukti administratif penguasaan tanah. Petok D mengalami pergeseran fungsi dalam sistem pendaftaran tanah modern yang mengedepankan kepastian hukum dan digitalisasi sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum Petok D pasca berlakunya Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 dan menguraikan proses konversi Petok D menjadi sertifikat elektronik beserta implikasi hukumnya. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menelaah ketentuan dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 dan peraturan pendukung digitalisasi sertifikat lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Petok D tidak lagi memiliki kedudukan sebagai alat bukti kepemilikan yang berdiri sendiri, namun tetap diakui sebagai bukti administratif transisional dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Pengakuan tersebut bersifat terbatas dan harus disertai verifikasi fisik dan yuridis oleh Kantor Pertanahan. Proses konversi Petok D ke sertifikat elektronik dilakukan melalui tahapan validasi data, pemeriksaan penguasaan fisik, pengukuran bidang tanah, penetapan data yuridis, hingga penerbitan sertifikat elektronik dalam sistem pertanahan digital. Penelitian juga menemukan bahwa digitalisasi pertanahan meningkatkan kepastian hukum, transparansi, dan efisiensi, namun masih menghadapi kendala literasi digital masyarakat dan kesiapan infrastruktur.

Kata Kunci: Petok D, Sertifikat Elektronik, Digitalisasi Pertanahan, dan Administrasi Pertanahan.

ABSTRACT

The regulatory reform in the land administration sector through the issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) Number 16 of 2021 has created legal consequences for the status of Petok D as an administrative document of land possession. Petok D has undergone a functional shift within the modern land registration system, which emphasizes legal certainty and the digitalization of land certificates. This research aims to analyze the legal standing of Petok D following the enactment of ATR/BPN Regulation Number 16 of 2021 and to explain the process of converting Petok D into an electronic land certificate along with its legal implications. This study employs a normative juridical method using both a statute approach and a conceptual approach. Legal materials were analyzed qualitatively by examining provisions contained in the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation Number 24 of 1997, Government Regulation Number 18 of 2021, ATR/BPN Regulation Number 16 of 2021, and other regulations supporting the digitalization of land certificates. The research findings indicate that Petok D no longer serves as an independent proof of land ownership, yet it remains recognized as a transitional administrative document in the initial land registration process. Such recognition is limited and must be accompanied by physical and juridical verification by the Land Office. The conversion of Petok D into an electronic land certificate is carried out through several stages, including data validation, physical possession verification, land parcel measurement, juridical data determination, and issuance of the electronic certificate within the digital land administration system. The study also finds that land administration digitalization improves legal certainty, transparency, and efficiency; however, it still faces challenges related to public digital literacy and infrastructure readiness.

Keyword: *Petok D, Electronic Certificate, Land Digitalization, and Land Administration.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN HASIL UJI PLAGIASI.....	iii
HALAMAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis	11
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
1.5 Metode Penelitian.....	12
1.5.1 Jenis Penelitian	12
1.5.2 Metode Pendekatan.....	12
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	13
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum.....	14
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Konsep Petok D.....	15
2.2 Konsep Konversi Petok D	18
2.3 Konsep Sertifikat Elektronik	22
2.4 Konsep Kedudukan Hukum	27
2.5 Konsep Kepemilikan Tanah	31
2.6 Konsep Implikasi Hukum.....	34
BAB III PEMBAHASAN	39
3.1 Kedudukan Hukum Petok D Pasca Permen ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021	39
3.1.1 Kedudukan Petok D sebagai alat bukti administrasi penguasaan tanah dalam perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	39

3.1.2	Petok D dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	44
3.1.3	Implikasi Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik Terhadap Kedudukan Hukum Petok D Pasca Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021	50
3.2	Implikasi Hukum Tidak Dialihkan dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021	53
3.2.1	Makna Yuridis Status “Tidak Dialihkan” dalam Sertifikat Elektronik sebagai Bentuk Pengendalian Negara atas Tanah.....	53
3.2.2	Implikasi Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah akibat Penetapan Status “Tidak Dialihkan” dalam Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik	58
3.2.3	Kedudukan Kewenangan Negara dalam Menetapkan Pembatasan Peralihan Hak Melalui Sertifikat Elektronik Ditinjau dari Asas Proporsionalitas dan Kepastian Hukum.....	61
BAB IV PENUTUP.....		67
4.1	Kesimpulan	67
4.2	Saran	67
DAFTAR BACAAN		69