

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

SKRIPSI



Oleh :

DIMAS ARI PRASETIA

NIM : 1311900064

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

SKRIPSI



Oleh :

DIMAS ARI PRASETIA

NIM : 1311900064

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

SKRIPSI

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

OLEH:

DIMAS ARI PRASETIA

NBI: 1311900064

Dosen Pembimbing:



Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.

NPP/NIP: 20310160711

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2023

II

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

Olph:

DIMAS ARI PRASETIA

NBI: 1311900064

**Telah Dibertahankan Di Depan Tim Penguji
Dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum**

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 07 Juni 2023

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 640/ST/FH/VI/2023

Tanggal: 06 Juni 2023

TIM PENGUJI

KETUA : Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC
NPP : 20310860065

SEKETARIS : Dr. Tomy Michael, S.H., M.H.
NPP : 20310130613

ANGGOTA : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.
NPP : 20310160711

Mengetahui:

Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,

Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC.

NPP: 20310860065

III

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dimas Ari Prasetya
NIM : 1311900064
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan ini bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Sosialita :

“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Keamanan Sertifikat Tanah Elektronik.”

Benar bebas dari plagiat dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 04 Juni 2023
Yang membuat pernyataan



Dimas Ari Prasetya

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dimas Ari Prasetia
NIM : 1311900064
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan ini bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Sosialita :

“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Keamanan Sertifikat Tanah Elektronik.”

Benar bebas dari publikasi ganda dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 04 Juni 2023
Yang membuat pernyataan



SEKILAS
1000
Rp
METERAI
TEMPEL
31B01AKX599871473

Dimas Ari Prasetia

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dimas Ari Prasetia

NIM 1311900064

Program : Sarjana Hukum
Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat, yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Keamanan Sertifikat Tanah Elektronik.”

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 oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan Daftar Pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini di gugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses secara perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 04 Juni 2023

Yang mengetahui pernyataan

A handwritten signature in black ink is written over a pink 10,000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'METERAI TEMPEL' and the serial number '85770AKX599871467'.

Dimas Ari Prasetia

PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dimas Ari Prasetya

NIM 1311900064

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Keamanan Sertifikat Tanah Elektronik.”

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengolahnya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 04 Juni 2023
Yang membuat pernyataan

A handwritten signature in black ink is written over a pink 10,000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'REPUBLIK INDONESIA', '10000', and 'METERAI TEMPEL'. A unique identification number '9299CAKX599871472' is printed at the bottom of the stamp.

Dimas Ari Prasetya

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur Tuhan Yesus atas berkat dan kemudahan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Karya tulis ini dipersembahkan kepada mereka yang telah membimbing dalam banyak hal di hidup penulis, yaitu :

1. Kepada kedua orang tua penulis tercinta Bapak (Margiyono) dan ibu (Ragil Yunminingsih) selaku orang tua kandung penulis terima kasih telah memberikan kasih sayang dan selalu memberikan motivasi dan segala dukungan untuk bisa menyelesaikan pendidikan ini;
2. Terima kasih kepada saudara/saudari penulis Septianus Ogi Yunarko, Albertin Nopi Yundari, Febriani Karnila yang telah membantu dan selalu memberikan dukungan kepada penulis hingga detik ini.
3. Dan sahabat beserta teman-teman seangkatan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, terimakasih atas segala dukungan dan semangat kepada penulis.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan apa yang kita butuhkan, bukan apa yang kita inginkan, karena apa yang terbaik bagi kita belum tentu baik bagi Tuhan, namun apa yang baik bagi Tuhan itulah yang terbaik bagi kita. Tetapi seringkali kita tidak bisa melihat apa yang kita butuhkan, melainkan selalu melihat apa yang kita inginkan.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa menyertai memberikan perlindungan dan kasih sayangnya. Skripsi ini merupakan sebagian persyaratan kurikulum untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Untuk memenuhi persyaratan tersebut, maka ditulis skripsi yang berjudul : “PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK”.

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat memperluas wawasan pengetahuan mengenai PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP KEAMANAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK, serta dapat dipergunakan sebaik mungkin untuk kajian bagi kalangan akademisi, penegak hukum, dan masyarakat. Penulis menyadari bahwa pada penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan dari beberapa pihak yang sangat penting bagi penulis. Dalam kesempatan ini, penulis juga secara khusus dan penuh kerendahan hati mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Prof. Dr. H. Slamet Suhartono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Abraham Ferry Rossando, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan segala bantuan, bimbingan, koreksi, motivasi, dan doa dalam penyusunan skripsi ini, terutama untuk segala masukan dan arahan dalam memperbaiki skripsi ini untuk menjadi lebih baik.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen serta seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

6. Diri saya pribadi yang selalu berusaha untuk melawan kemalasan, serta gangguan-gangguan yang membuat pengerjaan skripsi ini menjadi terhambat.
7. Kedua orang tua saya, Ibu dan Bapak yang selalu memberikan motivasi, serta selalu memberikan semangat untuk tetap berjuang dalam perkembangan karir saya dalam menyelesaikan studi saya ini.
8. Kedua kaka yang selalu ada dan rela membagi penghasilannya untuk membantu membiayai uang spp setiap semesternya.
9. Kedua orang tua angkat saya yang juga berjasa didalam perjalanan hidup saya hingga saat ini.
10. Kedua keponakan yang menjadi moodbooster untuk saya.
11. Serta sepupu saya Mycho Aditya yang sama-sama berjuang menempuh pendidikan di perkuliahan yang selalu memberikan semangat agar dapat lulus bersamaan.
12. Serta teman-teman yang selalu ada terutama Marcelino, Naufal, Mufidah, Anggit, Faiz, dan Arya yang sama-sama berjuang dari awal hingga saat ini, dan juga teman-teman saya dari Pangkalan Bun Kalimantan Tengah yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.
13. Seluruh teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya angkatan 2019.
14. Untuk tetangga yang sudah saya anggap saudara sendiri abang Zuhul Muchlis yang membantu saya menemukan dan merekomendasikan saya untuk masuk ke Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
15. Terakhir untuk Organisasi Ikatan Mahasiswa Kobar Surabaya yang memberikan saya fasilitas saat saya pertama kali di Surabaya dan membantu saya dalam segala hal.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, segala kritik, saran, serta masukan yang membangun akan sangat diharapkan guna perbaikan di masa yang mendatang. Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pembaca dan semoga penulisan dari skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua.

Surabaya, 04 Juni 2023

Dimas Ari Prasetia

Abstrak

Tanah merupakan suatu Sumber Daya Alam (SDA) yang dari dulu hingga sekarang tidak akan pernah terlepas dari kehidupan manusia. Tanah akan selalu berhubungan dengan kehidupan manusia dan mempunyai nilai yang strategis bagi kehidupan manusia, karena tanah bukan hanya sekedar digunakan untuk membangun tempat tinggal namun juga untuk memenuhi kebutuhan hidup yang dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan untuk masyarakat. Meskipun tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia tidak dapat dipungkiri kalau tanah juga dapat menjadi salah satu faktor utama timbulnya permasalahan di kehidupan manusia. Begitu pentingnya tanah maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai landasan hukum yang kuat agar tidak terjadi penggunaan tanah yang sering menimbulkan sengketa tanah. Sertifikat tanah juga menjadi bukti yang paling kuat untuk pembuktian hak atas tanah. Seiring berjalannya waktu dan perkembangan teknologi, untuk melayani masyarakat secara cepat dan tepat Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) akan menerapkan atau mengganti sertifikat analog dengan sertifikat elektronik yang diharapkan dapat memajukan masyarakat dan menciptakan opini publik yang positif terhadap layanan pertanahan. Untuk kedepannya sertifikat tanah tidak lagi berbentuk kertas ataupun buku melainkan elektronik. Dalam penulisan ini juga terdapat rumusan masalah yaitu bagaimana kepastian hukum pemegang hak atas tanah terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dan Bagaimana pengaturan tentang pemegang sertifikat tanah elektronik melalui Peraturan Menteri. Dalam penulisan ini penulis menggunakan pendekatan Yuridis Normatif sebagai metode penelitiannya.

berdasarkan analisa penulis dalam hak atas tanah tersebut akan memiliki kepastian hukum yang kuat dengan mendaftarkan terlebih dahulu hak-hak tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional dan agar hak-hak tersebut terjamin memiliki akta otentik. Diatur dalam UUPA Pasal 19 Ayat 2 Huruf C serta pernyataan UUPA Pasal 23, 32, dan 38, dapat dipahami mengenai pendaftaran hak atas tanah tersebut, maka akibat hukumnya pemilik hak atas tanah tersebut mendapatkan surat tanda hak atas tanah dan sebagai alat bukti kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. serta Pendaftaran tanah secara elektronik berujung pada penerbitan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berbentuk elektronik pula. Pemerintah memahami bahwa adanya ketidaksempurnaan dari Peraturan Menteri tentang sertifikat-el tersebut, karena sumber hukum yang digunakannya. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berikut ini berdasarkan pertimbangan Permen yang mengacu pada UUPA dan aturan pelaksanaannya, serta aturan yang mengatur UU ITE dan UU Cipta Kerja.

Kata kunci : hak atas tanah, sertifikat, sertifikat elektroni

Abstract

The land is a Natural Resource that from the past until now will never be separated from human life. The land will always be related to human life and has a strategic value for human life because the land is used to build a place to live and fulfill life needs that can provide prosperity and welfare for the community. Although land has an important role in human life, it cannot be denied that land can also be one of the main factors in the emergence of problems in human life. So important is the land that it is necessary to have a land certificate as a strong legal basis so that no land use often causes land disputes. Land certificates are also the strongest evidence for proving land rights. As time goes by and technological developments, to serve the community quickly and precisely the Ministry of Land and Spatial Planning / National Land Agency (ATR / BPN) will implement or replace analog certificates with electronic certificates which are expected to advance the community and create positive public opinion on land services. In the future, land certificates will no longer be in the form of paper or books but electronic. In this writing, there is also a formulation of the problem, namely how the legal certainty of land rights holders against holders of electronic land certificates and how the regulation of electronic land certificate holders through Ministerial Regulations. The author uses a Normative Juridical approach as his research method in this writing.

Based on the author's analysis, the land rights will have strong legal certainty by first registering these rights at the National Land Agency office so that these rights are guaranteed to have authentic deeds. Regus regulated UUPA Article 19 Paragraph 2 Letter C and the statement of UUPA Articles 23, 32, and 38, it can be understood that regarding the registration of land rights, the legal consequences are that the owner of the land rights gets a land title certificate and as strong evidence of ownership of land rights. and Electronic land registration leads to the issuance of proof of ownership of land rights in electronic form as well. The government understands that there are imperfections in the Ministerial Regulation on e-certificates, because of the legal source it uses. Government Regulation No. 18 of 2021 on Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration. The following is based on the consideration of the Ministerial Regulation which refers to the UUPA and its implementing regulations, as well as the regulations governing the ITE Law and the Job Creation Law.

Keywords: *land rights, certificate, electronic certificate*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Manfaat Teoritis	10
1.4.2 Manfaat Praktis	10
1.5 Metode Penelitian	10
1.5.1 Jenis Penelitian	10
1.5.2 Metode Pendekatan	10
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum	11
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum	13
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	15

2.2 Pengertian Hukum Tanah.....	18
2.3 Pengaturan Pendaftaran Tanah	20
2.4 Pengaturan Hak Atas Tanah	22
2.5 Badan Pertanahan Nasional	24
2.6 Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dibidang Agraria.....	26
2.7 Sertifikat Tanah Hak Milik.....	26
2.8 Sertifikat Tanah Elektronik	30
BAB III PEMBAHASAN.....	33
III.1 Hak-Hak Atas Tanah.....	33
a. Hak Milik	33
b. Hak Guna Usaha.....	35
c. Hak Guna Bangunan	36
d. Hak Pakai	37
e. Hak Sewa Untuk Bangunan.....	38
f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan	40
III.2 Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah ditinjau dari Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah dan Dalam Sistem Hukum Tanah Indonesia Serta Perlindungan Hukumnya	41
III.3 Pengertian Sertifikat Tanah Elektronik dan peralihan Sertifikat Tanah Menjadi Sertifikat Elektronik	45
III.4 Problematika Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik.....	55
III.5 Perlindungan Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik	61
III.6 Pengaturan Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik Melalui Peraturan Menteri	72
III.7 Pengaturan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Tanah dalam sistem Pertanahan di Indonesia	81
BAB IV PENUTUP	89
IV.1 Kesimpulan	89
IV.2 Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92