



TESIS

Judul:

**ANALISIS KEGIATAN PENGECEKAN SERTIPIKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK AKIBAT PERISTIWA HUKUM PADA
KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**

Disusun oleh:

**MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM. 217211009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

**ANALISIS KEGIATAN PENGECEKAN SERTIPIKAT
DALAM RANGKA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
AKIBAT PERISTIWA HUKUM PADA KANTOR
PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Disusun oleh:

**MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM. 217211009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

Pengesahan

Nama : MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM : 217211009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Kegiatan Pengecekan Sertipikat Dalam
Rangka
Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Peristiwa Hukum Pada Kantor
Pertanahan Kota Tangerang Selatan
: Analysis Of Certificate Checking Activities In The Context Of
Registration Of Transfer Of Rights Due To Legal Events At The South
Tangerang City Land Office

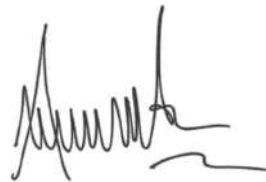
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi
MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
pada tanggal 19- Januari-2024.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

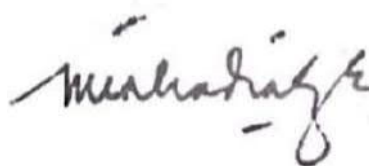
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 19-Januari-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

HALAMAN PERSETUJUAN

Persetujuan

Nama : MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM : 217211009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Kegiatan Pengecekan Sertipikat Dalam Rangka
Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Peristiwa Hukum Pada Kantor Pertanahan Kota
Tangerang Selatan

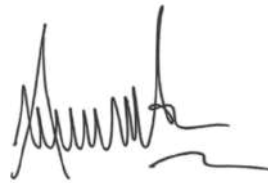
Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 27 Desember 2023

Pembimbing:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

NIK/NIP: 10208001



ABSTRAK

Maharani Cantika Sulaiman. 2023. Analisis Kegiatan Pengecekan Sertifikat dalam Rangka Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Peristiwa Hukum Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Kata Kunci: *Pengecekan Sertipikat, Hak Atas Tanah, Sistem Elektronik, Peristiwa Hukum.*

Penelitian ini dilatarbelakangi dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas yakni Asas Kepastian Hukum, Asas Keadilan Hukum dan Asas Kemanfaatan Hukum. Salah satu asas yang berkaitan erat dengan aspek pertanahan adalah Asas Kepastian Hukum dimana masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum terkait dengan bidang tanah yang dimilikinya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya yaitu menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik. Pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu kepemilikan akan dicatat dalam satu dokumen. Misalnya saja perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah dan kemudian diterbitkan sertipikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Data yang diperoleh atau dikumpulkan menggunakan observasi lapangan, wawancara tidak terstruktur, dan dokumentasi. Hasil Penelitian mengenai Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Pasal 1 ayat (5), Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah, Pejabat umum yang berhak melakukan pengecekan terhadap sertipikat hak tanah ialah PPAT dan Notaris, Terdapat 4 (empat) layanan digital yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yaitu Hak Tanggungan Elektronik, Roya, Pengecekan Sertipikat serta Zona Nilai Tanah (ZNT) serta Mekanisme pendaftaran serta pengecekan tanah berbasis elektronik ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

ABSTRACT

Maharani Cantika Sulaiman. 2023. Analysis of Certificate Checking Activities in the Context of Registration of Transfer of Rights Due to Legal Events at the South Tangerang City Land Office.

Keyword: *Checking Certificates, Land Rights, Electronic Systems, Legal Events.*

This research is motivated by the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia which clearly states that "the State of Indonesia is a state of law". According to Gustav Radbruch, law must contain 3 (three) identity values, namely the Principle of Legal Certainty, the Principle of Legal Justice and the Principle of Legal Benefit. One of the principles that is closely related to the land aspect is the Principle of Legal Certainty where people really need legal certainty regarding the land they own.

This research aims to determine the registration system for land rights, in recording which it describes a detailed summary regarding the occurrence of property ownership and its changes, or other transactions that affect a property right. Basically, all legal actions that affect ownership will be recorded in one document. For example, the legal act of buying and selling land is carried out before a Land Deed Making Officer (PPAT), which then carries out land registration and then a land certificate is issued, which is a letter of proof of ownership rights.

Data obtained or collected using field observations, unstructured interviews and documentation. Research Results regarding Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2017 concerning Electronic Land Information Services Article 1 paragraph (5), Checking certificates is carried out by PPAT before making the deed which is the basis for transitional legal acts/ encumbrance of land rights, public officials who have the right to check land title certificates are PPAT and Notary. There are 4 (four) digital services that have been implemented by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN), namely Electronic Mortgage Rights , Roya, Checking Certificates and Land Value Zones (ZNT) as well as electronic-based land registration and checking mechanisms are regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates.

HALAMAN PERNYATAAN

Pernyataan

Nama : MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM : 217211009
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Kegiatan Pengecekan Sertipikat Dalam Rangka
Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Peristiwa Hukum Pada Kantor Pertanahan Kota
Tangerang Selatan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi/Laporan/Tesis/Disertasi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan Bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 27 Desember 2023

Yang menyatakan,



MAHARANI CANTIKA SULAIMAN
NIM. 217211009

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur kehadiran Tuhan Yesus, atas segala karunia dan rahmat yang telah dilimpahkan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Analisis Kegiatan Pengecekan Sertipikat Dalam Rangka Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Peristiwa Hukum Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan”**. Tesis ini merupakan salah satu syarat guna memenuhi gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dalam penulisan tesis ini tidak lepas dari kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan dan saran serta dukungan dari berbagai pihak, penulis bisa menyelesaikannya. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati mengucapkan terima kasih kepada semua pihak, khususnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Ariawan Gunadi S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran, motivasi, masukan, bantuan, dan meluangkan waktunya dalam membimbing dari awal hingga terselesainya Tesis ini;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi penulis;

6. Orang tua penulis, Bapak Soesilo Sulaiman S.H. dan Ibu Febby Farahliza S.H dan Suami, Daniel Williyanto Setiawan S.E, yang telah memberikan cinta kasih, dukungan, dan terlebih selalu mendoakan setiap saat kepada penulis;
7. Badan Pertanahan Kota Administrasi Tangerang Selatan yang telah membantu dan membimbing penulis dalam mengerjakan tesis ini;
8. Dan semua pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna, maka dengan kerendahan hati, segala koreksi dan saran terhadap kekurangan akan diterima dengan senang hati demi kesempurnaan yang diharapkan. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat dan berguna bagi mahasiswa/mahasiswi yang akan menyusun tesisi di masa yang akan datang.

Akhirnya, penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, serta memberikan saran sampai penulis menyelesaikannya. Demikian atas perhatiannya, terima kasih.

Jakarta, 27 Januari 2024

Maharani Cantika Sulaiman

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	13
1.1 Latar Belakang Masalah.....	13
1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah.....	16
1.3 Tujuan Penelitian.....	17
1.4 Kegunaan Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
2.1 Kerangka Teori.....	20
2.1.1 Tinjauan tentang Tanah	20
2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah menurut UUPA	37
2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Hak-hak Penguasaan Atas Tanah.....	38
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah	43
2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Layanan	47
2.1.6 Tinjauan Umum Tentang Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik.....	54

2.1.7 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ..	59
2.1.8 Tinjauan Umum Tentang Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah...	67
2.1.9 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	71
2.1.10 Tinjauan Umum Tentang Konsep Dasar Hukum	99
2.1.11 Tinjauan Umum Tentang Teori Kepastian Hukum	104
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	109
3.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian	109
3.2 Hasil Penelitian	136
3.1.1 Proses Layanan Pengecekan Sertifikat Tanah secara Elektronik	142
3.1.2 Proses Layanan Pengecekan Sertifikat Tanah secara Elektronik dengan Pemohon PPAT.....	151
3.1.3 Kendala yang Dialami dalam Pengecekan Sertifikat Tanah secara Elektronik	159
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	164
4.1 Prosedur Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dalam Rangka Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.....	164
4.1.1 Pejabat Umum yang Berwenang Melakukan Pengecekan.....	164
4.1.2 Proses Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik	171
4.1.3 Efektifitas Pengecekan Sertipikat secara Elektronik dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah	190
BAB V PENUTUP.....	195
5.1 Kesimpulan.....	195
5.2 Saran.....	199
DAFTAR PUSTAKA.....	200

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
Lampiran 5	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 6	: Surat Permohonan Penelitian BPN Tangerang Selatan