



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah
Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas
Tanah

Disusun oleh:

JENNYOLA SAVIRA
NIM. 217222011

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi
Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh:

Nama : Jennyola Savira

NIM : 217222011

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2024

Pengesahan

Nama : JENNYOLA SAVIRA
NIM : 217222011
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah
Title : Legal Certainty of Electronic Land Certificate Security System for the Interests of Land Rights Holders

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 08-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
3. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

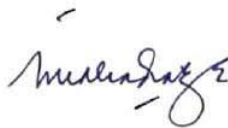
Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 08-Juli-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : JENNYOLA SAVIRA
NIM : 217222011
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah
Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 20-Juni-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



ABSTRAK

- A. Nama : Jennyola Savira
B. Judul Tesis : Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah.
C. Halaman : 150.
D. Isi Abstrak :

Penelitian ini membahas terkait sistem keamanan sertipikat tanah elektronik bagi kepentingan pemegang hak atas tanah yang mana kebijakan mengenai sertipikat tanah elektronik ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dengan adanya peralihan kebijakan sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik tersebut, dalam proses penerbitan sertipikat elektronik diutamakan untuk menjunjung tinggi keamanan pada sistemnya dan kelayakan dari peraturan yang telah diterbitkan. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis proses penerbitan dan legalitas sertipikat tanah elektronik bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap keamanan data pribadinya serta jaminan kepastian hukumnya. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, menggunakan data sekunder yang kemudian diperjelas dengan data primer. Dengan hasil dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dan kelayakan dari kebijakan yang telah diterbitkan dari peraturan tersebut dinilai dari segi normatif mengatur penggunaan sertipikat tanah digital pada Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), dan sistem keamanan sertipikat tanah elektronik disiapkan dengan matang oleh kementerian ATR/BPN namun perangkat- perangkat yang digunakan untuk menjaga keamanannya masih belum ada payung hukum maka dari itu untuk pelaksanaan jangka panjang perangkat hukum berikut layanan teknologi informasi harus terus diperbarui agar keamanan sertipikat tanah elektronik tetap terjaga sesuai berkembangnya zaman.

- E. Kata Kunci : Sertipikat Tanah Elektronik, Sistem Keamanan, Kepastian Hukum.
F. Acuan : 28 buku + 9 Peraturan Perundang-undangan, 19 Jurnal, 1 Webinar
G. Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H
H. Penulis : Jennyola Savira

ABSTRACT

- A. Name : Jennyola Savira
- B. Thesis Title : *Legal Certainty of Electronic Land Certificate Security System For The Interests of Land Rights Holders.*
- C. Pages : 150.
- D. Abstract Content :
- This study discusses the security system of electronic land certificates for the benefit of land rights holders, where the policy regarding electronic land certificates is regulated in the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities. With the transition of the analog land certificate policy to the electronic land certificate, in the process of issuing electronic certificates, it is prioritized to uphold the security of the system and the feasibility of the regulations that have been issued. This study aims to describe and analyze the process of issuance and legality of electronic land certificates, a form of protection given to land rights holders for the security of their personal data, and guarantees of legal certainty. This study uses a normative type of research, with the specification of descriptive research analysis, using secondary data which is then clarified with primary data. With the results, it can be concluded that the legal certainty and feasibility of the policy that has been issued from the regulation is assessed from a normative point of view regulating the use of digital land certificates in the Electronic Information and Transaction Law (UU ITE), and the electronic land certificate security system is carefully prepared by the Ministry of ATR/BPN, but the devices used to maintain its security still do not have a legal umbrella, therefore for the implementation of the The length of legal tools and information technology services must be continuously updated so that the security of electronic land certificates is maintained according to the development of the times.*
- E. Keywords : *Electronic Land Certificate, Security System, Legal Certainty.*
- F. References : *28 books + 9 Laws and Regulations, 19 Journals, 1 Webinars*
- G. Pembimbing : *Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H*
- H. Author : *Jennyola Savira*

KATA PENGANTAR

Assalamualaiakum. Wr. Wb.

Puja dan Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat, Ridha, Keberkahan dan Karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah ”**. Tak luput dari sadar akan manusia yang jauh dari kata sempurna, karena sempurna hanya milik-Nya maka peneliti harapkan bagi semua pihak yang bersangkutan, mengerti dan membaca untuk memberikan kritik dan saran.

Dalam menyelesaikan tesis ini, tentunya tidak terlepas pertolongan dari para pihak dengan ketulusannya, sehingga dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat penulis menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang secara langsung maupun tidak yang telah memberikan bantuan baik moriil maupun materiil sehingga dapat menyelesaikan karya ilmiah penelitian tesis ini. Terutama kepada yang saya hormati:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H, selaku Dosen Pembimbing penelitian tesis ini yang senantiasa membimbing, mengarahkan dan mendukung penelitian dalam proses pengerjaan hingga hasil penyelesaian tesis ini.
3. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan baru yang bermanfaat atas pengajaran yang diberikan kepada peneliti selama masa perkuliahan.
4. Pak Made selaku ketua kelas MKn, Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang dengan baik hatinya sudah membantu peneliti dalam memberikan layanan administrasinya dari proses

awal perkuliahan sampai menyelesaikan perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

5. Seluruh keluarga penulis khususnya yaitu Mama Tuti Elvira A.Md, Papi Selamat Surbakti S.E.,M.M., dan Almarhum Papa saya Freddy Yohannes Austinus Wowor serta adik penulis Jhody Delviero, yang selalu memberikan kasih sayang yang tulus dan selalu mendoakan penulis.
6. Bapak Sudaryanto, S.H.,M.M selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. berkenan menjadi narasumber sehingga memberikan data yang dibutuhkan pada penelitian ini.
7. Sahabat-sahabat terdekat penulis yaitu Rania, Stevanny, Lili, Andriana, Roro, Tiara, Reggy, Kezia, dan sahabat-sahabat lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang secara langsung dan tidak langsung memberikan dukungan batiniah dan/atau lahiriah kepada peneliti.

Akhir kata pengantar penelitian ini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada yang Maha Baik, Maha Kuasa dan segala-Nya Allah SWT yang telah mempermudah, mengizinkan dan semoga memberkahi hasil penelitian ini dengan harapan semoga dapat menjadikan manfaat dan kebergunaan penelitian ini menjadi pahala jariyah untuk kita semua.

Jakarta, 20 Juni 2024

Jennyola Savira

Pernyataan

Nama : JENNYOLA SAVIRA
NIM : 217222011
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Dengan ini menyatakan bahwa tesis 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, 20-Juni-2024
Yang menyatakan



JENNYOLA SAVIRA
NIM. 217222011

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
LEMBAR PERNYATAAN	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Pemikiran.....	10
1. Kerangka Konseptual	10
2. Kerangka Teoritis	15
E. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	19

4. Teknik Pengumpulan Data.....	21
5. Pendekatan Penelitian.....	21
6. Teknik Analisis Data.....	22
F. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Pendaftaran Tanah	25
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	25
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	27
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	27
4. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	29
5. Penyelenggara dan Pelaksana Kegiatan Pendaftaran Tanah	30
6. Asas Pendaftaran Tanah	33
7. Dokumen – Dokumen Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	35
8. Objek Pendaftaran Tanah.....	35
9. Sistem Pendaftaran Tanah	36
10. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	40
11. Pengelolaan Data Pertanahan.....	45
12. Pembuktian Hak Pada Pendaftaran Tanah	46
B. Hak Atas Tanah.....	47
1. Definisi Tanah.....	47
2. Definisi Hak Atas Tanah.....	49
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	50
4. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah	54
C. Sertipikat Tanah.....	57
1. Definisi Sertipikat Tanah.....	57
2. Jenis – Jenis Sertipikat Tanah	58
3. Pejabat yang Menandatangani Sertipikat	61
4. Fungsi Sertipikat Tanah	61
5. Kendala Penerbitan Sertipikat Tanah	62
D. Sertipikat Tanah Elektronik	63
1. Definisi Sertipikat Tanah Elektronik	63
2. Dasar Hukum Sertipikat Tanah Elektronik	64

3.	Manfaat Sertipikat Tanah Elektronik.....	66
4.	Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik.....	66
5.	Sejarah Sertipikat Tanah Elektronik Dan Penerapannya Di Berbagai Negara.....	67
E.	Data Pribadi.....	71
1.	Definisi Data Pribadi.....	71
2.	Dasar Hukum Data Pribadi	71
3.	Asas – Asas dalam Undang – Undang Perlindungan Data Pribadi.....	71
4.	Jenis – Jenis Data Pribadi	74
F.	Kepastian Hukum	75
1.	Definisi Kepastian Hukum	75
2.	Keterkaitan Asas Kepastian Hukum Dengan Penalaran Positivisme Hukum	78
BAB III DATA HASIL PENELITIAN		80
A.	Layanan Pertanahan Berbasis Digital atau Elektronik Oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional.....	80
B.	Penyelenggaraan Sistem Elektronik Untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023.....	88
C.	Hasil Wawancara	95
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		106
<u>1.</u>	Proses Penerbitan Dan Legalitas Sertipikat Tanah Elektronik Oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	106
a.	Proses Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik.	106
b.	Legalitas atau Keabsahan Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti.....	121
<u>2.</u>	Bentuk Perlindungan Yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah Atas Keamanan Data Pribadinya Dalam Sertipikat Tanah Elektronik.....	125
<u>3.</u>	Jaminan Kepastian Hukum Dari Sistem Keamanan Sertipikat Tanah Elektronik Bagi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah.	132

BAB V PENUTUP	147
A. Kesimpulan	147
B. Saran.....	149
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	1	: Perbedaan Sertipikat Tanah Elektronik dan Sertipikat Tanah Analog
Tabel	2	: Kelebihan dan Kekurangan Teknologi Blockchain

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 : Fitur Aplikasi Sentuh Tanahku
- Gambar 2 : Fitur Keamanan Secure Paper
- Gambar 3 : Fitur Keamanan Secure Access
- Gambar 4 : Fitur Keamanan Secure File
- Gambar 5 : Format Sertipikat Tanah Elektronik.

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	adalah Undang - Undang Pokok Agraria.
UU ITE	adalah Undang – Undang Informasi Transaksi Elektronik.
UU PDP	adalah Undang – Undang Perlindungan Data Pribadi.
ATR	adalah Agraria Tata Ruang.
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional.
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.
KTP	adalah Karta Tanda Penduduk.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekapitan Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 7	: Lembar Jurnal
Lampiran 8	: Surat Keterangan Permohonan Wawancara Kepala Kantor Wilayah BPN
Lampiran 9	: Daftar Pertanyaan Wawancara