

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
KONVENSIONAL MENJADI SERTIPIKAT TANAH BERBASIS
ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN
TANAH DI KABUPATEN MURUNG RAYA PROVINSI KALIMANTAN
TENGAH**



Diajukan oleh:

Irene Nasthasya Sitompul

NPM : 210514081
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Pertanahan, Lingkungan Hidup & Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
KONVENSIONAL MENJADI SERTIPIKAT TANAH BERBASIS
ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN
TANAH DI KABUPATEN MURUNG RAYA PROVINSI KALIMANTAN
TENGAH




Diajukan oleh:

Irene Nasthasya Sitompul

NPM : 210514081
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Pertanahan, Lingkungan Hidup & Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing : **Tanggal** : 26 November 2024

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. : **Tanda Tangan:** 

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERUBAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
KONVENSIONAL MENJADI SERTIPIKAT TANAH BERBASIS
ELEKTRONIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN
TANAH DI KABUPATEN MURUNG RAYA PROVINSI KALIMANTAN
TENGAH**



Diajukan oleh:

Irene Nasthasya Sitompul

NPM : 210514081
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Pertanahan, Lingkungan Hidup & Hukum Adat

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan
Tim Penguji

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 17 Desember 2024

Tempat : R. Pendadaran 1 R. Dosen Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul Pelaksanaan Perubahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Konvensional Menjadi Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Murung Raya Provinsi Kalimantan Tengah. Keberhasilan penulisan skripsi ini tidak luput dari bantuan, dukungan, semangat serta doa dari berbagai pihak. Penulis menyampaikan beribu-ribu terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M. Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Dr. Anny Retnowati, S.H, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan serta saran selama proses perkuliahan;
4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Penulisan Skripsi yang dengan sabar membimbing dan mengarahkan penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan;
5. Tim Penguji Penulisan Skripsi yang menguji, memberikan saran dan pengarahan guna menyempurnakan Penulisan Skripsi penulis;
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang memberikan ilmu dan pengalaman di perkuliahan;

7. Seluruh jajaran Staff Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang memberikan fasilitas serta bantuan selama perkuliahan;
8. Bapak Beryl Yerikho Agusta, S.H. Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Murung Raya yang sudah berkenan menjadi narasumber pada penelitian penulisan skripsi Penulis;
9. Teristimewa Bapak Sumihar Sitompul, S.E., Ibu Yuyi Veriani, S.E., Kakak Elsa Indriani Sitompul, S.Ak., Adik Zefanya Letisia Sitompul, dan Adik Dean Gabe Sitompul., selaku keluarga yang selalu setia mendoakan, memberikan dukungan dan semangat yang tak terhingga kepada Penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan skripsi;
10. Seluruh sahabat penulis grup Jamur, grup Party, dan grup 259 serta sahabat dari awal perkuliahan hingga sekarang yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
11. Seluruh pihak yang mendukung penulis selama menjalani perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
12. Teruntuk Diri Sendiri yang sudah memberanikan diri merantau ke Jogja yang sangat Istimewa untuk berkuliah, terimakasih sudah bertahan dan bertanggungjawab hingga saat menyelesaikan skripsi ini, banyak pengalaman yang tak terlupakan selama berkuliah di Jogja serta *coffee*

shop di Jogja yang sudah menjadi tempat penulis menghabiskan waktu untuk menyelesaikan skripsi.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan yang belum dapat Penulis sempurnakan. Oleh karena itu Penulis memohon maaf serta mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 17 Desember 2024

Penulis,

Irene Nasthasya Sitompul

ABSTRACT

Human life is dynamic following the development of the times. In the era of rapidly developing technology, most people around the world have maximized the use of digital technology. In Indonesia, the government has begun implementing digitalization to make it easier for people to access electronic-based public services, especially in the land sector which aims to provide legal certainty of land ownership based on electronic certificates. This study uses empirical legal research, which focuses on social facts in society. The data used includes primary and secondary data. The implementation of changes in conventional land ownership certificates to electronic-based land certificates in Murung Raya Regency, precisely in Bahitom Village and Danau Usung Village in 2024 involved 10 respondents. The implementation of changes in conventional certificates to electronic-based land certificates for legal certainty of ownership in Murung Raya Regency increases the efficiency of land services and provides legal certainty for land ownership in Murung Raya Regency.

Keywords: *right of ownership, electronic certificate, legal certainty*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	16

BAB II PEMBAHASAN.....	23
A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah.....	23
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	23
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	23
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	24
1. Pengertian Hak Milik.....	24
2. Subyek Hak Milik.....	25
3. Terjadinya Hak Milik.....	26
4. Peralihan Hak Milik.....	26
5. Hapusnya Hak Milik.....	27
6. Kewajiban Pendaftaran Hak Milik.....	27
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
3. Fungsi Pendaftaran Tanah.....	31
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	31
5. Objek Pendaftaran Tanah.....	34
6. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	34
7. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	35
D. Tinjauan tentang Sertipikat dan Sertipikat Elektronik.....	36
1. Pengertian Sertipikat.....	36
2. Pengaturan dan Pengertian Sertipikat Elektronik.....	37
3. Pengertian Sistem Elektronik dan Dokumen Elektronik.....	37

4. Tanda Tangan Elektronik dan Segel Elektronik.....	38
5. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	38
E. Hasil Penelitian.....	40
1. Gambaran Wilayah.....	40
a. Gambaran Kabupaten Murung Raya.....	40
b. Gambaran Kecamatan Murung.....	42
c. Gambaran Desa Bahitom dan Desa Danau Usung.....	43
2. Data Responden.....	43
a. Usia Responden.....	43
b. Tingkat Pendidikan Responden.....	44
c. Mata Pencaharian Responden.....	45
d. Luas Tanah Responden.....	45
3. Pelaksanaan Perubahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Konvensional Menjadi Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Kabupaten Murung Raya.....	46
BAB III PENUTUP.....	52
A. Kesimpulan.....	52
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	54

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Usia Responden.....	43
Tabel 2. Tingkat Pendidikan Responden.....	44
Tabel 3. Mata Pencaharian Responden.....	45
Tabel 4. Luas Tanah Responden.....	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Wilayah Kabupaten Murung Raya.....	41
Gambar 2. Foto bersama Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Murung Raya.....	58
Gambar 3. Wawancara dengan Analis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Murung Raya.....	58
Gambar 4. Narasumber menunjukan bentuk sertipikat konvensional dan sertipikat elektronik.....	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Ijin/Riset Penelitian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Murung Raya.....	56
Lampiran 2. Surat Surat Pernyataan telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Murung Raya.....	57

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 17 Desember 2024

Yang menyatakan,

Irene Nasthasya Sitompul