



TESIS

Judul:

Penyelesaian Hukum Atas Kendala Pendaftaran Tanah
Secara Elektronik Untuk Peralihan Hak Atas
Tanah Atas Dasar Jual Beli

Disusun oleh:

YOHANES
NIM. 217231014

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS KENDALA PENDAFTARAN
TANAH SECARA ELEKTRONIK UNTUK PERALIHAN HAK ATAS
TANAH ATAS DASAR JUAL BELI**

TESIS

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

Disusun oleh:
YOHANES
NIM. 217231014

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

Pengesahan

Nama : YOHANES
NIM : 217231014
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Penyelesaian Hukum Atas Kendala Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Untuk Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli
Title : Legal Resolution Of Obstacles To Elektronik Land Registration For The Transfer Of Land Rights On The Basis Of Sale And Purchase

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

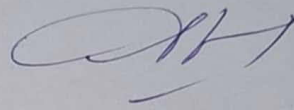
Persetujuan

Nama : YOHANES
NIM : 217231014
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Penyelesaian Hukum Atas Kendala Pendaftaran Tanah
Secara Elektronik Untuk Peralihan Hak Atas Tanah Atas
Dasar Jual Beli

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 19-Desember-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

Penelitian ini mencari penyelesaian masalah pendaftaran tanah secara elektronik dalam kasus jual beli tanah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 yang mengatur terbitnya dokumen elektronik dalam rangka pendaftaran tanah Namun adapun kendala yang ditemukan didalam pelaksanaan dan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut yang mana di kaji oleh penulis dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder dan data primer, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research) yang di lakukan oleh penulis, dan wawancara kepada instansi terkait. Hasil dari penelitian ini adalah hak atas tanah pada kasus jual beli belum dapat dilakukan pendaftaran karena pihak pembeli dinyatakan meninggal dunia tidak lama pada saat dilakukannya penandatanganan dan terdapat kendala pendaftaran pada akun PPAT dan setelah dilakukannya konfirmasi kepada pihak badan pertanahan terkait bahwa pihak instansi sedang berusaha untuk memaksimalkan sistem yang saat ini digunakan untuk mengatasi masalah kasus serupa, maka untuk solusi sementara dibutuhkannya penetapan pengadilan.

Kata Kunci: Sertipikat Elektronik, Pendaftaran, Pelayanan, Jual Beli

ABSTRACT

This research seeks to address the issues of electronic land registration in the case of land sales. Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2023, which governs the issuance of electronic documents in the context of land registration. However, there are obstacles found in the implementation and process of land rights registration, which the author examined using a descriptive-analytical research method, utilizing secondary and primary data sources obtained from library research conducted by the author and interviews with relevant agencies. The result of this research is that the land rights in the sale and purchase case cannot be registered because the buyer was declared deceased shortly after the signing, and there were registration issues with the PPAT account. After confirming with the relevant land agency that the institution is working to optimize the current system to address similar cases, a court ruling is needed as a temporary solution.

Key words: Electronic Certificate, Registration, Service, Buying and Selling

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas karunia yang telah diberikan serta berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul “PENYELESAIAN HUKUM ATAS KENDALA PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR JUAL BELI”. Adapun tesis ini berisikan tentang mencari penyebab dan penyelesaian atas kendala pendaftaran peralihan hak jual beli dalam sistem penerbitan sertipikat elektronik. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dalam penyusunan tesis ini, Penulis banyak memperoleh bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tulus dari dalam hati dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Dekan sekaligus Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanaga.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M. H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Wakil Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah banyak berkorban meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk memberikan bimbingan serta masukan kepada penulis, menyempurnakan tesis ini, sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

4. Prof. Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H. selaku Ketua Dosen Penguji dalam Ujian Seminar Proposal Tesis Semester Ganjil 2024/2025 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan Tesis ini.
5. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan Tesis ini.
6. Ibu Elizabeth Arlita Suryoko. S.H selaku Atasan di tempat saya bekerja dan Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang. Yang telah memberikan waktu dan izin untuk penulis melakukan studi Magister Kenotariatan.
7. Bapak dan ibu Dosen serta para staff Hukum di Universitas Tarumanagara, yang telah banyak membantu dan mendidik serta membekali saya ilmu pengetahuan di bidang Hukum khususnya Ilmu Kenotariatan.
8. Orang Tua saya, Alm. Ibu Gouw Felan dan Alm. Ayah Harry Wangsadiputra yang sangat saya cintai dan saya hormati, saya percaya karena doa dan kasih sayang mereka yang menjadikan saya kuat sampai pada saat ini, begitu juga kepada adik saya Vedry Yani yang saya kasihi, yang telah mendukung saya sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan sampai pada tahap akhir ini.
9. Untuk Isteri saya tercinta Jessica yang telah mendukung sampai saat ini sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya dengan baik.
10. Tak terlupakan juga teman-teman satu kelas saya di Magister Kenotariatan dan teman-teman yang berjuang bersama dalam melakukan bimbingan tesis ini.
11. Seluruh civitas akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

12. Serta semua pihak yang secara langsung terlibat dalam pembuatan tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu di sini.

Penulis menyadari, tanpa peran mereka, tesis ini tidak akan sempurna, atau jauh dari kata sempurna, maka dari itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah penulis sebutkan di atas.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan banyak bantuan. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan bagi penulis khususnya maupun segenap pembaca pada umumnya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik yang membangun semoga dapat menyempurnakan penulisan tesis ini, semoga dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi penelitian selanjutnya, Terima kasih.

Jakarta, 23 Desember 2024

Penulis

Yohanes

Pernyataan

Nama : YOHANES
NIM : 217231014
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Penyelesaian Hukum Atas Kendala Pendaftaran Tanah
Secara Elektronik Untuk Peralihan Hak Atas Tanah Atas
Dasar Jual Beli

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, 19-Desember-2024
Yang menyatakan



YOHANES
NIM. 217231014

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan... ..	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	ix
Daftar Isi... ..	x
Daftar Gambar.....	xv
Daftar Singkatan	xvi
Daftar Lampiran.....	xviii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
1. Tujuan Penelitian.....	10
2. Kegunaan Penelitian.....	10
D. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis	11
a. Kerangka Konseptual	11
b. Kerangka Teoritis	13

E.	Metode Penelitian.....	18
1.	Metode Penelitian Hukum Normatif	19
2.	Metode Preskriptif.....	19
3.	Metode Jenis dan Sumber Data.....	19
4.	Metode Pengumpulan Data.....	21
5.	Metode Pendekatan.....	22
6.	Metode Analisis Data.....	23
F.	Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		26
A.	Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	26
1.	Pengertian Tanah.....	26
2.	Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	28
3.	Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	38
4.	Peralihan Hak Atas Tanah.....	51
B.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	54
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah Elektronik.....	54
2.	Tata Cara Pendaftaran Tanah Elektronik.....	57
3.	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	62
4.	Sistem Pendaftaran Tanah.....	63
C.	Tinjauan Umum Sertipikat Tanah Elektronik.....	67
1.	Pengertian Sertipikat Tanah Elektronik.....	67

2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah.....	69
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	80
BAB III PROSES PERALIHAN HAK JUAL BELI TANAH PADA PROSES	
PENDAFTARAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK.....	81
A. Proses Peralihan Hak Jual Beli Tanah Pada PPAT.....	81
1. Pengertian Hak Jual Beli Tanah	81
2. Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan	
Perundang-undangan	83
3. Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	84
4. Jual Beli Menurut KUHPerdato	86
5. Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Jual Beli Secara Manual	88
6. Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Jual Beli Secara	
Elektronik.....	92
7. Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Ketentuan	
Yang Berlaku.....	94
8. Aspek Hukum Sertifikat Elektronik.....	95
B. Kendala yang Terjadi Pada Proses Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Pada	
Sistem Penerbitan Sertifikat Elektronik oleh PPAT	99
1. Tujuan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik.....	99
2. Tujuan Dan Manfaat Pendaftaran Tanah.....	102

3.	Kendala Proses Pendaftaran Akta Jual Beli Oleh PPAT.....	106
4.	Hasil Wawancara.....	108
BAB IV KENDALA ATAS KEMATIAN PEMBELI TANAH DALAM		
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI DALAM		
PROSES PENDAFTARAN SERTIPIKAT TANAH SECARA ELEKTRONIK.....109		
A.	Faktor Kematian Pembeli Tanah Menjadi Kendala Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Elektronik	110
1.	Keterbatasan Fungsi Sistem Pendaftaran Sertipikat Elektronik	
	Dalam Proses Jual Beli	110
2.	Terhambatnya Mekanisme Permohonan Peralihan Hak Jual Beli Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Elektronik Bagi PPAT.....	113
3.	Proses Pendaftaran dan Pengimputan Peralihan Hak Jual Beli Dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Elektronik Bagi PPAT.....	121
B.	Penyelesaian Kendala Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Untuk Peralihan Hak Berdasarkan Jual Beli Bila Database Kependudukan Pihak Pembeli Ditemukan Keterangan Meninggal Dunia Pada Saat Pengimputan Identitas pada Akun PPAT.....	128

1. Penyelesaian Atas Kendala Perolehan Hak Jual Beli Dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Elektronik Dikantor Pertanahan.....	128
2. Kepastian Hukum Terhadap Ahli Waris Apabila Terdapat Kasus Pewaris Meninggal Dunia Pada Saat Proses Jual Beli.....	130
3. Analisis Hukum Atas Kendala Peralihan Hak Jual Beli Dalam Sistem Pendaftaran Sertipikat Elektronik dengan peraturan perundang-Undangan dan Peraturan Pertanahan Yang Masih berlaku.....	132
4. Kekuatan Dan Kepastian Hukum Sertipikat Elektronik.....	134
5. Akibat Hukum Atas Solusi Yang Ditempuh Dalam Proses Peralihan Hak Jual Beli Dalam Sistem Pendaftaran Elektronik.....	146
BAB V PENUTUP	152
A. Kesimpulan.....	152
B. Saran.....	153
Daftar Pustaka.....	154
Lampiran	161

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Tampilan halaman website hasil penginputan Identitas Pembeli yang menerangkan meninggal dunia.....	126
Gambar 1.2	: Tampilan halaman website menu penginputan data pihak Pembeli sebelum sistem diperbaiki.....	126
Gambar 1.3	: Tampilan halaman website menu penginputan data pihak Pembeli setelah perbaikan (ditambahkan pilihan akta kematian).....	150

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria.
ATR	: Agraria dan Tata Ruang
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
AJB	: Akta Jual Beli
NIK	: Nomor Induk Kependudukan
UU	: Undang-Undang
Permen	: Peraturan Menteri
WNI	: Warga Negara Indonesia
UUD	: Undang-Undang Dasar
HM	: Hak Milik
HGB	: Hak Guna Bangunan
HP	: Hak Pakai
HGU	: Hak Guna Usaha
RI	: Republik Indonesia
SKPH	: Surat Keputusan Pemberian Hak
SHGB	: Sertipikat Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertipikat Hak Milik
SDM	: Sumber Daya Manusia
WNA	: Warga Negara Asing
PPT	: Pejabat Pendaftaran Tanah

SHP	: Sertipikat Hak Pakai
SHT	: Sertipikat Hak Tanggungan
HT	: Hak Tanggungan
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KK	: Kartu Keluarga
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
PBB	: Pajak Bumi Bangunan
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
SBB	: Salinan Bukti Bayar
PPH	: Pajak Penghasilan
PNBP	: Penerimaan Negara Bukan Pajak
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PP	: Peraturan Pemerintah
Disdukcapil	: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil
PJB	: Pengikatan Jual Beli
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
BSSN	: Badan Sandi dan Siber Nasional
TUN	: Tata Usaha Negara
HT-el	: Hak Tanggungan Elektronik
SKPT	: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Tesis
- Lampiran 5 : Hasil Turnitin Tesis
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Turnitin Jurnal
- Lampiran 7 : Hasil Turnitin Jurnal
- Lampiran 8 : *Letter of Acceptance (LOA) Sinta 3*
- Lampiran 9 : Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
- Lampiran 10 : Surat Permohonan Survei atau Riset ke Kantor Pertanahan Kota
Tangerang Selatan