

TESIS

**PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL**



OLEH:

SHEILLA SIARTHA MULIA, S.H

NIM. 032024253004

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

TESIS
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

TESIS

Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga

Oleh:
SHEILLA SIARTHA MULIA, S.H.
NIM. 032024253004

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

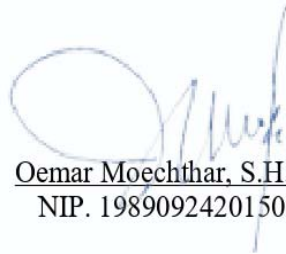
Tanggal 15 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

Dosen Pembimbing Kedua:



Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, pada
tanggal 25 Juli 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

Ketua : Indrawati, S.H., LL.M.

NIP. 197705202005012002

Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

NIP. 196808101992031002

2 Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

NIP. 198909242015041001

3. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

NIP. 196402061990021001

4. Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H.

NIP. 198810032015041003

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sheilla Siartha Mulia, S.H.

NIM : 032024253004

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 12 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,

Sheilla Siartha Mulia, S.H.

NIM. 032024253004

“Don’t lose hope, good things will come soon”

ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional” dengan dua rumusan masalah yang *Pertama*, pembuktian hak secara tertulis dalam hal pendaftaran tanah secara elektronik. *Kedua*, tindakan yuridis yang dilakukan untuk menghindari adanya pemalsuan dalam bukti hak yang diajukan. Tujuan penelitian ini yaitu, menganalisa pembuktian hak secara tertulis dalam hal pendaftaran tanah elektronik, dan dapat menganalisa tindakan yuridis yang dilakukan untuk menghindari adanya pemalsuan dalam bukti hak yang diajukan. Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisa masalah yang terkait dengan isu hukum, dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian ini menjawab permasalahan yang *Pertama*, pembuktian hak dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah namun secara teknis terjadi perbedaan yakni adanya proses alih media (*scan*) yakni dalam bentuk dokumen elektronik. *Kedua*, tindakan yuridis untuk menghindari adanya pemalsuan, yakni BPN bekerja sama dengan BSSN serta Kepolisian, apabila terjadi pemalsuan dapat dengan mudah di *tracking* apakah bukti tersebut terbukti palsu atau tidak. Adapun pertanggungjawaban pidana yang dapat dilakukan karena hal tersebut merupakan suatu tindak pidana dan telah diatur di dalam KUHP.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, Pembuktian Hak, Pemalsuan.

ABSTRACT

This thesis, titled “The Electronic Registration of Land based on National Land Law,” formulated some problems. The first problem was the written right verification of the electronic land registration. Secondly, the juridical act to avoid any Falsification of the submitted rights. This research analyzed the written right verification of electronic land registration and analyzed the juridical action to avoid any Falsification of the submitted rights. The applied research design was normative research by analyzing problems related to legal issues. In this research, the researchers applied the statute and conceptual approaches. The results answered the first problem. The right verifications based on written evidence about land ownership included the latest-right registration and the oldest right registration based on the applied regulation of land registration. However, technically, the researchers found differences dealing with the media transition, scanner, found in electronic documents. Secondly, the juridical action to avoid any Falsification included the cooperation between the National Land Agency, National Cyber and Crypto Agency, and Police. Any Falsification shall be easily traced to find out any evidence. The criminal consequences charged to the perpetrators were regulated by the Criminal Code.

Keywords: *Electronic Land Registration, Right Verification, Falsification*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, sehingga penulisan tesis dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL”** dapat terselesaikan dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya dalam menyelesaikan tesis ini banyak bantuan yang sifatnya memberikan dukungan moril maupun materiil dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini dengan rasa hormat, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., M.T., Ak., CMA selaku Rektor Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *civitas* akademika Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan kesempatan belajar dalam perkuliahan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu serta kesempatan untuk mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
4. Bapak Dian Purnama Anugerah, S.H., M.Kn., LL.M selaku Dosen Wali yang cukup banyak memberikan arahan dalam memproses mata kuliah dalam menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
5. Ibu Indrawati, S.H., LL.M selaku ketua penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.

6. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum selaku pembimbing utama serta penguji yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing sejak awal perencanaan penulisan tesis hingga hasil penulisan tesis ini diujikan.
7. Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn selaku pembimbing kedua serta penguji yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing sejak awal perencanaan penulisan tesis ini hingga hasil penulisan tesis ini diujikan
8. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H selaku penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
9. Bapak Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H selaku penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
10. Kedua orang tua yang telah banyak memberikan dukungan, bantuan, serta doa tiada henti untuk mendorong saya mencapai cita-cita.
11. Kakak dan adik beserta keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, bantuan, serta doa dalam menyelesaikan tesis ini.
12. Areta, Mbak Dhika, Tika, Asti, Hizma, Sarah, Ajeng, Devi, Glad, Angel serta teman-teman, yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
13. Tri Puspita, Yuanita, dan Elsyia yang selalu memberikan dukungan dan semangat sejak pertama kali kuliah sampai dengan menyelesaikan tesis ini.
14. Rekan-rekan seperjuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya Angkatan 2020 yang telah bersama-sama dalam menempuh pendidikan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan.
15. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*Wetboek van Strafrecht*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyeksi
Operasi Nasional Agraria (PRONA).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PANITIA PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Keaslian Penelitian	8
1.6 Metode Penelitian	10
1.6.1 Tipe Penelitian	10
1.6.2 Pendekatan Masalah	10
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	11
1.6.4 Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	13

1.6.5 Analisa Bahan Hukum -----	13
1.7 Sistematika Penulisan -----	14
BAB II PEMBUKTIAN HAK SECARA TERTULIS DALAM HAL PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK -----	16
2.1 <i>Ratio Legis</i> Pendaftaran Tanah Secara Elektronik-----	16
2.2 Macam-Macam Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Secara Elektronik -----	21
BAB III TINDAKAN YURIDIS YANG DILAKUKAN UNTUK MENGHINDARI ADANYA PEMALSUAN DALAM BUKTI HAK YANG DIAJUKAN -----	37
3.1 Potensi Permasalahan yang Terjadi Akibat Pendaftaran Tanah Secara Elektronik -----	37
3.2 Akibat Hukum Pemalsuan Dalam Bukti yang Diajukan -----	42
3.3 Pertanggungjawaba BPN Dalam Permasalahan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik-----	46
BAB IV PENUTUP -----	54
4.1 Kesimpulan -----	54
4.2 Saran -----	56
DAFTAR BACAAN -----	57