

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK SETELAH

BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN

2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM

KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MERAUKE



Diajukan oleh :

Madeleine Michelle Letsoin

NPM : 210514213

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan,
Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK SETELAH
BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN
2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MERAUKE**



Diajukan Oleh :

Madeleine Michelle Letsoin

NPM : 210514213

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan,
Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

Telah disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing Pada Tanggal 28 April 2025

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK SETELAH
BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 3 TAHUN
2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MERAUKE**

**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 14 Mei 2025

Tempat : Pendadaran 3 R. Dosen Lt. II

Susunan Tim Penguji

Tanda Tangan

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

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

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

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



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

HALAMAN MOTTO

Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab Aku ini Allahmu; Aku akan meneguhkan bahkan akan menolong engkau; Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan.

Yesaya 41 : 10

”memungkinkan kemungkinan-kemungkinan yang tidak mungkin, karena yang tidak mungkin bisa menjadi mungkin dan yang mungkin bisa menjadi tidak mungkin”

Emanuel Probojatti

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat penyertaan dan tuntunanNya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul *“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR//BPN NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG PENERBITAN DOKUMEN ELEKTRONIK DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MERAUKE”*. Skripsi yang ditulis untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penulisan skripsi ini tidak dipungkiri Penulis mengalami banyak kesulitan dan hambatan-hambatan yang terjadi sampai dengan terselesainya Skripsi ini. Penulis juga menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, belum tentu Skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan limpah terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan ikhlas dan tulus hati membimbing serta membina Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Tim Penguji yang telah membantu Penulis dalam penyempurnaan skripsi ini melalui saran, masukan, serta arahnya.
5. Terima kasih sebesar-besarnya kepada orang tua penulis, Bapak Antonius M. K. Letsoin, SP., M.AP dan Mama Adresina Y. Owandity S.Pd yang sangat penulis cintai. Terima kasih atas usaha, tetesan keringan dan doa yang selalu menyertai langkah penulis. Terima kasih karena selalu mengajarkan penulis arti dari sebuah perjuangan dan selalu bersyukur atas apa yang dicapai. Bapa dan mama penulis yang selalu telepon dan menanyakan progres dari skripsi penulis, dan selalu menyemangati penulis agar bisa selesaikan skripsi ini. Terima kasih karena selalu memenuhi segala kebutuhan penulis. Terima kasih yang begitu besar dari anakmu.
6. Kepada kelima saudara Penulis Adik Angel Letsoin, Adik Juan Letsoin, dan Adik John Letsoin, atas doa dan dukungannya serta motivasi yang selalu diberikan kepada Penulis dan kepada Kakak Jeanette Letsoin (almh) dan Adik Serin Letsoin (almh) yang penulis tahu bahwa mereka pasti mendoakan penulis dari surga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada semua keluarga besar Letsoin, Rumlus, Owandity dan Huninhatu yang selalu memberikan semangat kepada Penulis.
8. Kepada Analisis Pertanahan Pertama Kabupaten Merauke Ibu Irqa Ade Chayani, S.H. yang sudah bersedia membantu dan meluangkan waktu untuk

menjalankan wawancara sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang Penulis butuhkan.

9. Kepada Kepala Kelurahan Kamundu, Ibu Ritta A. Maria yang telah membantu Penulis dalam pengumpulan data dan keterangan guna menyelesaikan Skripsi ini.
10. Seluruh Dosen, Staff Tata Usaha, Tenaga Pendidik, Staff Perpustakaan, Petugas Parkir, Petugas Keamanan dan Cleaning Servis yang berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu, semangat serta bantuan yang diberikan kepada Penulis.
11. Saudari-saudari "Pelosok Gurls" yaitu Adelia Fransina Lerebulan, Gabriella Valleria Takimai, Bernadeth A F Watken, Yulliana Sofia Wapoga Bisai, Beatrix Domitriska M Mosa, Maria Rosa Mistika Kanjap, Mariska Emiliana Ratu Paramata Wagi, Christina Orvala Aurel Balubun, Joichetine Misyokori Dimara, Maria Yustisia Wangga Da, Yulia Priska Solossa, Irma Ribka Britney Mayor, dan Anace Berlin Insyowi Adadikam, yang telah memberikan dukungan kepada penulis dan menjadikan masa indah di Yogyakarta dari 2018 sampai saat ini.
12. Teman-teman Penulis selama berkuliah yaitu Maria Yustisia Wangga Da, Irene Gracelyn Mambrasar, Veronika Yuliani Kerah, Delvira Yovitha Tresia, Esmeralda Dangku, Maria Febrianti Nena Mbulang, Puja Erika Fatem, Thania Gadi Djou, Gregoria Lamanepa, Syafiqah Indradewa, Thawe Odilia Fietha Way, dan Marcelino Jehandu yang telah memberikan dukungan,

inspirasi, candaan dan semangat yang membuat Penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini.

13. Kepada keluarga besar SMITTH FH UAJY yang sudah menjadi teman, rumah, dan keluarga bagi Penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
14. Kepada keluarga besar KOMAPA UAJY yang sudah menjadi teman, rumah, dan keluarga bagi Penulis.
15. Kepada teman-teman Kelompok 61 KKN 86 UAJY yang telah memberikan semangat kepada penulis.
16. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada satu sosok yang selama ini diam-diam berjuang tanpa henti, seorang perempuan dengan impian yang tinggi, namun sering kali sulit ditebak isi pikiran dan hati. Terima kasih kepada penulis skripsi ini yaitu diriku sendiri, Madeleine Michelle Letsoin. Anak ke dua yang kemudian menjadi anak pertama yang sedang melangkah menuju usia 22 tahun. Terima kasih telah bertahan sampai sejauh ini, dan terus melewati segala tantangan yang diberikan oleh semesta. Terima kasih karena telah berani merantau ke Jogja dan berani melakukan segala hal sendiri tanpa bergantung pada orang lain. walau terkadang harapanmu tidak sesuai dengan apa yang diberikan oleh semesta, tetaplah belajar dan mensyukuri semua anugerah yang semesta berikan. Jangan pernah lelah untuk terus berusaha dan berbahagialah dimanapun kamu berada. Rayakan apapun dalam dirimu dan jadikan dirimu bersinar dimanapun tempatmu bertumpu. Aku berdoa semoga langkah dan kaki

kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi oleh orang-orang yang hebat, serta mimpimu satu persatu akan terjawab.

Dari semua dukungan dan bantuan yang telah Penulis terima, Penulis tidak mampu membalasnya, hanya ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan doa semoga Tuhan Yesus membalas dan memberikan berkat yang melimpah bagi semua orang yang telah berjasa.

Penulis sadar bahwa penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Untuk itu Penulis mohon maaf serta mengharapkan segala kritikan dan saran-saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penulisan Skripsi ini, dengan senang hati Penulis menerimanya. Penulis berharap Skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 28 April 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mlets', with a stylized, cursive script.

Madeleine Michelle Letsoin

ABSTRACT

This thesis is entitled "Implementation of Property Rights Registration After the Enactment of the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities in Merauke Regency." Land Registration is an important thing in the UUPA, because registration is a process of producing proof of ownership of rights to a plot of land. proof of ownership is made in a Land Certificate containing the identity of the landowner, location, land area, and type of land rights. to accelerate digitalization, the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency issued a Ministerial Regulation to change the Physical Certificate to an Electronic Certificate. This study was conducted to determine how the process of implementing property rights registration after the enactment of the Electronic Certificate in Merauke Regency, with the formulation of the problem how is the implementation of Property Rights registration after the enactment of the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities in Merauke Regency. The conclusion of this study is that the Change of Physical Certificates to Electronic Certificates has been implemented since August 2024 and has been running well in accordance with the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities in Merauke.

Keywords : Land Registration, Ownership Rights, Electronic Certificates

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	19
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Sumber Data	21
3. Cara Pengumpulan data	23
4. Lokasi Penelitian	24
5. Populasi	24
6. Sampel.....	24
7. Narasumber dan Responden.....	24
8. Analisis Data	25
H. Sistematika Penulisan Skripsi	25
BAB II PEMBAHASAN.....	27
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	27
1. Pengertian Hak Milik	27
2. Sifat Hak Milik	27
3. Subyek Hak Milik.....	28

4. Terjadinya Hak Milik.....	29
5. Peralihan Hak Milik.....	30
6. Hapusnya Hak Milik.....	31
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, PTSL, dan Sertipikat Elektronik.....	32
1. Pendaftaran Tanah	32
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	41
3. Sertipikat Elektronik	42
a. Pengertian sertipikat tanah elektronik.....	42
b. Tahapan pembuatan sertipikat tanah elektronik	43
C. Hasil Penelitian	50
1. Gambaran Umum tentang Kabupaten Merauke	50
2. Data Responden.....	53
3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Merauke.	57
BAB III PENUTUP.....	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Tingkat Usia Responden.....	54
Tabel 2 Pendidikan Responden	55
Tabel 3 Pekerjaan Responden	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Format Sertipikat Elektronik	76
Lampiran 2 Pengisian Kuesioner Responden	78
Lampiran 3 Formulir Kuesioner	81
Lampiran 4 Surat Ijin Penelitian	83

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

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

Yogyakarta, 28 April 2025



Madeleine Michelle Letsoin