

**PENULISAN SKRIPSI**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK**  
**ATAS TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)**



**Diajukan oleh:**

**Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho**

**NPM : 210514289**

**Program Studi : Hukum Program Sarjana**

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

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**2026**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)**



**Diajukan oleh:**

**Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho**

**NPM : 210514289**

**Program Studi : Hukum Program Sarjana**

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

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK**  
**ATAS TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)**



**Diajukan oleh:**  
**Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho**

|                           |          |                                                               |
|---------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|
| <b>NPM</b>                | <b>:</b> | <b>210514289</b>                                              |
| <b>Program Studi</b>      | <b>:</b> | <b>Hukum Program Sarjana</b>                                  |
| <b>Program Kekhususan</b> | <b>:</b> | <b>Hukum Pertanahan, Lingkungan<br/>Hidup, dan Hukum Adat</b> |

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Pada Tanggal 17 Desember 2025**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum.**

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK

ATAS TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)



Skrripsi telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis  
Tanggal : 15 Januari 2026  
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

  
Prof. Dr. Theresa Anita Christiani, S.H., M.Hum  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*)**” dengan baik dan tepat waktu. Penulisan Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Keberhasilan dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik bimbingan, masukan, arahan serta dukungan dari pihak-pihak yang telah membantu dari awal sampai dengan skripsi ini selesai. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, beserta jajaran Wakil Dekan.
2. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan hukum ini.
3. Seluruh Dosen dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum serta Civitas Akademika Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Terimakasih atas kesempatan, ilmu, dan pengalaman selama penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Papa Agus Yumiyanto S.H dan Mama Penny Yulastuti S.H.,M.Kn selaku orang tua saya yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, motivasi, serta dukungan baik secara moral dan materiil sehingga penulisan hukum ini berjalan dengan lancar.
5. Wulan selaku adik penulis yang telah mendoakan dan memberikan semangat untuk menyelesaikan penelitian ini.
6. Isabella Cindy Claudia S.H, Tharisa Dea Amanda S.H, Irine Cindy Prastiwi S.H, Dyah Ayu Julia Widada S.H, Vincentia Lydia S.H, Ava Shelby Denisha S.M, Nicholas Farrel

Cahya S.M, selaku teman, sahabat, dan keluarga bagi penulis yang telah membantu dalam penulisan penelitian ini. Terima kasih telah menjadi tempat berkeluh kesah dan berbahagia bersama selama masa perkuliahan.

Demikian kata pengantar yang penulis buat, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis dengan senang hati menerima segala kritik dan saran yang membangun dari pembaca. Penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat membantu dan berguna dikemudian hari.

Yogyakarta, 8 November 2025

Penulis



Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho

## ABSTRACT

*This thesis discusses legal protection for electronic certificate holders in Indonesian land law. The purpose of this study is to examine and analyze legal protection and obstacles faced by holders of electronic land certificates in Indonesian land law. The research method used in this study is normative juridical, while the research specification used is descriptive analytical. The source of information in this study is secondary data obtained through a literature review. The data collection techniques used in this study are document study and literature study, while the data analysis method uses qualitative descriptive data analysis. The results of this study indicate that legal protection for holders of electronic land certificates does not pose a problem, as these certificates are recognized as valid electronic proof of ownership under the Electronic Information and Transaction Law (EIT Law), specifically regulated in Article 6. Its validity is also unquestionable, especially after being reinforced in Article 5 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) Number 1 of 2021. The obstacles faced in welcoming the electronic land certificate program are the absence of a valid database on land maps throughout Indonesia, which makes it difficult to realize electronic certificates, population data in Indonesia is not yet organized and much of the data is not updated, which does not guarantee the validity of land data, there is no synchronization and harmonization of laws and regulations to support electronic land certificates, efforts to socialize electronic certificates to various parties are not yet optimal, and digital facilities and infrastructure are still uneven and inadequate throughout Indonesia, making it difficult to implement.*

**Keywords:** *Legal Protection, Electronic Certificates, and Land.*

## DAFTAR ISI

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <b>HALAMAN SKRIPSI</b> .....                   | i   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....               | ii  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                | iii |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                    | iv  |
| <b>ABSTRACT</b> .....                          | vi  |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                        | vii |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAAN</b> .....        | ix  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                 | 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 .....                         | 13  |
| G.Metode Penelitian .....                      | 14  |
| H.Sistematika Penulisan Skripsi .....          | 16  |
| <b>BAB II PEMBAHASAN</b> .....                 | 17  |
| A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah .....       | 17  |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah .....             | 17  |
| 2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....            | 19  |
| 3. Hak Milik Atas Tanah .....                  | 27  |
| B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah .....    | 28  |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....           | 28  |
| 2. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah .....     | 29  |
| 3. Sistem Pendaftaran Tanah .....              | 30  |
| 4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....         | 32  |
| C. Tinjauan tentang Sertifikat.....            | 33  |
| 1. Pengertian Sertifikat Tanah .....           | 33  |
| 2. Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah.....       | 36  |
| 3. Sertifikat Elektronik (E-Certificat ) ..... | 37  |
| D. Tinjauan Perlindungan Hukum.....            | 41  |
| 1. Pengertian Perlindungan Hukum .....         | 41  |
| 2. Tujuan Perlindungan Hukum .....             | 43  |

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E. Analisis dan Pembahasan .....                                                                                                                 | 44 |
| 1. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berbasis Elektronik (E-Certificate).....                                 | 44 |
| 2. Kendala Yang Dihadapi Dalam Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berbasis Elektronik (E- Certificate) . | 55 |
| <b>BAB III PENUTUP</b> .....                                                                                                                     | 60 |
| A. Kesimpulan .....                                                                                                                              | 60 |
| B. Saran.....                                                                                                                                    | 61 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....                                                                                                                      | 62 |
| <b>LAMPIRAN</b> .....                                                                                                                            | 65 |

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAAN**

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 menerina sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 8 November 2025

Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho', with a large, stylized initial 'N' and a long horizontal stroke at the end.

Nicolaus Lucky Yuliyanto Sambodho