

PENULISAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS
PERUBAHAN SERTIFIKAT ANALOG MENJADI SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG



Diajukan oleh:

Angelica Viona Araceli Wijanto

NPM : 220514540

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS
PERUBAHAN SERTIFIKAT ANALOG MENJADI SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG



Diajukan oleh:

Angelica Viona Araceli Wijanto

NPM : 220514540

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Pada Tanggal 24 November 2025

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Krisnantoro", is placed above the name of the supervisor.

Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS
PERUBAHAN SERTIFIKAT ANALOG MENJADI SERTIFIKAT
ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG



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

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 12 Desember 2025

Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lantai II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismanoro, 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. Th. Anna Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Tuhan Yesus Kristus, atas Kasih-Nya yang begitu besar kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang”. Skripsi ini dibuat dan diajukan oleh Penulis sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan doa, dukungan dan bantuan untuk Penulis kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, selaku Tuhan dan Juru Selamat bagi Penulis, yang selalu mengasihi, menyertai, dan memberkati dalam setiap langkah Penulis
2. Ibu Prof. Dr. Theresia Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta seluruh jajaran Wakil Dekan
3. Bapak Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing Penulis dalam penulisan skripsi ini
4. Narasumber dan responden yang telah membantu untuk menyempurnakan skripsi Penulis
5. Budi Santoso Wijanto dan Michelle Gabbie Mulyono, selaku orang tua Penulis yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan menguatkan Penulis selama proses penulisan skripsi

6. Josephine Queena M.W., selaku cici dari Penulis yang mendukung, membantu, dan mendoakan Penulis dalam proses penulisan skripsi
7. Ama dan Oma, selaku nenek dari Penulis yang senantiasa mendoakan Penulis selama proses penulisan skripsi
8. Noelaine Civka Wibisono W., selaku sahabat dari Penulis yang memberikan dukungan dari jauh untuk Penulis
9. Vincent Audric Gunawan, yang memberikan dukungan dan turut membantu dan menemani Penulis selama proses penelitian skripsi
10. Kezia Debora Pingkan Angel M., selaku senior dan sahabat di tempat magang yang telah membantu dan memberikan inspirasi dalam penulisan skripsi ini
11. *I am proud of myself and I honor the progress I have made. Wherever Jesus put me, that's where I belong*

Akhir kata, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan pada Penulis sepanjang penulisan skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi semuanya. Tuhan Yesus memberkati.

Semarang, 12 November 2025

Penulis



Angelica Viona Araceli Wijanto

ABSTRAK

Manusia memerlukan tanah dalam kehidupan sehari-harinya. Subjek hukum yang memiliki tanah harus didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Setelah didaftarkan pemilik tanah tersebut disebut sebagai pemegang hak atas tanah. Sektor pertanahan di Indonesia mengalami digitalisasi, sehingga kini dikeluarkan peraturan mengenai sertifikat elektronik. Sertifikat yang semula analog perlahan berubah menjadi sertifikat elektronik. Perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik menuai pro dan kontra dari masyarakat di Kota Semarang. Masyarakat mempertanyakan mengenai perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah atas perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, dan mengkhawatirkan tentang perlindungannya jika terjadi kebocoran data. Pemegang hak atas tanah sebagai subjek hukum tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum untuk menjamin hak nya, terutama setelah terjadi perubahan sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang juga diperlukan dalam menangani permasalahan terkait untuk menjawab pertanyaan masyarakat.

Kata kunci: Pemegang Hak Atas Tanah, Sertifikat Analog, Sertifikat Elektronik, Perlindungan Hukum, Kantor Pertanahan Kota Semarang

ABSTRACT

Humans need land in their daily lives. Legal subjects who own a land must register their rights with the local Land Office. Once registered, the landowner is referred to as the land rights holder. The land sector in Indonesia is undergoing digitalization, resulting in the issuance of regulations regarding electronic certificates. Certificates that were originally analog are slowly being transformed into electronic certificates. The change from analog certificates to electronic certificates has drawn pros and cons from the community in Semarang City. The community questions the legal protection for land rights holders following the change from analog certificates to electronic certificates and is concerned about their protection in the event of a data leak. Land rights holders as legal subjects certainly must receive legal protection to guarantee their rights, especially after the change from analog certificates to electronic certificates. The role of the Semarang City Land Office is also needed to address related issues and answer public questions.

Keywords: Land Rights Holder, Analog Certificates, Electronic Certificates, Legal Protection, Semarang City Land Office

DAFTAR ISI

PENULISAN SKRIPSI.....	I
HALAMAN PERSETUJUAN.....	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
KATA PENGANTAR.....	IV
ABSTRAK.....	VI
<i>ABSTRACT</i>	VII
DAFTAR GAMBAR.....	X
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	XI
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	14
G. Metode Penelitian	15
H. Sistematika Skripsi	21
BAB II. PEMBAHASAN	24

A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah	24
1. Perlindungan Hukum	24
2. Hak Atas Tanah	26
3. Pendaftaran Tanah	29
B. Tinjauan Tentang Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang	31
Sertifikat	31
C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang	35
1. Kondisi Umum Kota Semarang	35
2. Identitas Responden	37
3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Atas Perubahan Sertifikat Analog Menjadi Sertifikat Elektronik di Kota Semarang	39
BAB III. PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Sertifikat Elektronik Sisi Depan	42
Gambar 2. Sertifikat Elektronik Sisi Belakang	43

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.

Semarang, 12 November 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Angelica', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.

Angelica Viona Araceli Wijanto