

**ASPEK HUKUM MENGENAI TRANSFORMASI SERTIFIKAT  
BIASA HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Agustina**

**180710011**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2023**

**ASPEK HUKUM MENGENAI TRANSFORMASI SERTIFIKAT  
BIASA HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Agustina**

**180710011**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2023**

**ASPEK HUKUM MENGENAI TRANSFORMASI SERTIFIKAT  
BIASA HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:**

**Agustina**

**180710011**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2023**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Agustina  
NPM : 180710011  
Fakultas : Ilmu Sosial Dan Humaniora  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat dengan judul:

### **Aspek Hukum Mengenal Transformasi Sertifikat Blasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan**

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur – unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan hasil penelitian yang saya dapatkan dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun

Batam, 27 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan



Agustina  
180710011

**ASPEK HUKUM MENGENAI TRANSFORMASI SERTIFIKAT  
BIASA HAK GUNA BANGUNAN MENJADI SERTIFIKAT  
ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh:  
Agustina  
180710011**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal  
seperti tertera dibawah ini**

**Batam, 27 Januari 2023**

  
**Dr. Ukas, S.H., M.Hum.**  
**Pembimbing**



## **ABSTRAK**

Sistem pemerintah saat ini tak luput dari perkembangan teknologi, khususnya pada sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik yang diterapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara Indonesia melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Langkah ini dilakukan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Sebelum sistem ini berjalan, pemerintah memberikan sosialisasi agar memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang mekanisme sertipikat elektronik ini. Tujuan kajian ini adalah untuk mengetahui tujuan pemerintah menerapkan mekanisme perubahan sertipikat biasa menjadi sertipikat elektronik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian empiris yang mana mengkaji kejadian atau peristiwa yang murni terjadi dimasyarakat. Data yang didapatkan melalui wawancara dan studi literatur terhadap peraturan terkait. Setelah dilakukan penelitian, mekanisme sertipikat elektronik ini belum terlaksana, mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah akan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesiapan SDM dan infrastruktur Kantor Pertanahan Kota Batam. Meski penerapannya secara bertahap, diharapkan masyarakat dapat mendukung sistem ini dengan mendaftarkan hak tanah yang dimiliki guna tercapainya tujuan sistem informasi yang cepat dan efisien.

**Kata Kunci:** *Pendaftaran Tanah, Mekanisme Perubahan Sertipikat Elektronik*

## **ABSTRACT**

*In particular, the electronic-based land registration system put in place by the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/the Indonesian State Land Agency through the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates shows that the current political system is not immune to technological advancements. This step was taken in order to realize the modernization of land services, starting with implementing electronic-based land services, up to the resulting documents in the form of electronic documents. Before this system was operational, the government provided socialization to provide an understanding to the public about this electronic certificate mechanism. The purpose of this study is to find out the government's goal of implementing the mechanism for changing ordinary certificates into electronic certificates. The method used in this study is an empirical research method which examines incidents or events that occur purely in society. Data obtained through interviews and literature studies on related regulations. After conducting research, the electronic certificate mechanism has not yet been implemented, bearing in mind that the implementation of land registration will be carried out in stages in accordance with the readiness of human resources and infrastructure of the Batam City Defense Office. Although the implementation is gradual, it is hoped that the community can support this system by registering land rights owned in order to achieve the goal of a fast and efficient information system.*

**Keywords:** *Land Registration, Electronic Certificate Change Mechanism*

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir atau skripsi yang berjudul **“Aspek Hukum Mengenai Transformasi Sertifikat Biasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan”** sebagai salah satu dari persyaratan untuk menyelesaikan program strata satu (S1) Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Karena itu, kritik serta saran akan sentiasa penulis terima dengan senang hati guna pembelajaran di masa mendatang. Dengan segala keterbatasan, penulis juga menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom. selaku Dekan Universitas Putera Batam dan Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
3. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah mengajar, memberikan kritik dan saran bimbingan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak/Ibu dosen dan staff Universitas Putera Batam.
5. Bapak Yudo Prio Sasmito, S.I.P. selaku narasumber di Kantor Pertanahan Kota Batam
6. Orang Tua penulis tercinta dan tersayang, Bapak Abdul Salam dan Ibu Nazifah yang selalu memberikan dukungan atau motivasi serta doa kepada peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.

7. Saudara kandung penulis, terutama Ibu Irmayawati dan Ibu Irmayunita yang sudah mengarahkan dan memberikan saran kepada penulis dalam membuat skripsi.
8. Pacar penulis, Seftia Reza Akbar Efendi yang selalu menemani, mendengarkan keluh kesah dan memberikan dukungan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga pada tahap akhir skripsi ini selesai.
9. Teman-teman penulis, Lusi, Rifqa, Desy, Rani, Hani dan seluruh mahasiswa/I hukum angkatan 2018 Kampus Tembesi yang sudah banyak membantu dan membagikan informasi kepada penulis.
10. Sahabat penulis, Diana, Kak Devi, Bang Ung, Netta, Fajri, dan Dedi yang memberikan semangat penuh kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga dengan adanya skripsi ini bisa membawa manfaat bagi para pembacanya. Dan semoga Allah SWT membalas kebaikan dan mencurahkan hidayah serta taufik-Nya aamiin.

Batam, 27 Januari 2023



Agustina



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Identifikasi Masalah .....	8
1.3    Batasan Masalah.....	8
1.4    Rumusan Masalah .....	8
1.5    Tujuan Penelitian.....	8
1.6    Manfaat Penelitian.....	9
1.6.1    Manfaat Teoritis .....	9
1.6.2    Manfaat Praktis .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1    Kerangka Teoritis .....	10
2.1.1    Teori Implementasi Hukum .....	10
2.1.2    Tentang Hak Atas Tanah.....	11
2.2    Kerangka Yuridis .....	21
2.2.1    Pendaftaran Tanah.....	21
2.2.2    Peraturan tentang Pendaftaran Tanah.....	22
2.3    Penelitian Terdahulu.....	30
2.4    Kerangka Pemikiran .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>34</b>
3.1    Jenis dan Sifat Penelitian.....	34
3.1.1    Jenis Penelitian.....	34

3.1.2	Sifat Penelitian .....	34
3.2	Metode Pengumpulan Data .....	35
3.2.1	Data Primer .....	35
3.2.2	Data Sekunder .....	35
3.3	Alat Pengumpulan Data.....	36
3.4	Metode Analisis Data .....	36
3.5	Lokasi Penelitian .....	36
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
4.1	Hasil Penelitian.....	37
4.1.1	Gambaran umum Kantor Pertanahan Kota Batam.....	37
4.1.2	Tujuan Pemerintah Mengganti Mekanisme Sertipikat Biasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan.....	38
4.1.3	Mekanisme Perubahan Sertipikat Biasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Elektronik.....	48
4.2	Pembahasan .....	54
4.2.1	Tujuan Pemerintah Mengganti Mekanisme Sertipikat Biasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Berdasarkan Teori Implementasi Hukum .....	54
4.2.2	Mekanisme Perubahan Sertipikat Biasa Hak Guna Bangunan Menjadi Sertipikat Elektronik Berdasarkan Teori Implementasi Hukum .....	59
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>64</b>
5.1	Simpulan.....	64
5.2	Saran .....	65
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>66</b>
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>68</b>
	Daftar Riwayat Hidup	
	Surat Keterangan Penelitian	

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.</b> Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam .....	38
<b>Gambar 2.</b> Sosialisasi oleh ATR/BPN tentang Sistem Elektronik Pendaftaran Tanah melalui Talkshow .....	41
<b>Gambar 3.</b> Konsep Bentuk dan Isi Sertipikat Elektronik .....	43
<b>Gambar 4.</b> Mekanisme Sertipikat Elektronik Berdasarkan Permen No. 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik .....	48



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan orang lain. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan kehidupan masyarakat yang sejahtera dan sejahtera. Untuk itu ada aturan atau hukum yang harus diterapkan oleh setiap manusia menurut asas *Ubi Societas Ibi Ius*, artinya dimana ada masyarakat disitu ada hukum.(Santoso AZ, 2021) Tak hanya itu, manusia juga membutuhkan tempat tinggal atau bangunan untuk melangsungkan kegiatan sehari-hari. Guna berdirinya bangunan dibutuhkan tanah sebagai lahan untuk tempat berpijak. Kebutuhan lahan akan semakin meningkat seiring berkembangnya waktu dan populasi manusia.

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu padu sebagai bangsa Indonesia sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria. Menurut konsep hukum pertanahan nasional, segala bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan negara (selanjutnya disebut UUPA).(Lawalata, 2021)

Permukaan bumi, atau tanah, adalah komponen dari planet ini. Menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA yang berbunyi sebagian, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai hak atas permukaan bumi, yang pada umumnya tanah, yang dapat diberikan kepada dan

dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum”(Santoso, 2017)

Hukum agraria diartikan secara tepat sebagai permukaan tanah dan meliputi hak-hak penguasaan atas tanah, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Jika menyangkut cara perolehan, pengurusan, dan penyelesaian sengketa yang terkadang timbul akibat pemilikan hak atas tanah, hal inilah yang kemudian dimanfaatkan sebagai salah satu hal yang memiliki pengaturan yang cukup kompleks dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria yang juga dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria menetapkan syarat-syarat yang mengatur tentang hak-hak atas tanah di Indonesia (UUPA).

Untuk mencegah penyalahgunaan, perolehan hak atas tanah diatur oleh undang-undang dan aturan administrasi. Bagian pertama UUPA, yang menjelaskan berbagai jenis hak atas tanah dan cara kepemilikan, membahas tentang hak atas tanah. Hak atas tanah, seperti hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, serta hak-hak selain yang diatur dalam undang-undang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dari UUPA. perundang-undangan dan bersifat sementara.(Alimuddin, 2021)

Hak-hak ini dapat diperoleh melalui pewarisan, pembelian dan penjualan, perdagangan, hibah, dan cara lainnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian harus diberitahu tentang perolehan hak ini untuk menerima sertifikat yang berfungsi sebagai dokumentasi hukum kepemilikan hak atas tanah. Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang tata cara memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Kajian ini akan melihat hak guna bangunan di antara hak-hak atas tanah yang telah dibahas sebelumnya. Hak guna bangunan adalah kesanggupan untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah milik yang bukan miliknya. Hak ini berlaku paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan memiliki umur yang terbatas; akibatnya, pemegang hak tersebut harus menambah jangka waktunya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Bangunan, jangka waktu hak guna bangunan diperpanjang. Permohonan Perpanjangan atau Pembaruan Hak Guna Bangunan yang diuraikan dalam peraturan ini harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum Hak Guna Bangunan berakhir atau perpanjangannya.

Konsekuensi hukum bagi pemilik Hak Guna Bangunan apabila tak melaksanakan pembaharuan ataupun perpanjangan terkait Hak Guna Bangunan ini maka ini mengakibatkan terhapusnya hak guna bangunan yang dimilikinya. Akibat dari hapusnya hak ini dijelaskan pada ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan:

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara akan menjadi tanah Negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan maka tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik maka tanahnya akan kembali pada penguasaan pemegang hak milik.(Sari, 2020)

Mengacu kepada informasi statistik yang diberikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sebanyak 72.315.659 sertifikat tanah dengan luas total 30.960.765 Ha telah terdaftar hingga tulisan ini dibuat. Sebanyak 66.011.341 sertifikat hak milik, 15.770 sertifikat hak guna usaha, 5.320.176 sertifikat hak guna bangunan, 800.246 sertifikat hak pakai hasil, 5.767 sertifikat hak pengelolaan, dan 162.338 sertifikat tanah wakaf yang dibagikan. 2022 (Badan Pertanahan Nasional, 2022) Dari data tersebut terlihat bahwa program pemerintah untuk percepatan pendaftaran tanah nasional telah membuahkan hasil, baik dalam pendaftaran tanah sporadis maupun dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Negara-negara sudah banyak memanfaatkan kemajuan dari teknologi guna memudahkan masyarakat dalam segala hal. Demi meningkatkan fasilitas dan sistem negara, Indonesia juga ikut memanfaatkan teknologi yang semakin hari semakin canggih. Pemerintah harus menciptakan sebuah penemuan hukum baru yang dapat mengimbangi perkembangan perubahan masyarakat yang semakin kompleks. Karena apabila terjadi perubahan dalam masyarakat maka keperluan hukum masyarakatpun akan ikut mengalami perubahan bahkan tambahan, baik kaidah hukum positifnya maupun lembaga hukumnya. Jika tidak demikian maka akan terjadi stagnansi hukum sebagaimana adagium yang dikenal bahwa bahwa hukum akan selalu tertinggal di belakang perkembangan zaman (*het recht hink achter de feiten aan*).(Alimuddin, 2021)

Sistem pendaftaran tanah yang semula berbasis kertas telah berkembang menjadi elektronik berkat kemajuan teknologi. Indonesia semakin membutuhkan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) karena transaksi pasar serta layanan pemerintah beralih dari analog (manual) ke berbasis elektronik. Layanan ini berkisar dari e-commerce (perdagangan) hingga e-government (sistem pemerintahan), dari e-Court (peradilan) hingga e-KTP (kependudukan) hingga e-filling, e-SPT, e-Billing (perpajakan), dari OSS: Online Single Submission (layanan izin usaha) ke e-money (perbankan). Layanan ini telah dikembangkan baik oleh sektor publik maupun swasta untuk meningkatkan efektivitas, akuntabilitas, dan transparansi penyediaan layanan publik.(Mujiburohman, 2021)

Jenis perkembangan teknologi lainnya juga muncul dari waktu ke waktu, dengan sertifikasi elektronik di kalangan pemerintah menjadi salah satunya. Alasan di balik sertifikat elektronik ini adalah akan membuat pendaftaran tanah dan pendaftaran tanah lebih aman, serta tren modernisasi, tuntutan ekonomi, dan peningkatan intensitas layanan turunan berbanding lurus dengan pertumbuhan jumlah tanah yang didaftarkan melalui PTSL. Persyaratan ekosistem, sosial, dan budaya untuk industri 4.0 telah berhasil. (Menko dengan OSS, Kementerian Keuangan dengan Aplikasi Keuangan, Kumham dengan fidusia elektronik, dan sektor swasta dalam modernisasi layanan, akan meningkatkan nilai pendaftaran real estat untuk meningkatkan peringkat kemudahan berbisnis Indonesia, hingga 80% akan menurunkan kebutuhan bagi publik untuk mengunjungi kantor pertanahan, dan akan menghilangkan persepsi publik bahwa layanan pertanahan ditangani dengan cara tradisional.(Aprilianti, 2021)

Dalam beberapa tahun terakhir, teknologi informasi dan komunikasi telah digunakan untuk memodernisasi prosedur pendaftaran tanah di seluruh dunia. Dengan mengaktifkan pendaftaran tanah online untuk masyarakat umum dan membangun infrastruktur untuk prosedur pendaftaran elektronik, kemajuan yang signifikan telah dicapai dalam memodernisasi sistem pendaftaran tanah.

Penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik oleh beberapa negara, antara lain Ontario, POLARIS Kanada (Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Provinsi Ontario), Land Online Selandia Baru, dan Land Online Inggris, merupakan hasil positif dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi. . Belakangan, frasa "*e-conveyancing*" menjadi "*e-lodgements*," dengan nama "*STARS e-Lodgment*" di Singapura, "*National Electronic Conveyancing System*" (NECS) di Australia, dan "*Computerized Land Registration System*" (CLRS) dan "*Electronic Land Administration System*" di Malaysia (ELAS).(Mujiburohman, 2021)

Sertifikat elektronik, sering disebut e-sertifikat, adalah dokumen yang diterbitkan sebagai sertifikat melalui sistem elektronik. Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran tanah permulaan dan pemeliharaan data berkelanjutan. Sesuai arahan Menteri, pendaftaran tanah berbasis elektronik dilaksanakan secara bertahap. Dengan mengurangi penggunaan kertas dan tinta, mendukung program pemerintah go green, menghindari risiko kehilangan, kebakaran, hujan, dan pencurian dokumen fisik, serta memfasilitasi dan mempercepat proses dan layanan penandatanganan melalui penggunaan tanda tangan digital yang

menjamin keamanan data otentikasi, integritas, dan anti-reject, langkah ini bertujuan untuk mendukung budaya paperless office di era digital. Pada 21 Januari 2021 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Dalam rangka mewujudkan pelayanan pertanahan yang modern, meningkatkan indeks usaha, dan mempermudah akses pelayanan publik bagi masyarakat, maka peraturan dibuat dengan maksud berusaha untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat yang semakin berkembang seiring dengan perkembangan zaman. dan lebih sesuai dengan pertimbangan Peraturan Menteri.

Hasil dari pelayanan pertanahan berbasis elektronik ini berupa sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut sertipikat-*el*, hal ini sesuai dengan Pasal 1 Angka 8 bahwa sertipikattersebutadalah sertipikat yang terbit melalui sistem elektronik dan berbentuk dokumen elektronik. Hasil ini diharapkan kemudian mampu memberikan kejelasan mengenai aspek hukumsertipikat hak atas tanah berbasis elektronik. Berdasarkan penjelasan di atas, objek kajian dari penulisan ini yaitu mengenai transformasi sertifikat biasa hak guna bangunan menjadi sertifikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan. Penelitian tentang aspek hukum transformasi sertifikat tanah berbasis elektronik pada dasarnya telah banyak di teliti pada bermacam tulisan, adapun yang membedakan penelitian ini terdapat pada aspek hukum transformasi sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Manfaat diterbitkannya sertipikat elektronik.
2. Keharusan pembaharuan sertipikat elektronik.
3. Pengurusan sertipikat tanah elektronik di kantor BPN.
4. Keabsahan sertipikat tanah biasa setelah sertipikat elektronik diterbitkan.

## **1.3 Batasan Masalah**

Dalam penelitian ditetapkanlah batasan masalah. Hal ini bertujuan agar penelitian tidak terlalu luas dan lebih terfokus pada masalah yang akan diteliti, adapun batasan masalah yang diteliti oleh penulis yaitu aspek hukum mengenai transformasi sertipikat biasa hak guna bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

## **1.4 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah ini berdasarkan latar belakang yang sudah peneliti sampaikan di atas, yaitu:

1. Apa tujuan pemerintah mengganti mekanisme sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan?
2. Bagaimana mekanisme perubahan sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik?

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui tujuan pemerintah mengganti mekanisme sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

2. Mengetahui mekanisme perubahan sertipikat biasa Hak Guna Bangunan menjadi sertipikat elektronik.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

### **1.6.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi atau bahan ajar untuk kedepannya bagi pembaca baik itu masyarakat umum maupun bagi mahasiswa/i yang ingin melakukan penelitian lanjut mengenai sertipikat elektronik sebagai alat bukti kepemilikan.

### **1.6.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat membantu pembaca agar mengetahui manfaat dari sertipikat elektronik yang diterbitkan oleh pemerintah dan mengetahui mekanisme perubahan sertipikat biasa hingga menjadi sertipikat elektronik.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kerangka Teoritis**

##### **2.1.1 Teori Implementasi Hukum**

Pengertian implementasi yaitu penerapan atau pelaksanaan. Adanya hukum diciptakan agar bisa dilaksanakan. Dilihat dari bentuknya hukum ada melalui pedoman yang dirancang secara jelas dan terang, mengandung tindakan untuk dilaksanakan berbentuk penegakan hukum. Penegakan hukum ini adalah kegiatan tingkah laku manusia berdasarkan pelaksanaan hukum .

Implementasi merupakan bentuk aktivitas bertujuan untuk tercapainya kebijakan di masyarakat hingga kebijakan tersebut sampai pada hasil yang diharapkan. Dalam hal kebijakan publik diperlukan adanya tahap implementasi demi tercapainya kebijakan yang maksimal. Kebijakan publik bisa berupa peraturan maupun Undang-undang yang sudah dirancang juga di sah kan oleh pihak yang memiliki kewenangan. Kebijakan ini dibuat berdasarkan perkembangan didalam masyarakat agar selaras dengan keinginan masyarakat. Undang-Undang adalah jenis kebijakan yang memerlukan kebijakan publik penjelas atau sering disebut sebagai peraturan pelaksanaan.(Ishaq, 2008)

Empat faktor kunci dalam implementasi kebijakan atau program publik menurut teori implementasi Edward dan Emerson adalah komunikasi atau kejelasan informasi, konsistensi informasi, tersedianya sumber daya dalam kuantitas dan kualitas tertentu, sikap dan komitmen birokrat pelaksana. kebijakan

atau program, dan struktur birokrasi atau standar operasi yang mengatur pekerjaan dan prosedur manajemen.

Tujuan utama implementasi ialah untuk menjalankan rencana yang telah atau sudah dirancang dengan teliti dan cermat, baik itu oleh individu maupun kelompok; mencoba serta juga mendokumentasikan suatu peraturan pada penerapan rencana atau kebijakan yang dibuat; untuk mencapai tujuan-tujuan yang sudah direncanakan maupun kebijakan yang telah dirancang; mengetahui sejauh mana masyarakat menerapkan suatu kebijakan apakah sesuai dengan yang diharapkan atau tidak; serta mengetahui seberapa besar keberhasilan dari suatu kebijakan yang telah/sudah dirancang untuk dijadikan perbaikan atau peningkatan mutu.(Alfi Yuda, 2022)

Berdasarkan penjelasan implementasi di atas, maka penerapan atau implementasi berujung pada aktivitas, adanya perilaku, tindakan, atau cara kerja suatu sistem. Cara kerja suatu sistem diartikan dengan implementasi tidak terbatas dengan aktivitas, melainkan suatu kegiatan yang dirancang dan dilakukan secara fakta berdasarkan peraturan yang berlaku di masyarakat untuk mencapai sebuah tujuan.(Guntur Setiawan, 2004)

### **2.1.2 Tentang Hak Atas Tanah**

Hak adalah sebuah kuasa atau kemampuan seorang individu untuk melakukan beberapa kegiatan seperti menerima, melakukan, dan memiliki suatu hal. Dengan begitu hak adalah suatu kuasa yang mutlak menjadi milik seseorang untuk menerima atau melakukan sesuatu yang seharusnya diterima atau

dilakukan oleh suatu pihak dan secara prinsip tidak dapat dituntut secara paksa oleh pihak lain.

Izin atau hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemilik suatu benda memberi mereka wewenang untuk mengelolanya. Ada dua hak berdasarkan hukum benda dalam hukum perdata, yaitu:

1. Hak menguasai langsung atas suatu benda yang dimiliki setiap orang disebut hak kebendaan (*zakelijk recht*).
2. Hak perorangan adalah tuntutan atau tuntutan yang dilakukan terhadap orang lain (*personenlijk recht*).

Hak kebendaan dan perorangan termasuk dengan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria dikenal sebagai hak menguasai dari negara. Hal ini dijelaskan Pasal 2 UUPA yang berbunyi:

1. Berdasarkan ketentuan pada Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang ada didalamnya berada pada tingkatan tertinggi yang dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara menurut ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:
  - Mengatur dan melaksanakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - Menetapkan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- Menetapkan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan kegiatan-kegiatan hukum yang menguasai bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang asalnya dari hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini dipakai untuk menjujukemakmuran rakyat sebesar-besarnya, dalam arti kebangsaan. Kesejahteraan serta kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
  4. Pelaksanaan hak menguasai dari negara tersebut dapat diberikan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, biladiperlukan dan tidak berlawanan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah, air, serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Secara hierarkhis urutan hak penguasaan tanah yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia

Dalam ketentuan Pasal 1 UUPA ditegaskan bahwa “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia”.

2. Hak Menguasai dari Negara

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa,

termasuk Kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

### 3. Hak-hak Individu

- Hak atas tanah
  1. Primer, terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, serta hak pakai yang diberikan oleh Negara.
  2. Sekunder, terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa, dll.
- Wakaf.
- Hak jaminan atas tanah.(Ismaya, 2011)

Dalam keadaan tersebut di atas, pemerintah dapat mengeluarkan hak atas tanah kepada orang perseorangan, sekelompok orang yang bertindak bersama-sama, atau suatu perusahaan formal. Hak ini memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan hartanya sesuai dengan batasan-batasan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Orang atau badan hukum sudah tunduk pada suatu hubungan hukum pada saat pemberian hak atas tanah. Karena perjanjian kontraktual ini, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan gugatan terhadap orang lain.

Tanah yang dimaksud hanyalah "permukaan bumi". Jadi, tanah merupakan salah satu komponen bumi. Hak atas tanah kemudian dibatasi untuk menggunakan tanah secara eksklusif; objek lain seperti sumber daya mineral, minyak, dan objek lain tidak termasuk. Kemudian K Wanjik Saleh menyatakan, "Tanah adalah

permukaan bumi.” Hal ini secara tegas tercakup dalam sejumlah undang-undang dan aturan tambahan, termasuk Undang-Undang Ketentuan Pokok Pertambangan.

Setelah membaca penjelasan tersebut, jelaslah bahwa hak atas tanah adalah hak-hak istimewa yang akan diberikan kepada subjek tanah, yaitu warga negara Indonesia, yang selanjutnya dapat memanfaatkan harta tersebut hanya untuk keperluannya sendiri. Seluruh rakyat Indonesia telah mendapatkan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa berupa bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya. Sebagai ciptaan Tuhan, kita harus tetap menggunakan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk yang ada sekarang, dengan tujuan untuk sebesar-besar kemakmuran bagi seluruh penduduk Indonesia.

Negara tidak harus memiliki melainkan hanya terbatas dengan hak menguasai yang berdasarkan hukum tentang memberikan wewenang kepada Negara selaku badan penguasa untuk melakukan hal-hal ini:

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur kaitan-kaitan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA Pasal 16 mendeskripsikan hak-hak atas Tanah yang dibagi dalam beberapa jenis yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

5. Hak Sewa

6. Hak pengelolaan

Untuk lebih jelasnya berdasarkan pada ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku terkait macam-macam hak penguasaan atas tanah dijelaskan sebagai berikut:

### **1. Hak Milik**

Pada Undang-Undang Pokok Agraria telah dituliskan pengertiannya yang tertera didalam Pasal 20 pada ayat 1 yang berbunyi "hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial". Hak milik itu berlaku seumur hidup si pemilik dan tidak terbatas waktu. Terkuat dan terlengkap adalah uraian tentang hak milik yang membedakannya dengan jenis hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai hasil, dan lain-lain karena hanya hak milik di antaranya yang dapat dimiliki oleh perseorangan, tahan terhadap penghapusan, dan dapat dilindungi dari gangguan luar." (Harsono, 2014)

Karena hak-hak lain, terutama hak pertambangan, tetap diperlukan untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, seperti mineral, minyak, dan sumber daya lainnya, maka yang "terkuat dan terlengkap" pun dibatasi penggunaannya.

Ciri-ciri hak milik:

- Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek.
- Dapat digadaikan dengan ketentuan hak atas tanah.

- Hak milik dapat diberikan kepada orang lain, dan juga dapat dikelola melalui jual beli, hibah, wasiat, pertukaran, dan proses hukum lainnya.
- Wakaf diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang memperbolehkan hak milik dihibahkan untuk waktu yang tidak terbatas. Hak milik dapat diberikan secara bebas atau disumbangkan.

Badan hukum yang bisa mempunyai hak milik yaitu:

- Bank-bank Negara
- Organisasi koperasi pertanian yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang
- Badan-badan keagamaan yang ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri setelah sepakat dengan Menteri Agama
- Badan-badan sosial yang ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.(Ismaya, 2011)

## **2. Hak Guna Usaha**

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960-an Pasal 28(1) dan (2) dan Pasal 29, Hak Guna Usaha adalah keistimewaan untuk menggunakan tanah yang langsung berada di bawah kekuasaan negara untuk keperluan usaha, pertanian, perikanan, dan peternakan untuk tujuan tertentu. jumlah waktu.

Hak pakai hasil tidak dapat dibatasi oleh hak milik atas tanah dan hanya dapat diberikan oleh negara atau pemerintah, berbeda dengan hak milik, penggunaan, dan peruntukan tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan yang bergerak di bidang pertanian, perikanan, dan peternakan.

Ciri-ciri hak guna usaha:

- Hak guna usaha termasuk hak atas tanah yang kuat, artinya tak mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, hak guna usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftar.
- Dapat beralih yaitu diwariskan oleh ahli waris yang punya.
- Jangka waktunya terbatas, dan akan berakhir pada suatu waktu.
- Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hak hipotek).
- Dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya akan menjadi tanah Negara.
- Hak guna usahanya dapat diberikan untuk keperluan usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

### **3. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan didefinisikan dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU Pokok Agraria sebagai kesanggupan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah bukan milik sendiri untuk jangka waktu sampai dengan 30 tahun, dengan perpanjangan paling lama dari 20 tahun. Rumusan ini mengungkapkan perbedaan antara hak guna usaha dan hak membangun, antara lain:

- Tujuan penggunaannya. Hak guna usaha, digunakan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan sedangkan hak guna bangunan, digunakan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan.

- Asal tanah. Hak guna usaha, hanya tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sedangkan hak guna bangunan dapat ditanah hak milik perseorangan.
- Batas waktu. Hak guna usaha paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan bila perlu diperpanjang lagi 25 tahun sedangkan hak guna bangunan paling lama 20 tahun dan bila perlu dapat diperpanjang lagi 20 tahun.
- Batas luas. Hak guna usaha paling sedikit 5 hektar, sedangkan hak guna bangunan tidak ditentukan.

Ciri-ciri hak guna bangunan:

- Hak gunabangunan tergolong hak kuat, artinya tak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- Dapat beralih yaitu diwaris oleh ahli waris yang punya hak
- Jangka waktunya terbatas pada suatu waktu mesti berakhir.
- Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (*hakepotik*)
- Dapat dialihkan kepada pihak lain.
- Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara.
- Hak guna bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan.

#### **4. Hak Pakai**

Hak pakai hasil diartikan sebagai kemampuan untuk memanfaatkan dan/atau memungut hasil bumi yang dikuasai langsung oleh Negara atau orang lain berdasarkan Pasal 41 sampai dengan 43 UU Pokok Agraria. Wewenang dan kewajiban tersebut diberikan oleh pejabat yang diperbolehkan melakukannya

sesuai dengan keputusan hibah yang berlaku atau sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

## **5. Hak Sewa**

Sesuai dengan ayat 1 dan 2 Pasal 44 UUPA, seseorang atau badan hukum berhak untuk menyewa tanah jika orang atau badan tersebut diberikan izin untuk menggunakan tanah orang itu untuk keperluan bangunan dengan imbalan pembayaran sewa. Jumlah. Satu-satunya perbedaan antara hak pakai hasil dan hak sewa adalah bahwa keduanya tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan. Selain itu, kedua hak tersebut dapat diserahkan oleh pemiliknya. Hak pakai hasil tidak dapat dialihkan, sedangkan hak sewa tidak dapat dilaksanakan kecuali melalui pembayaran sewa. Kedua perbedaan ini membuat hak pakai hasil lebih fleksibel di antara keduanya.

## **6. Hak Pengelolaan**

Dalam penjelasan dasar UUPA hanya terdapat kata “pengelolaan” (bukan hak pengelolaan), khususnya pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Nomor II/2 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Pakai Selanjutnya. UUPA tidak mengatur tentang hak pengelolaan. Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, hak pengelolaan didefinisikan sebagai berikut:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan kegiatan usahanya.
3. Pemberian bagian-bagian tanah kepada pihak ketiga berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan oleh organisasi pemegang hak yang mempunyai

peruntukan, jangka waktu, dan pembiayaan dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh suatu pejabat yang berwenang sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Kepada Pemberi Hak atas Tanah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.

## **2.2 Kerangka Yuridis**

### **2.2.1 Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan tentang suatu teknis atau cara proses pendataan yang menunjukkan bentuk satuan bidang luas, nilai dan sebuah penguasaan yang terdapat suatu atau beberapa bidang tanah. Penjelasan mengenai pendaftaran tanah sudah diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dengan ketentuan pendaftaran tanah dijelaskan "kegiatan pengumpulan dan pendataan data fisik dan yuridis dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis sampai pemberian surat tanda penguasaan atau kepemilikan tanah secara sah".

Kegiatan yang harus dilakukan oleh pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah mulai dari pengumpulan hingga pemvalidasian data yang semuanya harus sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku hingga tahapan akhir pemegang hak diberikan tanda penguasaan yaitu berupa sertipikat.

Sesuai dengan penjelasan diatas pendaftaran tanah merupakan tugas dan bagian dari kewajiban Negara untuk dilakukan demi kepentingan masyarakat secara Nasional. Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi:

1. Proses yang menghasilkan berupa ukuran dan luas sampai batas tanah setelah didaftarkan akan di keluarkannya surat ukur.
2. Segala bentuk peralihan termasuk dalam bentuk jaminan dan beban tanggungan benda yang ada di atasnya haruslah didaftarkan dan di data dengan baik.
3. Surat-surat dalam bentuk tanda bukti hak berdasarkan ketentuan berlaku dapat digunakan menjadi sebuah pembuktian yang sah serta mempunyai kedudukan yang kuat dalam hukum.

Dalam hal memberi jaminan dan kepastian hukum tentang penguasaan kepemilikan hak atas tanah dalam hal ini semua proses dan prosedur pendaftaran tanah harus dilalui selain tujuan untuk kepastian hukum bertujuan guna mendapatkan data yang sah serta sejalan dengan apa yang terdapat di buku tanah atau sertifikat baik jumlah, luas, batas dan identitas pemegang hak.

### **2.2.2 Peraturan tentang Pendaftaran Tanah**

#### **1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria**

Pemerintah Indonesia wajib menyelenggarakan Pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) untuk semua tanah yang ada diseluruh Indonesia yang berbunyi:

"Adalah untuk memberikan jaminan kepastian dan kemanan dalam prosesnya dalam hal ini pemerintah wajib mengadakan pendaftaran tanah yang diatur dalam peraturan pemerintah yang ketentuannya berlaku diseluruh wilayah negara republik Indonesia".

Dalam ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dalam hal ini ketentuan Pasal 19 yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan sistem yang baik dan sistematis disertai maksud untuk memastikan hukum bagi masyarakat yang memiliki hak.

Berkaitan dengan ketentuan yang lain yang di dalamnya terdapat penjelasan mengenai pembagian untuk mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan dalam hal ini di tujukan kepada para pemegang hak yaitu:

Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria:

"Hak milik, maupun setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19"

Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 32 berbunyi:

"Hak guna usaha. Termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19"

Ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 38 berbunyi:

"Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusannya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19".

Terselenggaranya proses pendaftaran tanah secara sistematis hal ini adalah bentuk tertib administrasi dibidang Pertanahan Nasional.

## **2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah bertujuan untuk:

1. Mencapai kepastian hukum dari segala bentuk dari peturan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam hal ini harus menjamin kepastian hukum untuk semua masyarakat dengan mengeluarkan tanda bukti penguasaannya berupa akta atau sertifikat,
2. Untuk memperoleh informasi secara lebih cepat dan efektif guna mencapai tujuan tertib administrasi dibidang pertanahan baik tentang jumlah, luas, hingga batas tanah secara menyeluruh,
3. Untuk mempermudah pemerintah dalam mengolah atau mengaudit data dibidang pertanahan secara cepat dan menyeluruh sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar terciptanya tertib administrasi dibidang pertanahan nasional.

Asas Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan ada beberapa antara lain:

1. Asas Sederhana, semua prosesnya mudah dipahami dan dimengerti oleh seluruh masyarakat.
2. Asas Aman mengedepankan keamanan sehingga tidak mudah dilakukan tindakan yang sekiranya akan dapat menimbulkan permasalahan dan persengketaan.
3. Asas Terjangkauan, semua golongan dan lapisan masyarakat dapat melakukannya dan menjangkau seluruh lapisan masyarakat.

4. Asas kemuktahiran perlengkapan sudah cukup dalam proses pelaksanaan yang berkesinambungan dalam bentuk pemeliharaan mulai dari data pendaftaran tanah hingga berkas yang diperlukan. Data yang menunjukkan keadaan yang tersedia harus muktahir sehingga ketika suatu saat masyarakat wajib mendaftarkan sampai terjadinya perubahan untuk kedepannya.
5. Asas terbuka, semua proses pendataan dalam Pendaftaran Tanah wajib disimpan dan diperiksa secara terus menerus dengan cara yang berkesinambungan agar data yang disimpan tetap terjaga keamanannya.

Permasalahan pada sistem pendaftaran tanah saat ini adalah bagaimana prosesnya seperti apa dan apa yang didaftarkan, sampai bentuk fisik dari proses pengelolaan dan penyimpanan data sampai halnya bentuk yang dipengang kepemilikannya dalam bentuk bukti hak. Berdasarkan pendapat ahli dalam hal ini adalah Boedi Harsono terdapat ada dua macam sistem pendaftaran tanah diantaranya yaitu sistem Pendaftaran tanah dalam bentuk akta dan sistem pendaftaran hak.

Dalam proses pendaftaran akta maupun proses dari sistem pendaftaran dalam bentuk hak, dalam artian dengan demikian di setiap penciptaan hak baru atau pemberian hak, serta peralihan penanggungannya dalam arti sama dengan hak lain yang tentunya harus dapat dibuktikan dengan sebuah bukti berupa akta.

Akta adalah sebuah bukti dari kepemilikan sebuah bidang tanah yang diberikan oleh pejabat pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem pendaftaran tanah pada akta. Seorang pejabat pencatat akta tanah harus memiliki sifat pasif agar tidak melakukan tindakan penyidikan pada data yang sudah tercantum

didalam akta yang sudah didaftarkan. Kemudian datanya sesuai dengan sistem ini adalah informasi berupa data fisik atau tulisanya dalam sertipikat sangat dibutuhkan. Untuk mendapatkan data ini sangat di butuhkan dikarenakan harus melakukan proses pencarian data yang dimana hal tersebut kemudian dapat memakan lebih banyak tenaga sampai biaya yang cukup banyak.

Akta adalah bentuk dari semua data yang didaftarkan dalam bentuk hak dan apabila perubahan yang terjadi diberikan berupa daftar yang harus di isi sebagai bentuk pendataan atau yang sering kita sebut dengan Buku Tanah dan biasanya disimpan oleh pejabat yang diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menguasainya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu adalah badan Pertanahan dan harus terbuka kapan saja terlebih berlaku untuk umum.

Proses untuk terbitnya sertipikat adalah tugas pejabat yang diberikan wewenang oleh pemerintah dan Undang-Undang. Dalam aturan saat ini seorang pejabat pendaftaran tanah harus memiliki sikap aktif dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Setiap negara memiliki berbagai macam dan bentuk sistem publikasi dalam proses pendataan hingga pendaftaran tanah dengan kata lain disetiap negara memiliki sistem pendaftaran tanah yang berbeda-beda.

Pelaksanaan program pendaftaran tanah yang dilakukan untuk awal atau pertama kalinya akan terhubung dengan proses pemeliharaannya dalam bentuk data tanah. Objek dari pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendataan secara keseluruhan mulai dari fisik dan yuridis agar dapart segera didaftarkan. Ketentuan ini berlaku untuk tanah yang didaftarkan unutk pertama kalinya dan pendaftaran

tanah yang belum terdaftar berdasarkan ketentuan yang berlaku sampai yang melakukan pemecahan sertipikat.

Pada awal pendaftaran tanah untuk pertamakalinya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 antara lain yaitu:

1. Pengolahan data dalam bentuk fisik berupa sertipikat;
2. Pembuktian dalam bentuk data yuridis dan pengolahan data sampai proses pengumpulan awal hingga akhir,
3. Dikeluarkannya bukti penguasaan hak atas tanah dalam bentuk sertipikat;
4. Mengolah dan menyajikan dua bentuk data menjadi satu kesatuan berupa data fisik dan data yuridis,
5. Hasil pendataan dibukukan dalam bentuk dokumen dan terdaftar secara umum.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan dilakukan dengan tujuan untuk pengolahan dan pengumpulan data dalam bentuk fisik, kegiatan yang dilakukan yaitu meliputi:

1. Pengumpulan dan pendataan letak peta awal dasar dari pendaftaran tanah;
2. Pemberian tanda dan melakukan penempatan batas dan jumlah bidang padatanah;
3. Bidang-bidang tanah yang sudah memiliki letak dan peta awal akan dibuatkan peta yang sesuai dengan peta pendaftaran;
4. Tahapan akhir berupa Pembuatan daftar tanah dan
5. Pemberian dan pengeluaran dokumen berupa surat ukur.

Secara sistematis pendaftaran untuk pertamakalinya yaitu proses dalam pendaftaran tanah untuk sebagian tanah baik untuk awal pertamakalinya maupun yang sudah memiliki sertipikat. Pemerintah sudah merancang bentuk Pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan rencana tahunan dan dalam jangka waktu panjang dilakukan ditempat yang sudah ditetapkan pemerintah. Tanah yang didaftarkan secara sporadik merupakan pendaftaran tanah yang berada di suatu wilayah untuk pertamakalinya yang termasuk kedalamnya diantaranya adalah objek pendaftaran tanah dalam suatu kelurahan atau desa dengan melakukan pendaftaran tanah secara perorangan atau masal. Yang menjadi fokusnya adalah para pihak yang memiliki atau sudah mempunyai hak atas objek dari pendaftaran tanah yang berkepentingan dan sudah dikuasai dalam jangka waktu tertentu.

Pengelolaan dan pemeliharaan data tanah selanjutnya merupakan bentuk dari kegiatan pendataan baik data tanah perubahan atas identitas penguasaan berupa nama, surat ukur dan jumlah bidang tanah menyesuaikan dengan data fisik dan yuridis tanah dan untuk semua yang bersangkutan harus mendaftarkan kembali perubahan tersebut melalui lembaga pemerintah yang berwenang.

Mengenai data yuridis hak atau pemegang subjek hak yang saat ini sering terjadi adalah ketika berakhirnya masa berlakunya bisa saja sudah dibebankan ke pihak lain terlebih lagi jika sudah dicabut. Kemudian ada perubahan dalam bentuk subjeknya yang sudah sering dilakukan di tengah-tengah masyarakat yaitu jika terjadinya pewarisan atau diwariskan sampai perubahan nama pemilik hak selanjutnya dilakukanlah pencatatan dalam buku tanah sesuai dengan perubahan yang terjadi di dalam sertipikat.

### **3. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik**

Sertifikat Elektronik atau disebut juga e-Certificate adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik berupa Dokumen Elektronik, sesuai dengan Pasal 1 Angka 8 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistem elektronik hingga penerbitan Sertipikat-el tidak jauh berbeda dengan pendaftaran tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hanya saja dilakukan secara elektronik oleh pejabat yang berwenang. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah ini berupa informasi elektronik, data serta dokumen elektronik yang di taruh dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik. Dokumen elektronik berupa data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.

Dalam penyelenggaraannya, pendaftaran tanah sistem elektronik meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data yang menghasilkan dokumen berupa:

1. Tanda tangan elektronik digunakan untuk mengesahkan surat-surat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Dokumen kertas yang telah diubah menjadi dokumen elektronik, yang kemudian diperiksa oleh pejabat yang berwenang dan diberi stempel digital melalui sistem elektronik.

3. Sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 Dokumen elektronik ini merupakan alat bukti hukum yang sah dan bisa diakses melalui sistem elektronik.(ATR/BPN, 2021)

### 2.3 Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa penelitian terdahulu sebagai referensi, diantaranya yaitu:

1. Alimuddin, Nur Hidayani (2021), *Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif serta studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*) sebagai prosedur pengumpulan datanya. Penelitian ini mengkaji secara umum sertipikat elektronik sedangkan penelitian penulis adalah mengkaji lebih spesifik yaitu aspek hukum tentang sertipikat elektronik hak guna bangunan.
2. Mujiburohman, Dian Aries(2021), *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*, yang dikaji dengan hukum normatif yaitu dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan menggunakan data sekunder seperti buku, tulisan ilmiah, dan hasil-hasil penelitian. Objek penelitian ini adalah yuridis sertipikat elektronik, sedangkan objek penelitian penulis yuridis beserta penerapannya dilapangan.
3. PadrisanJamba dan Irene Svinarky (2018), *Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap ( PTSL ) Terhadap KSB Di Kota*

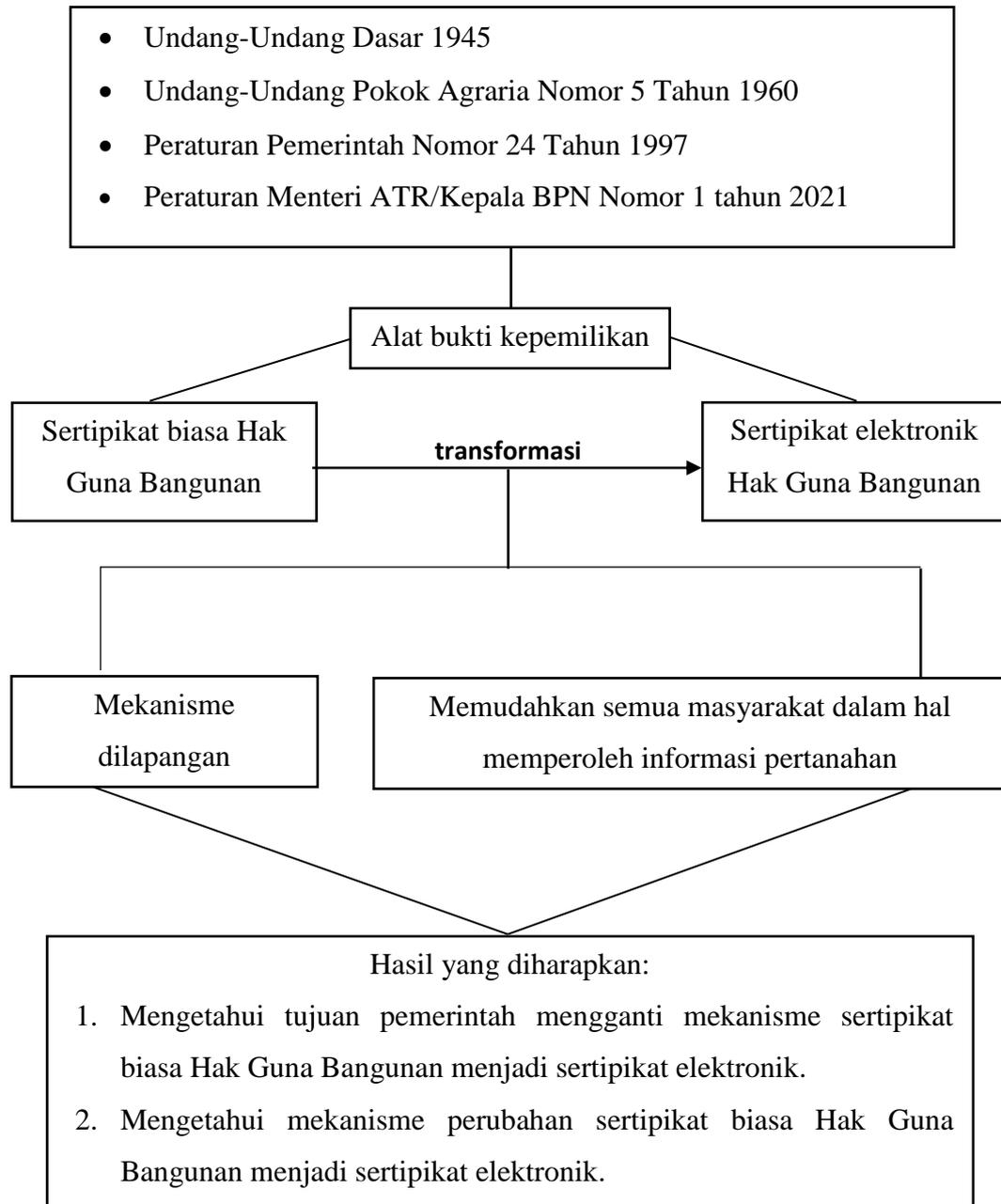
*Batam*, metode penelitiannya yaitu empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, dan pengumpulan datanya melalui wawancara serta bahan pustaka lainnya. Penelitian ini mengkaji sejauh mana implementasi program sertipikat PTSL dimana sertipikatnya berbentuk buku, sedangkan penulis mengkaji sejauh mana pelaksanaan terbitnya sertipikat elektronik.

4. Sari, Desi Nurmalia (2020), *Prosedur Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Di BPN Kota Mataram)*, penelitian ini menggunakan metode hukum normatif(*doktrinal*) dan hukum empiris (*non doktrinal*), pengumpulan data dengan wawancara serta studi kepustakaan. Tulisan ini menganalisis bagaimana pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik, sedangkan penulis hanya menganalisis tentang hak guna bangunan saja.
5. Ulfa, Maydina, 2020, *Peralihan Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Di Kota Medan ( Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan )*, tulisan ini menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu menganalisis masalah dengan menggunakan bahan hukum dan data keadaan lapangan. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis ada pada perubahan hak guna bangunan menjadi hak pengelolaan, sedangkan penulis mengkaji perubahan sertipikat biasa menjadi sertipikat elektronik hak guna bangunan.
6. Silviana, Ana, 2021, *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, penelitian ini adalah yuridis empiris, yang mana bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan

dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh langsung di lapangan. Penelitian ini membahas tentang penting atau tidaknya penerbitan sertipikat elektronik, sedangkan penulis membahas tentang aspek hukum sertipikat elektronik.

7. Risti dan Shella, 2022, *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, penelitian ini mengkaji tentang kekuatan hukum sertipikat elektronik sebagai bukti hak atas tanah, perbedaan dengan kajian penulis terdapat pada objek pembahasan yaitu mengenai mekanisme perubahan sertipikat biasa menjadi sertipikat elektronik.

## 2.4 Kerangka Pemikiran





## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Sifat Penelitian**

##### **3.1.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian empiris yang merupakan metode penelitian yang dilakukan dengan menggunakan bukti empiris. Bukti empiris ini dapat diperoleh melalui observasi atau eksperimen. Fokus penelitian empiris ini adalah cara kerja hukum dikalangan masyarakat. Metode ini bertujuan untuk mengetahui apakah peraturan yang diimplementasikan kepada masyarakat sesuai dengan yang diharapkan atau tidak. (Muhammad, 2004)

Mengingat implementasi peraturan ini, penulis melakukan observasi guna mendapatkan data dengan cara wawancara ke pihak terkait. Selama observasi berlangsung maka secara perlahan dapat diketahui seberapa jauh penerapan peraturan ini berjalan. Proses tersebut dilakukan pada instansi yang sudah ditunjuk sebagai penyelenggara peraturan ini.

##### **3.1.2 Sifat Penelitian**

Sesuai dengan jenis penelitian dapat diketahui sifat dari penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Karena secara umum penelitian ini dilakukan dengan metode wawancara dan observasi. Penelitian kualitatif adalah penelitian empiris yang cenderung menggunakan analisis dan bersifat deskriptif atau menjelaskan. Dalam proses ini lebih mengutamakan proses dan perspektif subjek, yaitu instansi terkait. Semua yang terjadi selama proses observasi selanjutnya akan dianalisis guna mendapatkan kesimpulan dan hasil sesuai dengan fakta lapangan.

## **3.2 Metode Pengumpulan Data**

### **3.2.1 Data Primer**

Data primer adalah data yang dikumpulkan dari hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau 29428.

### **3.2.2 Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data yang berkaitan dengan materi yang akan diteliti seperti buku-buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu dan karya ilmiah. Data Sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti:
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang sertipikat Elektronik
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan tentang bahan primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya kalangan hukum.

3. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum sekunder, seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia.(Ulfah, 2020)

### **3.3 Alat Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pengumpulan data melalui observasi secara langsung serta melakukan wawancara kepada Koordinator Kelompok Substansi Urusan Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Kota Batam.

### **3.4 Metode Analisis Data**

Tahap-tahap yang dilakukan penulis adalah:

1. Mengumpulkan data dan informasi melalui wawancara di Kantor Pertanahan Kota Batam
2. Melakukan tinjauan terhadap data yang didapat untuk mendapatkan hasil yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti
3. Menghubungkan data dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk mendapatkan hasil dari penelitian yang sedang dilakukan

### **3.5 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Batam, Jl. Jaksa Agung R. Soeprapto, Sungai Harapan, Kec. Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau 29428.

