

**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 Mengenai 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 Uung, 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