

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Tanah merupakan hal yang paling esensial dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan ekonomi akibat laju pembangunan, peningkatan kebutuhan pada tanah semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang cukup. Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan persoalan dalam kehidupan sekarang dan yang akan datang, sehingga dituntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media, 2007 hal. 1.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan dalam hal ini bukanlah menyangkut segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar.² Effendi Perangin menyebutkan bahwa hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkrit.³ Penguasaan tanah oleh masyarakat dapat dilakukan dengan membuka hutan belantara atau dengan cara peralihan hak melalui jual beli, waris, hibah, wakaf dan cara perolehan lainnya.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia yang pemanfaatannya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat.⁴

Jual beli adalah persetujuan. Persetujuan antara para pihak yang terlibat didalamnya. Pihak yang satu setuju untuk menyerahkan barang

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta : Kencana, 2012 hal. 9.

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 2012 hal. 10.

⁴ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga. Persetujuan bagi si penjual adalah ia menyetujui harga yang akan dibayar oleh si pembeli, sedangkan persetujuan bagi si pembeli adalah ia menyetujui barang yang akan diserahkan oleh si penjual kepadanya.⁵

Perbuatan hukum jual beli tanah, para pihak membuat Akta Jual beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas di wilayah lokasi tanah sebagai wilayah kewenangan kerjanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Pejabat umum tersebut adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta

⁵ Gunawan Wijaya, *Jual Beli*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, hal. 10.

pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁶

Sedangkan menurut pendapat lain, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁷ Akta merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, selama syarat-syarat dalam perjanjian terpenuhi berdasarkan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tgl 5 Maret 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdiri dari PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁹ PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya

⁶ Pasa; 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 22.

⁸ Habib Adjie, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparisi dan Akhir Akta Notaris*, Semarang: Nuta Nusindo, 2017, hal. 5.

⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No 3746, Pasal 1 angka 1.

untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus merupakan Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah.¹⁰

Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pasal 15 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT disebutkan bahwa PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.¹¹ Pejabat yang ditunjuk dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998.

¹⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹²

Suatu akta untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut ini, yaitu “dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan di hadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut.”¹³

Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT menjelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran

¹² Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹³ Anwar Borahimah, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Malang : Grafindo, 2015, hal. 10.

tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini salah satunya adalah Jual beli.¹⁴

Pada pertengahan tahun 2019 muncul beberapa kasus yang mengharuskan berbagai transaksi, dari transaksi tukar menukar, jual beli barang, hingga pembuatan surat akta PPAT dilakukan secara daring atau tidak dilakukan dengan cara bertemu langsung dengan kedua belah pihak yang ingin mencapai sebuah kesepakatan. hal ini terjadi karena munculnya wabah virus Covid-19 yang mengharuskan masyarakat tidak melakukan kontak fisik secara langsung, hal ini berfungsi agar penyebaran virus tersebut tidak gampang tersebar ke masyarakat lain, sehingga aktivitas masyarakat pun terbatas, dan diterbitkan nya Peraturan Pemerintah 2021 yang baru, yaitu PP No.18 Tahun 2021 pada pasal 84 ayat 1 pada tepatnya mengatakan bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik”.

Karena munculnya PP tersebut, dapat dijadikan landasan dan dasar hukum mengapa perlunya dan pentingnya pembuatan akta secara elektronik di masa yang sekarang, dan Adapun beberapa kelebihan mengapa segala sesuatu yang di buat secara elektronik tersebut dapat lebih efektif dan efisien di gunakan di kalangan masyarakat sekarang. hal ini sangat penting di bahas dikarenakan PP no 18 Tahun 2021 ini masih berupa tulisan dan aturan saja belum terjadi implementasi yang tepat di masyarakat sekarang.

¹⁴ Pasal 2 ayat (1) dan (2) *Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT*.

1.2. Rumusan Masalah

1.2.1. Bagaimana pelaksanaan kewenangan pejabat akta tanah?

1.2.2. Bagaimana implementasi pembuatan akta PPAT secara elektronik berdasarkan PP 18 tahun 2021?

1.3. Tujuan Penelitian

- 1) Mengkaji regulasi atau pengaturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan pejabat akta tanah atau PPAT.
- 2) Mengkaji Implementasi pengaturan hukum mengenai pembuatan akta PPAT secara elektronik berdasarkan PP 18 tahun 2021.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian yang dilakukan dalam tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat dengan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum terutama di bidang Pembuatan Akta PPAT secara elektronik serta kewenangan pejabat akta tanah yang memiliki keterkaitan erat dengan bahasan dalam tesis ini. Sumbangan ilmu pengetahuan tersebut diharapkan dapat membantu pembaca untuk lebih memahami permasalahan yang ada dengan ditunjang dengan berbagai data yang digunakan dalam penelitian ini. Hasil dari penelitian ini pada akhirnya memiliki tujuan untuk menambah wawasan pembaca yang memiliki keinginan untuk

mendalami Analisa dari permasalahan dalam tesis ini dalam konteks mendalami ilmu hukum.

1.4.2 Manfaat Praktis

- 1) Hasil analisa dan pembahasan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi sumbangan bacaan bagi para sivitas akademika dan para mahasiswa dan mahasiswi di Universitas Pelita Harapan khususnya Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan di kemudian hari.
- 2) Hasil analisa dan pembahasan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan baru di bidang ilmu hukum secara spesifik di bidang Pembuatan Akta PPAT secara elektronik dan kewenangan pejabat akta tanah yang baru dan segar bagi para sivitas akademika dan para mahasiswa dan mahasiswi di Universitas Pelita Harapan khususnya Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan di kemudian hari.
- 3) Hasil analisa dan pembahasan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi penyusunan penelitian khususnya di bidang ilmu hukum secara spesifik di bidang Pembuatan Akta PPAT secara elektronik dan Kewenangan pejabat pembuat akta tanah yang dapat membantu penyusunan penelitian yang dilakukan untuk para sivitas akademika dan para mahasiswa dan mahasiswi di Universitas

Pelita Harapan khususnya Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan di kemudian hari.

- 4) Hasil analisa dan pembahasan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi sebuah masukan yang bersifat positif dan konstruksi di dalam pembangunan instrumen hukum serta penegakannya di bidang Pembuatan Akta secara elektronik serta Kewenangan pejabat pembuat akta tanah di masa yang akan datang.

1.5. Sitematika Penulisan

Guna memberikan gambaran yang dapat membimbing serta membantu pembaca maka pembahasan tesis ini akan dijabarkan dalam sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan memberikan penjelasan berkenaan dengan latar belakang yang menjadi pengantar serta permulaan penulis tesis serta identifikasi awal permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan yang menjabarkan secara garis besar mengenai penelitian yang dilakukan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berbagai tinjauan Pustaka akan dijelaskan dalam bab ini. Secara garis besar, tinjauan Pustaka akan dijabarkan dalam dua kategori

yaitu landasan teori dan landasan konseptual. Landasan teori berisikan berbagai teori termasuk teori hukum yang relevan dan terkait dengan konteks topik dan landasan konseptual berisikan pemikiran konseptual dan pengertian-pengertian hukum yang mencakup pula substansi hukum dan perundang-undangan yang ada. Hal-hal yang dijabarkan dalam bab ini ditujukan untuk mengumpulkan berbagai landasan yang selanjutnya akan penulis gunakan untuk menunjang berbagai pembahasan dalam penelitian yang dilakukan dalam tesis ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Berbagai hal berkenaan dengan metode penelitian akan penulis bahas dalam bab ini. Metode penelitian yang dijabarkan adalah berbagai metode penelitian yang akan dilakukan dalam tesis ini. Pengertian, objek, dan lingkup penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, bahan hukum, dan Teknik pengumpulan data akan dijabarkan dalam bab ini agar pembaca dapat memahami metode penelitian yang dilakukan untuk dapat membantu pembaca memahami penelitian yang dilakukan dalam tesis ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisikan analisi secara mendalam dengan melakukan pembahasan data-data yang sebelumnya telah dikumpulkan dalam tinjauan pustaka. Seluruh tinjauan pustaka akan digunakan untuk

menunjang penelitian yang akan dilakukan dan membantu menemukan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini yang akan dituangkan dengan pembahasan yang dilakukan secara sistematis baik dalam bentuk analisa yuridis-normatif maupun analisa yang bersifat yuridis-empiris.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan serta saran yang ditemukan dalam analisis serta pembahasan dalam penelitian yang dilakukan dalam tesis ini akan dituangkan secara padat dan sederhana. Kesimpulan serta saran tersebut mencakup seluruh analisis dan pembahasan yang dilakukan secara garis besar yang telah dilakukan di Bab IV. Bab ini sekaligus menutup rangkaian penelitian yang dilakukan dalam tesis ini.

