

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di zaman era globalisasi saat ini telah lahir suatu rezim Hukum baru, yang dikenal dengan Hukum Siber (Hukum Telematika). Hukum Siber (*cyber law / Telematika*) secara Internasional digunakan untuk istilah Hukum yang terikat dengan Pemanfaatan Teknologi Informasi dan Telekomunikasi. Hukum Siber/Hukum Teknologi Informasi (*Law of Information Technology*).³

Hukum Dunia Maya (*Virtual World Law*)/ Hukum *Mayantara*. Istilah-istilah ini lahir mengingat kegiatan internet dan pemanfaatan teknologi informasi berbasis virtual. Bahwa Cyber PPAT yang menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya dengan berbasis teknologi informasi yang berkaitan dengan tugas dan fungsi PPAT khususnya dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah secara sederhana konsep Cyber PPAT ingin memberikan bingkai hukum yaitu agar menghadap para pihak atau dihadapan PPAT tidak lagi harus bertemu secara fisik atau bertatap muka di suatu tempat tertentu, dalam hal ini PPAT tetap berada di tempat kedudukannya, bisa saja para pihak berada di suatu tempat yang berbeda dengan tempat kedudukan atau wilayah jabatan PPAT dapat dilakukan secara teleconference dengan menggunakan teknologi informasi yang menyakinkan untuk dilakukan.⁴

Perkembangan era digital pada tahun 2021 ini sangat bergantung pada peran teknologi informasi internet dalam menyelesaikan setiap aktivitas kehidupan. Pemanfaatan teknologi informasi dibutuhkan untuk memudahkan aliran data dan informasi yang digunakan pada sebuah organisasi, instansi, maupun antar individu untuk saling berkomunikasi secara cepat dan akurat.

Data yang dikelola oleh suatu instansi baik swasta maupun pemerintahan terkadang tidak semua menggunakan teknologi informasi untuk memprosesnya dan untuk dijadikan sebuah informasi yang bermanfaat.

Secara substansi sebagai pemahaman awal mengenai siber dalam hal ini Siber PPAT, ide dasarnya dalam penyelenggaraan jasa di bidang ke-PPATan secara Elektronik, khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Secara Elektronik. Dengan menggunakan system Siber PPAT akan menghasilkan suatu produk teknologi yang akurat, tepat waktu, ekonomis, relevan, efisien dan dapat dipercaya.⁵

Diadakannya Siber PPAT dalam penyelenggaraan tugas ke-PPATan, yaitu :

- a. Untuk mendukung penyelenggaraan jasa di bidang ke-PPATan secara elektronik
- b. Untuk mempercepat system penyelenggaraan jasa di bidang ke PPATan khususnya dalam jual beli Hak Atas Tanah secara Elektronik
- c. Untuk memperoleh sistem penyelenggaraan jasa di bidang ke-PPATan

Salah satu pemanfaatan teknologi informasi dalam sebuah instansi adalah dengan adanya sistem informasi. Tujuan hadirnya sistem informasi ialah untuk dapat mengelola data- data yang sebelumnya tidak tersusun secara baik maka dengan adanya ini dapat dikelola sedemikian rupa untuk menghadirkan sebuah informasi yang bermanfaat sesuai pengelolaan data dan informasi selain menggunakan pembukuan dan pengarsipan yang teratur juga membutuhkan peran serta teknologi informasi sejalan dengan kebutuhan era digitalisasi

Kita lihat satu persatu masalah tersebut diatas untuk dapat diatasi secara bertahap :

- a. Penduduk kategori produktif

Menurut data jumlah penduduk Indonesia pada per Juni tahun 2022 (semester 1) secara keseluruhan tercatat 275.361.267 jiwa. Direktorat Jendral Pendudukan dan Catatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri merilis data terbaru jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2022 secara keseluruhan tercatat sebanyak 275.361.267 jiwa per Juni 2022 (semester 1). Menurut Direktur Jendral Dukcapil Dr Zudan Arif Fakrulloh dibandingkan dengan data semester 11 pada 30 Desember 2021 yang berjumlah 273 879.750 selama 1 semester ke belakang terdapat kenaikan jumlah penduduk sebanyak 1.481 517 jiwa (0.54 persen) Secara rincian jumlah ini terdiri dari 38 999 996 penduduk laki-laki (54,48%) dan 136.361.271 penduduk perempuan (49,52%)

³ Tim Lindsey (et.al), *Hak HKI Suatu Pengantar*, Bandung: PT Alumni, 2006, hlm. 161.

⁴ R.A Emma Nurita, S.H., M.Kn, *Cyber Notary, Pemahaman awala dalam konsep pemikiran*, PT.Refika Aditama, 2021

⁵ Rhenald Kasali, *The Great Shifting Series on Disruption*, Jakarta : Gramedia, 2018, hlm. xxi.

Kata Zudan dikutip dari laman Direktorat Jendral pendudukan dan catatan sipil berdasarkan piramida penduduk, saat ini Indonesia di dominasi oleh penduduk kategori:⁶

- a. Usia muda 0-14 tahun sebanyak 67.155 629 jiwa (24,39%)
- b. Usia remaja 15-64 tahun sebanyak 190.827.224 jiwa (69,30%)
- c. Usia tua 65 tahun ke atas sebanyak 17.374 414 jiwa (6.31%)

Sementara Jumlah kepala keluarga (KK) sebanyak 88.929.047 jiwa. Provinsi Jawa Barat masih berada diposisi nomor satu, yakni berpenduduk sebanyak 48.637.180 jiwa. Adapun Kabupaten atau kota penduduk terbanyak berada di Kabupaten Bogor sebanyak 5,385.219 jiwa yang kebenaran merupakan wilayah penelitian penulis.

Zudan menjelaskan, sesuai pasal 58 (4) UU no 24 tabus 2013 data kependudukan Dukcapil disajikan untuk kepentingan :⁷

- a) Pelayanan publik
- b) Perencanaan pembangunan
- c) Alokasi anggaran
- d) Penegakan Hak Pencegahan kriminal
- e) Pembangunan demokrasi

b. Tingkat Pendidikan

Dibawah ini disajikan table 1 dan table 2 untuk mengetahui tingkatan Pendidikan penduduk Indonesia yang mengenyam atau menempuh sekolah dasar sampai dengan perguruan tinggi dapat dilihat datanya dibawah ini, berikut presentasinya

Tabel. 1

Tingkatan	Persentase
Sekolah dasar (SD)	23,4%
Sekolah lanjutan tingkat pertama (SLTP)	54%
Sekolah lanjutan tingkat atas (SLTA)	20,89%
Pendidikan tinggi (Perguruan Tinggi)	6,41%
Jumlah	104,7 %

Berikutnya tabel 2 ini, menyajikan jenjang Pendidikan, jumlah presentase dan jumlah total jiwa.

Tabel 2.

Adapun proporsi penduduk Indonesia menurut jenjang pendidikan (Juni 2022)

Jenjang Pendidikan	Persentase	Total Jiwa
S3	0,02 %	61.271 jiwa
S2	0,31 %	855.757 jiwa
S1	4,39 %	12.081.571 jiwa
D3	1,28 %	3.517.178 Jiwa
D1 & D2	0,41 %	1.126.080 jiwa
SLTA	20,89 %	57.533.189 jiwa
SLTP	14,54 %	40.035.862 jiwa
TAMAT SD	23,4 %	64.446.545 jiwa
BELUM TAMAT SD	11,14 %	30.685.363 jiwa
TIDAK / BELUM SEKOLAH	23,61 %	65.018.451 jiwa
Jumlah	99 %	275.361.267 jiwa

⁶ <https://nasional-tempo-co.cdn.ampproject.org/v/s/nasional-tempo.co/amp/1671308/berapa-jumlah-penduduk-indonesia-tahun-2022?berapa-jumlah-penduduk-indonesia-tahun-2022> diakses pada tanggal 23 Mei 2023 Pukul 10.13 WIB

⁷ <https://disdukcapil.palangkaraya.go.id/dukcapil-kemendagri-rilis-data-penduduk-semester-i-tahun-2022> diakses pada tanggal 23 Mei 2023 pukul 10.27

Pendidikan adalah salah satu modal penting untuk meningkatkan kualitas kehidupan individu masyarakat dan negara. Namun saat ini, hanya sekitar 6% penduduk Indonesia yang sudah merasakan pendidikan tinggi.

Menurut data Direktorat Jendral Kependudukan dan Pencatatan Sipil (DUKCAPIL) penduduk Indonesia dari jumlah tersebut hanya 6,41% yang sudah mengenyam pendidikan sampai perguruan tinggi rinciannya yang berpendidikan.⁸

c. Penguasaan Teknologi (Komputerisasi)

Kata teknologi yaitu berasal dari bahasa Yunani "Technologia" atau Techné yang berarti keahlian logika artinya pengetahuan. Penguasaan teknologi dan informasi adalah kemampuan memahami dan menggunakan alat teknologi informasi terutama komputer yang merujuk pada kemahiran seseorang terhadap suatu bidang. Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) merupakan payung besar terminologi yang mencakup semua peralatan teknis untuk memproses dan menyampaikan informasi. Dengan penguasaan teknologi dapat mempermudah komunikasi, mempermudah pekerjaan manusia, waktu yang digunakan lebih efisien, membantu meningkatkan dan memanfaatkan sumber energi baru yang berguna bagi kelangsungan hidup manusia, sumber daya alam yang ada di bumi lebih mudah dikelola dengan optimal dan berkualitas.

1. Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana ini baik yang ada dalam kantor PPAT itu sendiri, maupun sarana dan prasarana yang disediakan pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PT.Telkom yang mempunyai fasilitas dimaksud.

2. Regulasi

Belum ada kebijakan khusus yang dibuat oleh pemerintah sebagai pembuat undang-undang untuk memberikan terobosan baru dibidang dunia ke PPATan dalam hal pelayanan jasa secara elektronik khususnya dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah secara elektronik

Oleh karena itu perlu dilakukan kajian yang diharapkan dapat memberikan penjabaran analisis kajian tentang pemanfaatan teknologi informasi dalam jual beli hak atas tanah. Untuk itu penulis memberikan judul "**Pemanfaatan Teknologi Pada Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengembangan Hukum Pertanahan Indonesia**".

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia dihubungkan dengan perkembangan teknologi ?
2. Bagaimana permasalahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan pemanfaatan teknologi ?
3. Bagaimana konsep pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dalam rangka pengembangan hukum pertanahan Indonesia ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin penulis capai dalam rangka perkembangan hukum pertanahan Indonesia :

1. Untuk menemukan, mengkaji serta menganalisa pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia dihubungkan dengan perkembangan teknologi
2. Untuk menemukan, mengkaji serta menganalisa permasalahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan pemanfaatan teknologi
3. Untuk menemukan, mengkaji serta menganalisa konsep pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dalam rangka pengembangan hukum pertanahan Indonesia.

D. Kegunaan Penelitian

Untuk menambah pengetahuan dan perkembangan hukum pertanahan Indonesia dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah secara elektronik

⁸ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/09/20/hanya-6-warga-indonesia-yang-berpendidikan-tinggi-pada-juni-2022> diakses pada tanggal 23 Mei 2023 pukul 10.45 WIB

1. Kegunaan secara teoritis

Secara teori penulisan ini, diharapkan akan menjadi sumbangan pemikiran atas perkembangan ilmu hukum khususnya dalam rangka pembuatan akta jual beli hak atas tanah secara elektronik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia

2. Kegunaan secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemudahan-kemudahan secara praktis dan dapat memberikan manfaat yang besar bagi para pihak dalam hal efisiensi waktu dan memanfaatkan kemajuan teknologi elektronik dengan apa yang telah diberikan datanya secara komputerisasi berbentuk PDF (*Portable Document Format*) menjadi akta elektronik.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam sub bab ini, kerangka teori penelitian akan dipakai 3 (tiga) teori sebagai acuan untuk meneliti dan membahas permasalahan yang telah dirumuskan di depan, yaitu terdiri dari :

1. *Grand Theory / Landasan Teori*

Haag dan Keen menyatakan teknologi informasi adalah seperangkat alat yang membantu anda bekerja dengan informasi dan melakukan tugas – tugas yang berhubungan dengan pemrosesan informasi.⁹

Martin teknologi informasi tidak hanya terbatas pada teknologi komputer (perangkat keras dan perangkat lunak) yang digunakan untuk memproses dan menyimpan informasi dan data.¹⁰

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory merupakan teori yang berada pada level *mezo*/menengah dimana fokus kajiannya makro dan mikro. *Middle Range Theory* dalam konsep

F. Metode Penelitian

Suatu proses atau cara yang dipilih secara spesifik untuk menyelesaikan masalah yang diajukan dalam sebuah penelitian (metodologi penelitian merupakan suatu ilmu yang menjelaskan bagaimana seharusnya sebuah penelitian dilakukan.

Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi yaitu prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.

Dalam lingkup ilmu sosial yaitu :

1. Metode kualitatif merupakan metode yang fokus pada pengamatan yang mendalam, sehingga menghasilkan kajian atau suatu fenomena yang lebih komprehensif. Penelitian kualitatif metode penelitian yang digunakan untuk memahami dan menjelaskan fenomena sosial, dinyatakan dalam bentuk kalimat daripada numerik. Contoh penelitian kualitatif mudah ditemui, ketika menyusun laporan, makalah yang cenderung bersifat induktif. Penelitian kualitatif sering digunakan untuk menjawab pertanyaan bagaimana dan mengapa bukan berapa atau berapa sering.

2. Metode Kuantitatif

Metode kuantitatif sebuah metode penelitian yang di dalamnya menggunakan banyak angka mulai dari proses pengumpulan data hingga penafsirannya. Metode penelitiannya mendalam dan penuh dengan kehati-hatian dari segala fakta.

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu metode penelitian yuridis normatif, penelitian hukum kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Data sekunder dalam penelitian normatif terdiri dari

⁹ Haag dan Keen. 1996. *Information Technology: Tomorrow's Advantage Today*. Hammond: McGraw-Hill College.

¹⁰ Martin, E. 1999. *Managing Information Technology What Managers Need to Know*. 3rd ed. New Jersey: Pearson Education International.

bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder penelitian hukum normatif yaitu Penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum dan perbandingan hukum.¹¹

- a. Teknik wawancara: teknik penelitian data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber
- b. Pengamatan (observasi) aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian.
- c. Dokumentasi (studi dokumen) merupakan suatu metode pengumpulan informasi dengan mempelajari dokumen-dokumen untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan masalah yang sedang dipelajari.
- d. Catatan laporan: menurut Bogan dan Bigten adalah catatan tertulis tentang apa yang didengar, dilihat, dialami dan dipikirkan dalam rangka pengumpulan data refleksi terhadap data dalam penelitian kualitatif. Pada dasarnya catatan lapangan berisi dua bagian deskriptif¹² dan bagian reflektif¹³¹⁴

Alat pengumpulan data

Dengan penelitian kualitatif alat atau instrumen utama pengumpulan data adalah manusia atau peneliti itu sendiri dengan cara mengamati, bertanya, mendengar dan meminta dan mengambil data penelitian.

Metode penelitian yuridis menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menulis, bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁵

1. Tahap penelitian

Setelah pengumpulan data dilakukan, dalam pengolahannya dilakukan beberapa langkah sebagai berikut :

- a. Penelitian kembali data-data yang didapat dengan melakukan pengecekan validitas data, tujuannya adalah agar data yang diperoleh lengkap dan terjamin.
- b. Proses pengklasifikasian data, kemudian dicocokkan dengan permasalahan yang ada, yang tujuannya adalah untuk mempermudah analisis yang dikemukakan.
- c. Mencatat data secara sistematis dan konsisten, data-data yang diperoleh dituangkan dalam suatu rancangan konsep untuk kemudian dijadikan dasar utama dalam memberikan analisis sehingga pada akhirnya terdapat keselarasan data dengan analisis yang diberikan.

2. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data (*data collection*) yaitu proses riset di mana peneliti menerapkan metode ilmiah dalam pengumpulan data secara sistematis untuk dianalisa.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah dengan menggunakan:

- a. Teknik wawancara:
- b. Pengamatan (observasi)
- c. Dokumentasi (studi dokumen)
- d. Catatan laporan:

Data adalah sebuah catatan yang dikumpulkan menjadi kesatuan data didapatkan melalui pengamatan dan penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

¹¹ Hamzah, Amir, *Metode penelitian Kepustakaan (Library Research) Kajian Filosofis, Teoritis, Aplikasi, Proses, dan Hasil Penelitian*. 2020, Hlm 24

¹² Deskriptif: menjelaskan pemaparan atau penggambaran dengan kata-kata secara jelas dan terinci

¹³ Artikel Cendikiawan Bog dan Bigten, 2007 : 119

¹⁴ Reflektif: Tempat khusus untuk menggambarkan sesuatu yang berkaitan dengan pengamatan itu sendiri. Berisi spekulasi perasaan masalah ide dan kesan dari pengamat dan sesuatu yang diusulkan untuk dilakukan dalam penelitian yang akan datang.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, RajaGrafindo Persada*, Jakarta, 2007 Hlm. 40

Pengumpulan data mempunyai berbagai cara dan metode. Salah satu metode pengumpulan data adalah dengan menggunakan alat. Alat pengumpulan data bisa digunakan untuk mengambil data secara cepat dan tepat alat pengumpulan data dapat berupa alat pengumpul data biasa dan digital.

3. Analisis Data

Terdapat dua metode penelitian yang digunakan para peneliti dengan lengkap ilmu sosial

- a. Metode kualitatif
- b. Metode kuantitatif

Penulis menggunakan metode yang pertama yang metode kualitatif dimana penelitian kualitatif memang tidak terlalu membutuhkan data yang banyak yang lebih bersifat monografis, atau berwujud kasus-kasus. Berbeda halnya dengan penelitian kuantitatif yang membutuhkan banyak data atau berjumlah besar sehingga dalam mengkualifikasi dalam kategori-kategori lebih mudah.¹⁶

PERKEMBANGAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah di Indonesia Dalam Tujuan Negara Kesejahteraan

1. Teori Negara Kesejahteraan

Dalam perkembangan pemikiran mengenai negara hukum, dikenal dua kelompok negara hukum, yakni negara hukum formal dan negara hukum materiil. Negara hukum materiil ini dikenal juga dalam istilah *welfarestate* atau negara kesejahteraan.¹⁷

Menurut Jimly Asshiddiqie Ide negara kesejahteraan ini merupakan pengaruh dari paham sosialis yang berkembang pada abad ke-19, yang populer pada saat itu sebagai simbol perlawanan terhadap kaum penjajah yang Kapitalis-Liberalis. Dalam perspektif hukum, menurut Wilhelm Lunstedt berpendapat:

Hukum tidak lain adalah kehidupan mindkind dalam kelompok-kelompok terorganisir dan kondisi yang memungkinkan koeksistensi damai massa individu dan kelompok sosial dan korporasi untuk tujuan lain daripada lebih banyak eksistensi dan propagasi.¹⁸

Dalam pemahaman ini, Wilhelm Lunstedt nampak menggambarkan bahwa untuk mencapai *social welfare*, yang pertama harus diketahui adalah apa yang mendorong masyarakat yang hidup dalam satu tingkatan peradaban tertentu untuk mencapai tujuan mereka.

Dengan demikian, hakekatnya negara kesejahteraan dapat digambarkan keberadaannya sebagai pengaruh dari hasrat manusia yang mengharapkan terjaminnya rasa aman, ketentraman, dan kesejahteraan agar tidak jatuh ke dalam kesengsaraan. Alasan tersebut dapat digambarkan sebagai motor penggerak sekaligus tujuan bagi manusia untuk senantiasa mengupayakan berbagai cara demi mencapai kesejahteraan dalam kehidupannya. Sehingga ketika keinginan tersebut telah dijamin dalam konstitusi suatu negara, maka keinginan tersebut harus dijamin dan negara wajib mewujudkan keinginan tersebut. Dalam konteks ini, negara ada dalam tahapan sebaga negara kesejahteraan.

Konsep negara kesejahteraan sering dipersepsikan berbeda. Ada yang mempersepsikan dari spektrum ekonomi (Nicholas Bar), politik (Briggs), Ideologi (Titmuss). Terhadap pandangan itu, terdapat elemen dasar mempertautkan gagasan multi persepsi, hingga membentuk konsep negara kesejahteraan. Elemen itu adalah negara

¹⁶ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 167 - 168

¹⁷ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Alih bahasa Soemardi, Bee Media Indonesia, Bandung, 2010, Hlm. 225

¹⁸ Soetikno, *Filsafat Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, Hllm. 88.

(pemerintah), pasar dan masyarakat. Jika dielaborasi membentuk wujud dasar konsep negara kesejahteraan, yang mendudukan peran pemerintah secara terukur dan berkomitmen terhadap persamaan sosial dan keadilan dengan tiga prinsip, yaitu:

- a. Perbaikan dan pencegahan terhadap efek-efek yang merugikan fungsi ekonomi pasar, khususnya yang merugikan bagi kesejahteraan pihak yang secara ekonomi dan sosial dianggap kurang mampu;
- b. Distribusi kekayaan dan kesempatan bagi semuanya secara adil dan merata; dan
- c. Promosi terhadap kesejahteraan sosial dan sistem jaminan bagi yang kurang agar mampu memperoleh manfaat yang lebih besar.

Dengan didasarkan pada prinsip di atas, konsep negara kesejahteraan memiliki enam tujuan dasar, yakni: pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja yang cukup, stabilitas harga, pembangunan dan ekspansi sistem jaminan sosial serta peningkatan kondisi kerja, distribusi modal dan kesejahteraan yang seluas mungkin, dan promosi terhadap kepentingan kelompok sosial dan ekonomi yang berbeda.¹⁹

2. Teori Keadilan

Keadilan dalam Islam paling tidak mencakup empat makna; keadilan dalam arti sama atau persamaan, keadilan dalam arti seimbang (*proporsional*), keadilan dalam arti memberikan hak kepada pemiliknyanya, dan keadilan Ilahi.²⁰

Keseimbangan antara hak dan kewajiban adalah salah satu makna keadilan yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya secara seimbang (*proporsional*).

Didalam Hukum Islam kita mengenal prinsip keadilan (*al-adalah*). Keadilan hukum Islam meliputi berbagai aspek kehidupan dalam bidang dan sistem hukum. Dengan demikian konsep keadilan yang merupakan prinsip kedua setelah tauhid meliputi keadilan dalam berbagai hubungan antara individu dengan dirinya sendiri, hubungan antara individu dengan manusia dan masyarakat, hubungan antara individu dengan hakim dan perkara serta hubungan-hubungan dengan berbagai pihak yang terkait²¹

Menurut teori keadilan John Rawls yang dikenal dengan "*justice as fairness*" mengatakan bahwa keadilan adalah sebagai suatu kejujuran atau kewajaran atau kelayakan. Jadi hal pokok yang harus dijalankan adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*, itulah yang harus diikuti. John Rawls mengkonsepkan keadilan sebagai *fairness* yang mengandung asas – asas bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan – kepentingannya, hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang *fundamental* bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.²²

Berkenaan dengan teori keadilan, penulis mencoba melihat konsekuensi dari pemikiran John Rawls yang membangun teorinya secara teliti mengenai keadilan itu, dimana keadilan tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya tetapi juga mempersoalkan mekanisme dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut.²³

Dengan demikian, sangat sulit menentukan pengertian keadilan baik secara formal maupun substansial karena keadilan dapat berubah – ubah isinya tergantung dari pihak

¹⁹ Nonet dan Zelsnick. *Dinna Wisnu, Politik Sistem Jaminan Sosial, Menciptakan Rasa Aman Dalam Ekonomi Pasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012. Hlm. 33.

²⁰ Tamyiez Dery, *Keadilan dalam Islam*, dalam *Ejournal Unisba* Volum XVIII No 3, Juli – September Tahun 2002, Universitas Islam Bandung, Bandung 2002, Hlm 350.

²¹ Ani Yumarni, *et al.*, *Kapita Selekta Hukum Islam*, Unida Press, Bogor, 2019, Hlm. 7.

²² E. Fernando Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, 2007, Hlm. 99.

²³ *Ibid.* Hlm. 100.

siapa yang menentukan isi keadilan itu termasuk faktor – faktor lain yang turut membentuk konteks keadilan itu seperti tempat dan waktu.²⁴

3. Teori Hukum Pembangunan

Teori Hukum Pembangunan ini dipelopori oleh Mochtar Kusumaatmadja. Teori ini merupakan teori yang sangat eksis di Indonesia, karena teori hukum pembangunan tersebut diciptakan oleh orang Indonesia, yang melihat dengan kaca mata dimensi dan kultur masyarakat Indonesia yang Pluralistik.

Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan pembaharuan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu, dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan itu. Oleh karena itu, maka diperlukan sarana berupa peraturan hukum yang berbentuk tidak tertulis itu harus sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat.

Lebih jauh, Mochtar berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari hukum sebagai alat karena apabila konsep hukum sebagai “alat” maka akan mengakibatkan hasil yang tidak jauh berbeda dengan penerapan “*legisme*” sehingga penggunaannya terbatas karena hanya merupakan alat.²⁵

B. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan Indonesia

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.²⁶

2. Unsur-unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan diuraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Unsur Esensialia

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan esensialia, sama seperti bentuk tertentu merupakan esensialia dari perjanjian formil.

b. Unsur Naturalia

Adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah (regelend atau aanvullendrecht). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/vrijwaren (pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur Aksidentalialia

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh parapihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Salah satu produk inovasi teknologi telekomunikasi yaitu internet merupakan sebuah koneksi antar jaringan komputer. Internet yaitu media informasi serta komunikasi elektronik

²⁴ Jazim Hamidi, Moch Adi Sugiharto, Muhammad Ihsan dkk, Membedah Teori – teori Hukum Kontemporer, UB Press, Malang, 2013, Hlm. 193.

²⁵ Shidarta, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke-Indonesiaan*, CV Utomo, Jakarta, 2006, Hlm. 415

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.97.

sudah banyak dimanfaatkan guna berbagai aktivitas, diantaranya guna menjelajah (browsing), komunikasi melalui situs jaringan sosial, melakukan kirim pesan melalui email, mencari data maupun berita, serta dapat juga melakukan perdagangan melalui media internet. Peristiwa perdagangan menggunakan koneksi internet sering disebut *electronic commerce*, ataupun biasa disebut online.

Tujuan utama adanya perkembangan teknologi yaitu mempermudah aktifitas serta kegiatan manusia. Keberadaan internet merupakan salah satu perkembangan dalam 3 bidang teknologi yang berkembang sangat maju serta memiliki beberapa aspek, diantaranya yaitu pemenuhan kebutuhan yang dilaksanakan menggunakan transaksi perdagangan. Perkembangan keberadaan internet merubah konsep perdagangan dimana proses jual beli bisa dilaksanakan diantara penjual serta pembeli tanpa bertatap muka dengan langsung antara kedua belah pihak.

Perkembangan internet yang makin maju adalah salah satu faktor pendorong berkembangnya e-commerce. Perkembangan e-commerce ketentuannya berada pada UU No 11 Tahun 2008 mengenai Informasi dan Transaksi Elektronik yang biasa dikenal UU ITE. Jual beli adalah suatu perjanjian dimana ketentuan peraturannya ada di KUHPerdara, sedangkan e-commerce itu sendiri pada intinya adalah suatu jenis perdagangan yang sering dikatakan sebagai perdagangan modern yang menggunakan suatu teknologi seperti jaringan internet sebagai media dalam menjalankan perdagangan. Suatu kehendak antara pelaku usaha dan konsumen yang diwujudkan melalui kesepakatan adalah suatu dasar mengikatnya kontrak, suatu kehendak tersebut bisa dituangkan dengan beberapa cara baik secara lisan maupun secara tertulis serta mengikat pelaku usaha dan konsumen dengan semua akibat hukumnya.

SISTEM HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DALAM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

A. Sistem Hukum Pertanahan Indonesia

Dijelaskan dalam pasal 4 (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) mengartikan bahwa tanah sebagai permukaan bumi dengan demikian hak atas tanah (HAT) adalah hak atas permukaan bumi.

Ditegaskan juga dalam pasal 4 UUPA atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah. Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pengertian agraria dapat dilihat dalam arti sempit dan luas. Dalam arti sempit agraria dapat diartikan tanah dan dapat pula diartikan hanya tanah pertanian. Selanjutnya pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada UU No. 5/ Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA). Menurut UUPA agraria meliputi bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, dibawahnya serta yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat 4). Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia (Pasal 1 ayat 5), yang termasuk ruang angkasa meliputi ruang diatas bumi dan air.

Pengertian tanah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda yang berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan satu kesatuan saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (macro-cosmos) dan alam kecil (micro-cosmos). Dalam pada itu tanah dipahami secara luas sehingga meliputi bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh dan menyeluruh

Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pengertian hukum agraria adalah keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subyek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sebenarnya merupakan

sekelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing hak-hak penguasaan atas sumber daya alam. Kelompok tersebut terdiri dari:

1. Hukum Tanah: Mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam artian permukaan bumi.
2. Hukum Air: Mengatur hak-hak penguasaan sumber daya air.
3. Hukum Pertambangan: Mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum Perikanan : Mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan yang terkandung di dalam air.
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur Ruang Angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 48 UUPA.

Sedangkan pengertian Hukum Tanah menurut Efendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan akan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Urip Santoso memberikan pengertian hukum tanah adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, yang beraspek publik dan perdata yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

B. Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Menurut pasal 16 (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Hak Atas Tanah (HAT) memiliki beberapa jenis yaitu :

1. Hak. Milik diatur dalam pasal 20 UUPA
2. Hak Guna Usaha diatur dalam pasal 28 UUPA
3. Hak Guna Bangunan diattur dalam pasal 35 UUPA
4. Hak Pakai diatur dalam pasal 41 UUPA
5. Hak Sewa diatur dalam pasal 16 (1) huruf e dan secara khusus ditegaskan dalam pasal 44 dan 45 UUPA.
6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan diatur dalam pasal 46 (1) dan (2) UUPA

C. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Terkuat Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia

Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, hal ini sesuai pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960, dengang demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang.

Sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Kekuatan hukum dari sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 32 (2) jo PP Nomor 18 Tahun 2021 yang membuktikan bahwa pembutian kekuatan hukum sertifikat tanah bersistem negatif tidak murni.

D. Pemanfaatan Teknologi Dalam Hukum Pertanahan Indonesia

Landasan hukum penyelenggaraan sistem elektronik yaitu :

- 1) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 ITE
 - Pasal 15
 - (1) Setiap Penyelenggara Sistem Elektronik harus menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya.
 - (2) Penyelenggara Sistem Elektronik bertanggung jawab terhadap Penyelenggaraan Sistem Elektroniknya.

- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku dalam hal dapat dibuktikan terjadinya keadaan memaksa, kesalahan, dan/atau kelalaian pihak pengguna Sistem Elektronik.
 - Pasal 16
 - (1) Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang tersendiri, setiap Penyelenggara Sistem Elektronik wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum.
 - (2) Ketentuan lebih lanjut tentang Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik pasal 3 ayat 1 dan 2.
- 3) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Cipta Kerja, pasal 147 dan pasal 175 Point 3
- 4) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2021 Sertipikat Elektronik

Tanda bukti hak, sertipikat, SK Menteri termasuk juga akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Materi substansi dalam PP24/1997 jo PP 18/2021 tentang pendaftaran tanah disesuaikan untuk menerapkan sistem elektronik dengan output dokumen elektronik. Seluruh pelayanan pertanahan secara bertahap dilaksanakan secara elektronik.

E. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Elektronik

Dasar hukum sertipikat elektronik sebagai dokumen elektronik diatur dalam Permen ATR/KBPN No.1 /2021 pasal 1 angka 8, sertipikat elektronik dapat diartikan sebagai sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Permen ATR/KBPN No.1/2021 merupakan perluasan dari ketentuan pasal 35 ayat (5) PP No.24/1977. Sejak peraturan nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebetulnya sudah terdapat wacana mengenai sertipikat elektronik.

Penggunaan Dokumen Elektronik menurut paparan dari Kementerian ATR/BPN dijelaskan, dalam sertifikat tersebut terdapat pengamanan.

Misalnya QR code untuk mengakses langsung sertifikat elektronik, kemudian ada informasi nama, waktu penandatanganan dan lokasinya. Kemudian tanda tangan elektronik yang sudah tersertifikasi. Nah, dengan sistem pengamanan tersebut, Kementerian ATR/BPN mengklaim punya tingkat keamanan yang tinggi dari duplikasi. Berikut beberapa bentuk tampilan dari sertifikat elektronik.



Dalam hal terdapat perselisihan, Pasal 15 ITE menyatakan bahwa bukti elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, selama dapat dibuktikan bahwa bukti tersebut memenuhi syarat keaslian, integritas, keutuhan, dan kesesuaiannya dengan fakta.

Namun, bahwa perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian yang penting dan kompleks, perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian yang memerlukan bentuk akta notaris. Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan secara elektronik, proses pembuatan akta notaris tetap dilakukan secara konvensional.

PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK

A. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Indonesia

Perjanjian jual beli jika ditinjau dari Hukum Perjanjian di Indonesia yang bersumber pada KUHPerdara adalah sah apabila telah memenuhi syarat yang diharuskan baik syarat obyektif maupun syarat subyektif, maka sebagaimana halnya jual-beli pada umumnya (konvensional), perjanjian jual beli dalam secara tidak langsung haruslah memenuhi berbagai asas-asas kontrak dalam KUHPerdara antara lain asas itikad baik dan kesepakatan (*Pacta Sun Servanda*).

Kesepakatan dalam perjanjian jual beli, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara melaksanakannya, mengenai saat pelaksanaannya dan mengenai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut.²⁷

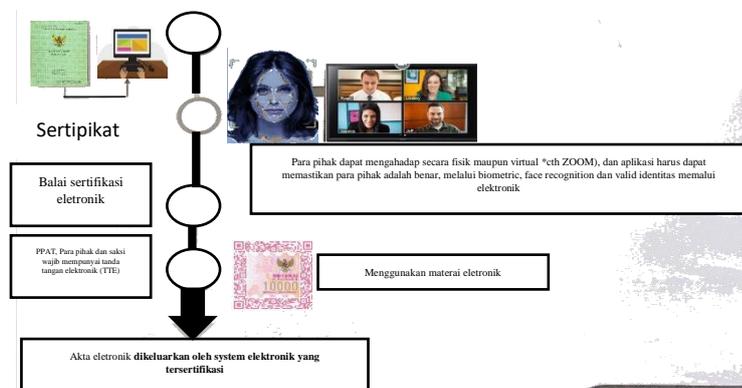
B. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Elektronik Di Indonesia

Secara harfiah terminologi perniagaan secara elektronik atau lazim disebut sebagai sesuatu yang relatif baru dikenal. Akan tetapi, dalam praktiknya sebenarnya telah berjalan di Indonesia dalam berbagai varian. Hal ini ditunjukkan oleh banyaknya penggunaan teknologi *Elektronik Data Interchange (EDI)* dan *Electronic Funds Transfer (EFT)*, yang kemudian diikuti oleh semakin populernya penggunaan Credit Cards, Automated Teller Machines, dan Telephone banking dalam berbagai kegiatan perniagaan di Indonesia.

Dalam kegiatan perniagaan, transaksi memiliki peran yang sangat penting. Pada umumnya, makna transaksi seringkali direduksi sebagai perjanjian jual beli antar para pihak yang bersepakat untuk itu. Padahal, dalam perspektif yuridis, terminologi transaksi tersebut pada dasarnya ialah keberadaan suatu perikatan ataupun hubungan hukum yang terjadi antara para pihak. Makna yuridis transaksi pada dasarnya lebih ditekankan pada aspek materiil dari hubungan hukum yang disepakati oleh para pihak, bukan perbuatan hukumnya secara formil. Oleh karena itu, keberadaan ketentuan-ketentuan hukum mengenai perikatan tetap mengikat walaupun terjadi perubahan media maupun perubahan tata cara bertransaksi.

C. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah secara Elektronik di Indonesia

Persiapan Akta PPAT Eletronik



Akta jual beli adalah dokumen penting yang dibuat untuk memperkuat transaksi jual beli suatu properti atau aset. Akta jual beli merupakan bukti sah bahwa suatu transaksi telah dilakukan antara penjual dan pembeli, dan bahwa kepemilikan sah atas properti atau aset tersebut telah berpindah tangan.

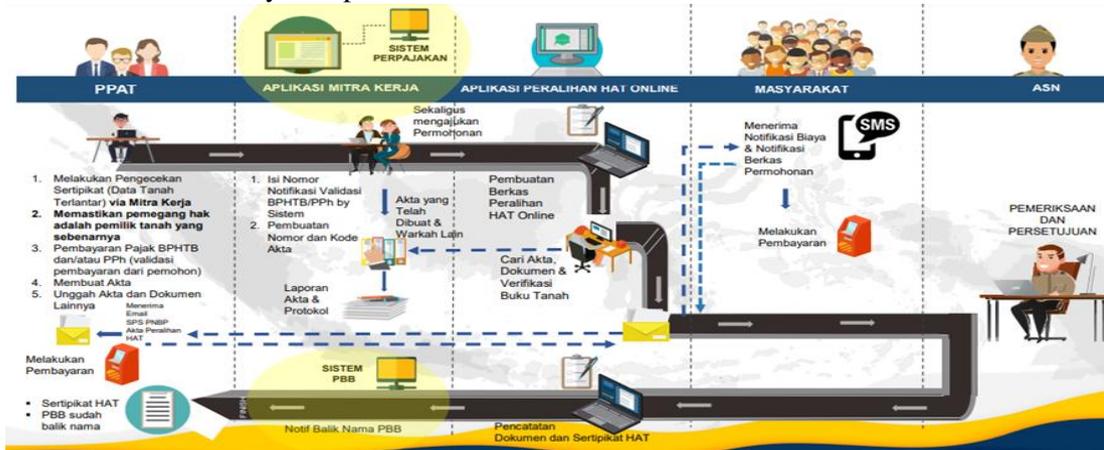
Beberapa alasan mengapa akta jual beli penting antara lain:

- Menjaga keabsahan transaksi: Akta jual beli adalah bukti sah bahwa suatu transaksi telah terjadi antara penjual dan pembeli, dan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum.

²⁷ Subekti, 2005, Hukum Perjanjian, Cetakan kedua puluh satu, intermisa, Jakarta, hlm. i

- b. Menjaga hak kepemilikan: Dengan adanya akta jual beli, hak kepemilikan atas properti atau aset tersebut secara resmi telah berpindah dari penjual ke pembeli. Ini penting untuk menghindari sengketa hak kepemilikan di masa depan.
- c. Memberikan kepastian hukum: Akta jual beli memberikan kepastian hukum bagi penjual dan pembeli bahwa transaksi tersebut sah secara hukum dan bahwa hak kepemilikan telah berpindah tangan secara sah.

Pelaksanaan layanan peralihan elektronik



Setelah Sertifikat Elektronik diterbitkan, sistem pemeliharaan data pendaftaran tanah secara elektronik juga harus sudah disiapkan minimal yang mencakup 18 kegiatan perubahan data yuridis dan 3 kegiatan perubahan data fisik, antara lain:

Peralihan hak akta PPAT	Pemeliharaan data lainnya	Perubahan hak	Perubahan data fisik
<ol style="list-style-type: none"> Akta Jual Beli; Akta Tukar Menukar; Akta Hibah; Akta Pemusukan Ke Dalam Perusahaan; Akta Pembagian Hak Bersama; Akta Pemberian Hak Tanggungan (diatur di Permen HI ed) Akta Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik. Akta Pemberian HP Atas Tanah Hak Milik 	<ol style="list-style-type: none"> Lelang; Kutipan risalah lelang Pewarisan Akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi Putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan Blokir, sita, perkara, pencatatan lain atas persetujuan Menteri Perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan ganti nama Keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak Hapusnya hak atas tanah dan HM Sarusun 	<ol style="list-style-type: none"> HGB menjadi HM atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 6/1573 Perubahan HM menjadi HGB atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 16/1573 Perubahan HGB (diatas HPL Perumnas) menjadi HM berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 15/1573 	<ol style="list-style-type: none"> Pemecahan bidang tanah; Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

- Setelah Sertifikat-el terbit, maka layanan yang mendasarkan pada akta PPAT akan dilakukan secara elektronik
- Pengelolaan user elektronik pada aplikasi mitra kerja. Ke depan perlu strategi pengelolaan user/masyarakat sebagai pemegang hak untuk pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah lainnya secara elektronik.

PEMANFAATAN TEKNOLOGI PADA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA

A. Permasalahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pemanfaatan Teknologi

Untuk memastikan seluruh masyarakat mendapatkan pelayanan yang memadai dan merata, Kementerian ATR/BPN berupaya menjadi lembaga yang transparan dan akuntabel yang disebut dengan Good Governance. Sebagai upaya untuk mewujudkan hal tersebut, layanan akta jual beli hak atas tanah dan sertifikasi tanah digital menjadi langkah awal menuju good governance. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui problematika terkait dengan implementasi akta jual beli hak atas tanah dan sertifikat digital.

Perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik (dengan pemanfaatan teknologi) penulis temukan ada beberapa permasalahan, selain dari yang telah dibahas dalam Bab I dalam latar belakang masalah, di antaranya sebagai berikut:

1. Validitas kontrak

Pertanyaan utama dalam perjanjian jual beli secara elektronik adalah apakah kontrak tersebut sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku di Indonesia. Di beberapa negara, undang-undang masih belum jelas dalam hal validitas kontrak elektronik, sehingga menimbulkan keraguan dan ketidakpastian.

Di Indonesia sendiri berdasarkan hasil penelitian Rachmat Yusuf mengatakan bahwa kepastian hukum kontrak elektronik di Indonesia dengan dasar yuridis yaitu Pasal 5 Undang-Undang ITE diperkuat juga melalui Putusan MK Nomor 20/PUU-XIV/2016

menimbulkan ketidak pastian hukum jika diberlakukan dalam pembuktian hukum acara perdata, dikarenakan perbedaan pembuktian antara hukum acara perdata dengan pidana.²⁸

2. Keamanan data

Pemanfaatan Teknologi dalam jual beli tanah perlu memperhatikan jaminan terhadap keamanan data yang diberikan oleh kedua belah pihak, sehingga meminimalisir terjadi kekhawatiran masyarakat terutama data pemegang hak atas tanah yang bisa sewaktu-waktu mengalami kebocoran, menimbulkan terjadi penyalahgunaan data pribadi, dan penjualan secara bebas di media sosial hingga pemalsuan data untuk menekan keuntungan pribadi yang masuk kepada kategori perbuatan melawan hukum.

Proses jual beli hak atas tanah secara elektronik melibatkan pertukaran informasi sensitif seperti nomor rekening bank, informasi pribadi, dan informasi properti. Oleh karena itu, keamanan data sangat penting untuk melindungi informasi tersebut dari akses yang tidak sah atau kebocoran.

3. Verifikasi identitas

Tanpa pertemuan langsung antara penjual dan pembeli, sulit untuk memverifikasi identitas masing-masing pihak. Hal ini menimbulkan risiko penipuan atau identitas palsu. Kehadiran teknologi informasi dan komunikasi tidak dipungkiri memberikan kemanfaatan dalam penerapannya. yang tinggi.

4. Infrastruktur teknologi

Perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik memerlukan infrastruktur teknologi yang memadai dan terpercaya, seperti *Platform e-commerce*, server yang handal, dan konektivitas internet yang stabil. Jika infrastruktur teknologi tidak memadai, maka proses jual beli hak atas tanah terhambat atau bahkan terhenti.

B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia Dihubungkan Dengan Perkembangan Teknologi

Perjanjian jual beli hak atas tanah adalah suatu perjanjian yang dilakukan antara dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, untuk menjual dan membeli hak atas tanah yang terletak di atasnya. Dalam perjanjian ini, penjual akan menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli akan membayar harga yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan mencakup informasi tentang pihak-pihak yang terkait, deskripsi properti, harga jual, jadwal pembayaran, serta syarat dan ketentuan lainnya. Hal ini bertujuan untuk menghindari kesalah pahaman atau perselisihan antara kedua belah pihak di kemudian hari.

Perjanjian jual beli hak atas tanah disertai dengan sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh pihak berwenang. Sertifikat ini menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut sah dimiliki oleh penjual dan siap untuk dipindahkan kepada pembeli.

C. Konsep Pemanfaatan Teknologi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengembangan Hukum Pertanahan Indonesia

Arahan Presiden Joko Widodo transformasi digital melayani pada RATAS tentang perencanaan transformasi digital tanggal 03/08/2020 bahwa momentum percepatan transformasi digital dengan merubah secara struktural dari cara kerja, cara beraktivitas, cara berkonsumsi, cara belajar, cara bertransaksi dari yang sebelumnya offline ke online dan digital.

Konsep Digital Melayani (DILAN) merupakan visi dan strategi Jokowi dalam memanfaatkan e- government. Pemerintah Dilan (Digital Melayani), karena pelayanan bukan hanya melayani, tapi diperlukan kecepatan, yang namanya reformasi dalam bidang pelayanan berbasis elektronik seperti e-government, e- procurement, dan e-budgeting.

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis dan keterangan pada bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

²⁸ Rachmat Yusuf Angus Theo Riadi, Dominikus Rato, dan Dyah Ochtorina Susanti, *Legalitas Kontrak Elektronik sebagai Alat Bukti Dalam Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Syntax Literate:Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 7 No. 3 Maret 2022,7(3)

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik (Online/E-Commerce) belum berjalan sebagaimana mestinya (belum sesuai yang diharapkan), karena didalam pelaksanaannya terdapat berbagai permasalahan yang timbul baik itu peran manusianya (SDM) itu sendiri maupun sarana dan prasarana (peralatan elektroniknya) serta regulasi atau kebijakan dari penyelenggara negara, upaya untuk mengatasi permasalahannya harus terus dilakukan pembenahan, dalam pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik/online ini para pihak harus memberikan informasi selengkap-lengkapnyanya mengenai objek yang akan dijual belikan, begitu pula penjual dan pembeli agar dapat menunjukkan itikad baiknya untuk melakukan proses jual beli hak atas tanah dan mengikuti proses transaksi sesuai aturan hukum yang berlaku, sehingga proses jual beli secara elektronik terlaksana dengan sebaik-baiknya.
2. Pelayanan Akta Jual Beli tanah digital menjadi salah satu strategi bagi PPAT dalam mewujudkan pelayanan prima. Hambatan hukum dan non huku dalam penerapan konsep cyber PPAT di Indonesia yaitu tidak semua pekerjaan PPAT secara tegas dapat dilakukan dalam bentuk elektronik, dikarenakan belum ada aturan hukum yang khusus yang mengatur tentang cyber PPAT. Dan belum ada peraturan khusus yang lebih jelas mengenai alat bukti elektronik dalam hukum ke PPATan di Indonesia. Peraturan jabatan PPAT juga belum mengatur apa yang dimaksud cyber PPAT. Belum ada kebijakan khusus yang dibuat oleh pemerintah sebagai pembuat Undang-undang, untuk memberikan suatu terobosan baru di bidang dunia ke PPATan dalam hal pelayanan jasa secara elektronik khususnya dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah secara elektronik. Pelayanan prima yang diberikan bagi masyarakat harapannya mampu mempercepat target penyelesaian akta jual beli semua bidang tanah serta mampu mempercepat berbagai pelayanan elektronik pada sektor pertanahan di Indonesia.
3. Pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah menjadi solusi dalam pengembangan hukum pertanahan di Indonesia. Teknologi membantu memberikan kemudahan serta dapat dilaksanakan secara lebih cepat dan mampu memberikan nilai efisiensi maupun efektifitas serta mempermudah proses transaksi jual beli, meningkatkan efisiensi, dan mengurangi biaya yang diperlukan dalam proses perjanjian tersebut. Dalam konteks teori hukum pembangunan, pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah juga membantu meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan sumber daya pertanahan, sehingga memberikan kontribusi positif terhadap pembangunan ekonomi dan sosial di Indonesia. Pengembangan hukum pertanahan di Indonesia juga harus memperhatikan perlindungan hak-hak masyarakat adat, lingkungan, dan keberlanjutan dalam pengelolaan sumber daya pertanahan. Dengan demikian, pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah menjadi salah satu upaya dalam pengembangan hukum pertanahan di Indonesia yang berkelanjutan, efektif, dan efisien.

B. SARAN

1. Diperlukan suatu upaya pemahaman kepada masyarakat, aspek sistem hukum modern bahwa mengadaptasi hukum modern yang ada maka konsep cyber PPAT dapat diterapkan di Indonesia. Semakin banyak pengguna dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik dalam transaksi hak jual beli atas tanah memberikan peluang yang sangat besar kepada PPAT untuk membantu percepatan pertumbuhan pembangunan melalui lalu lintas transaksi jual beli tersebut. Secara teknis Indonesia siap menjalankan konsep cyber PPAT karena sudah di dukung dengan sarana dan prasarana infrastruktur yang telah disediakan oleh pihak PT Telkom Indonesia dengan menggunakan fasilitas Lembaga Certification Authority (CA). berdasarkan uraian diatas perlu segera dilakukan revisi undang-undang jabatan PPAT nomor 24 tahun 2016. Regulasi ini perlu memperhatikan aspek keamanan data, perlindungan konsumen, dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.
2. Diperlukan adanya suatu upaya pemahaman kepada masyarakat, agar supaya mempunyai satu pemikiran yang sama tentang nilai kekuatan pembuktian alat bukti dokumen elektronik, setelah diberlakukannya UU ITE. Bagi Notaris dan PPAT perlu memilih

- teknologi yang tepat untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah. Misalnya, teknologi *blockchain* dapat digunakan untuk mengamankan data dan informasi transaksi, sedangkan teknologi EDI dapat digunakan untuk memudahkan proses verifikasi dokumen dan informasi transaksi.
- Supaya memiliki perlindungan hukum yang memadai yaitu dengan memastikan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli hak atas tanah memiliki perlindungan hukum yang memadai. Hal ini dapat dilakukan dengan menyediakan kontrak yang jelas dan adil bagi semua pihak yang terlibat, serta memberikan perlindungan hukum yang memadai dalam hal terjadi sengketa atau masalah dalam proses transaksi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.P Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta : Sinar Grafika
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka
- Amirudin dan H. Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Andi Tarigan, 2018, *Tumpuan Keadilan Rawls*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama
- Arfin, Leonarda K. Sambas, 2016, *Teori-Teori Hukum (Klasik dan Kontemporer)*, Bohor : Ghalia Indonesia
- Artikel Cendekiawan Bog dan Bigten, 2007
- Bernard L. Tanya, 2013, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta : Genta Publishing
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja*. Jakarta : Jambatan.
- Budi Harsono, 1982, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan
- Darji Darmodiharjo, 2004, et. al, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Darmawan Tri Wibowo, 2006, *Mimpi Negara Negara Kesejahteraan*, Jakarta : LP3ES, Jakarta
- Dikdik M. Arief Mansur, Elisatris gultom, 2005, *Cyber law : Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Bandung : Refika Aditama
- E Fernando Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Jakarta : Kompas
- Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Bandung : Armico
- Edy Santoso, 2018, *Pengaruh Globalisasi Terhadap Hukum Bisnis di Indonesia*, Jakarta: Kencana
- Effendi Perangin-angin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- G. Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta : PT. Bina Aksara
- H. Bahdin Nurtanjung, 2015, *Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, catatan VIII*
- Haag dan Keen, 1996, *Information Technology : Tomorrow's Advantage Today* Hammond: Mcgraw-Hill College.
- Hamzah, Amir, 2020, *Metode penelitian Kepustakaan (Library Research) Kajian Filosofis, Teoritis, Aplikasi, Proses, dan Hasil Penelitian*
- Hans Kelsen, 2010, *Teori Umum Hukum dan Negara : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Alih bahasa Soemardi, Bandung : Bee Media Indonesia
- Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdoto*, Medan : Fakultas Hukum USU
- Imam Soe tikno, 1994. *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Jimly Asshiddiqie, 2005, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Jakarta : Konstitusi Press
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media
- LBH Perjuangan, *Penegakan Hukum Yang Menjamin Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan (Studi Kasus: Kasus Mbah Minah)*.

- M. Yamin, 1959, Naskah Persiapan UUD 1945 : Risalah Sidang BPUPKI/PPKI, Jakarta : Sekretariat Negara Republik Indonesia
- Martin, E.1999. Managing Information Technology What Managers Need to Know. 3rd ed. New Jersey: Pearson Education International
- Mochtar Kusumaatmadja, 1986, Pembinaan Hukum dalam Rangka Pembangunan Nasional, Bandung : Penerbit Binacipta
- Muhammad Yamin Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung : Mandar Maju.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung : Citra Aditya
- Nicholas A. Robinson, 2017, Globalisation and Property: Insights from Comparative Law
- Nonet dan Zelnick, 2012, Dinna Wisnu, Politik Sistem Jaminan Sosial, Menciptakan Rasa Aman Dalam Ekonomi Pasar, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Prenada Media Group
- Philiphus M Hadjon, dan Tatiek Sri Djatmiati, 2008, Argumentasi Hukum, Yogyakarta : Gajah Mada Universiti Press
- Rhenald Kasali, 2018, The Great Shifting Series on Disruption, Jakarta : Gramedia
- Satjipto Rahardjo, 2014, Ilmu Hukum, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Shidarta, 2006, Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke-Indonesiaan, Jakarta : CV Utomo
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, 1989, Metode Penelitian Survey, Jakarta
- Sjachran Basah, 1992, Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara, Bandung : Penerbit Alumni,
- Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika,
- Soedikno Mertokusumo, 1998, Hukum dan Politik Agraria, Karunika, Jakarta : Universitas Terbuka
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta : RajaGrafindo Persada
- Soetikno, Filsafat Hukum, Jakarta : Pradnya Paramita
- Tim Lindsey (et.al), 2006, Hak HKI Suatu Pengantar, Bandung: PT Alumni
- Titik Triwulan Tutik, 2014, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Jakarta, : Media Group
- Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Meida Group
- Urip Santoso, 2015, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta : Prenada Media Group
- Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, 2014, Moralitas Hukum, Yogyakarta : Genta Publishing
- PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**
- Undang-undang Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-undang Hak Cipta Kerja tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibus Law)
- Undang-undang No.11 Tahun 2018 tentang sistem penyelenggaraan sistem elektronik
- Undang-undang No. 11 Tahun 2008 jo Undang-undang No.19 Tahun 2019 tentang informasi dan transaksi elektronik
- Undang-undang No.27 tahun 2022 tentang perlindungan data pribadi
- Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang – undang tentang Akta Pendaftaran Tanah tahun 1965
- Undang – undang tentang Akta Pemilikan Tanah tahun 1953
- Undang – undang tentang Akta Penyerahan Tanah tahun 1950
- Undang – undang tentang Akta Harta Pusaka tahun 1960
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam Sistem Elektronik.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah menjadi Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 24 Tahun 2016
- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

PERATURAN LUAR NEGERI

Land Law Singapura
Singapore Land Authority (SLA)
Housing Development Board (HDB) of Singapore
Ministry of Law Singapore.