

Disertasi Aden Dahri DIH

by MIHIsép Saeful Millah

Submission date: 01-Nov-2023 01:24AM (UTC-0500)

Submission ID: 2213957850

File name: Turnitin_Aden_Dahri_DIH.docx (1.36M)

Word count: 15814

Character count: 101779

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.¹

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

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 system 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

Pada tahun 2021, di tengah pandemi Covid-19 yang masih ada di tengah kehidupan, maka segala aktivitas manusia atau masyarakat untuk berkumpul perlu di minimalisir dengan cara kontak fisik atau tatap muka dihindari. Untuk itu diperlukannya peran teknologi informasi bisa dimanfaatkan untuk menjawabnya dalam menangani persoalan dalam organisasi maupun instansi

¹ Rhenald Kasali, *The Great Shifting Series on Disruption*, Jakarta : Gramedia, 2018, hlm. xxi.

Digitalisasi data dan informasi merupakan kebutuhan utama di tengah padatnya aktivitas masyarakat di Indonesia serta kebutuhan yang menuntut agar segala aktivitas serba cepat dan akurat. Digitalisasi tersebut juga perlu hadir dalam pelayanan yang berkaitan dengan instansi pemerintahan tidak terkecuali dalam hal pertanahan. Sejalan dengan hal itu, program Presiden Joko Widodo untuk mempercepat pendataan tanah di Indonesia sedang gencar dilaksanakan Untuk mendukung program-program tersebut tidak bisa hanya dijalankan oleh pemerintah pusat saja, namun juga perlu keterhubungan yang baik sampai satuan terkecil suatu instansi pemerintahan untuk melaksanakannya.²

Salah satu contoh dalam kaitan pemanfaatan kemajuan teknologi dalam hukum pertanahan di Indonesia, dalam hal ini pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang merupakan kewenangan dari seorang PPAT

Akan tetapi dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kendala yang harus diatasi, kendala-kendala dimaksud yaitu mengenai :³

1. Personality yaitu mengenai Sumber Daya Manusianya (SDM) untuk mengerti pengoperasian komputer, Wahtasapp, Pdf, dan lain-lain, yang berkaitan untuk pembuatan akta jual beli secara elektronik dalam kaitan sumber daya manusia ini ada 3 permasalahan, yaitu :

- a. Penduduk kategori produktif
- b. Tingkat Pendidikan
- c. Penguasaan komputerisasi

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

- a. Penduduk kategori produktif

² <https://www.kominfo.go.id/content/detail/47280/pemerintah-kebut-digitalisasi-layanan-publik/0/artikel> diakses pada tanggal 23 Mei 2023 Pukul 10.00 WIB

³ Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hlm.. 144

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 Negri 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%)

Kata Zudan dikutip dari lama Direktorat Jendral pendudukan dan catatan sipil berdasarkan piramida penduduk, saat ini Indonesia di dominasi oleh penduduk kategori:⁴

- a. Usia muda 0-14 tahun sebanyak 67.155 629 jiwa (24,39%)
- b. Usia 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 peter Kabupaten atau kota penduduk terbanyak berada di Kabupaten Bogor sebanyak 5,385.219 jiwa yang kebenaran merupakan wilayah penelitian.

⁴ <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

Zudan menjelaskan, sesuai pasal 58 (4) UU no 24 tabus 2013 data kependudukan Dukcapil disajikan untuk kepentingan :⁵

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

Dibawah ini diasajikan 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 persentase 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

⁵ <https://disdukcapil.palangkaraya.go.id/dukcapil-kemendagri-rilis-data-penduduk-semester-i-tahun-2022> diakses pada tanggal 23 Mei 2023 pukul 10.27

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

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.⁶

Lebih lanjut Onno W. Purbo dalam Tutik Tri Wulan mengatakan bahwa internet sering disosialisasikan sebagai media tanpa batas Dimensi ruang, waktu, birokrasi, kemapanan dan tembok strukturisasi yang selama ini ada di dunia nyata yang mudah di tembus oleh teknologi informasi. Demokratisasi, keterbukaan, kebebasan berbicara, kompetisi bebas, perdagangan bebas yang diimbangi oleh kemampuan intelektual dan profesionalisme yang tinggi yang menjadi khas dunia informasi mendatang di era globalisasi.⁷

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

⁶ <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

⁷ Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Media Group, Jakarta, 2014, Hlm. 370

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.

Teknologi menjadi sangat penting bagi kehidupan manusia karena teknologi memberikan kemudahan bagi manusia dengan cara membuat hidup manusia menjadi lebih mudah, tanpa harus mengeluarkan tenaga, waktu, serta biaya yang dianggap lebih banyak dari sebelumnya. Selain memudahkan manusia untuk komunikasi, teknologi ini juga membantu mencari serta mendapatkan informasi. Dalam kehidupan sehari-hari, teknologi memberikan berbagai kemudahan bagi kehidupan manusia, teknologi mampu mempermudah proses, mempersingkat waktu, hingga mengurangi biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan.

2. Sarana dan Parasana

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.

3. 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 secara elektronik

Dalam penggunaan teknologi tersebut, berbagai pihak yang terkait dengan penggunaan jasa Notaris dan PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan khususnya, seperti klien dari masyarakat maupun pemerintah akan ikut berperan dan dapat memberikan manfaat yang sangat besar bagi kelancaran proses-proses pengurusan akta karena penggunaan teknologi internet diharapkan dapat memberikan manfaat yang besar terhadap dunia kenotariatan di Indonesia.

Oleh karena itu perlu dilakukan kajian yang diharapkan dapat memberikan penjabaran analisis kajian tentang pemanfaatan teknologi informasi dalam jual beli tanah. Penulis memberikan judul "**PEMANFAATAN TEKNOLOGI PADA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI ERA GLOBALISASI 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 elektronik

1. Kegunaan secara teoritis

Secara teori penulisan ini diharapkan akan menjadi sumbangan pemikiran atas perkembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan dalam sistem hukum 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*).

E. Kerangka Pemikiran

Dalam sub bab ini, kerangka 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*

Haag dan Keen menyatakan teknologi informasi adalah seperangkat alat yang membantu anda bekerja dengan informasi dan melakukan tugas – tugas yang berhubungan dengan pemrosesan informasi.⁸

Martin teknologi informasi tidak hanya terbatas pada teknologi komputer (perangkat keras dan perangkat lunak) yang digunakan untuk memproses dan menyimpan informasi dan data.⁹

Teknologi komputer adalah teknologi yang berhubungan dengan komputer. Komputer merupakan salah satu komponen dari teknologi informasi merupakan alat yang dapat melipat gandakan kemampuan yang dimiliki seseorang.

Komputer juga dapat mengerjakan hal yang mungkin tidak dapat dikerjakan oleh manusia. Sedangkan teknologi komunikasi atau teknologi telekomunikasi adalah teknologi yang berhubungan dengan komunikasi jarak jauh contoh : Telepon radio, televisi dan internet.

Komarasari pemanfaatan teknologi informasi adalah peranan dari pengelolaan informasi dan transaksi elektronik untuk meningkatkan kinerja organisasi (instansi/pemerintah) dalam memutuskan pelayanan kepada masyarakat dan percepatan pelaksanaan *E-Government*.

Pemanfaatan teknologi informasi merupakan suatu peranan sistem dari perkembangan teknologi yang dapat menerima informasi, menyimpan informasi serta membagikan informasi tersebut secara cepat dan mudah sehingga dapat meningkatkan kinerja organisasi perusahaan dalam pelayanan kepada masyarakat.

2. *Middle Range Theory*

⁸ Haag dan Keen. 1996. Information Technology: Tomorrow's Advantage Today. Hammond: Mcgraw-Hill College.

⁹ Martin, E.1999. Managing Information Technology What Managers Need to Know. 3rd ed. New Jersey:Pearson Education International.

Middle Range Theory merupakan teori yang berada pada level *mezo*/menengah dimana fokus kajiannya makro dan mikro. *Middle Range Theory* dalam konsep Teori keadilan Pancasila teori ini menjelaskan bahwa kepuasan seseorang tergantung apakah ia merasakan ada keadilan (*equity*) atau tidak ada (*unequity*) atas suatu yang dialaminya.

Tujuan keadilan untuk mencapai kesejahteraan bagi warga negara Indonesia. Meski Indonesia kaya keberagaman tetapi perlakuan yang diberikan haruslah adil. Keadilan adalah keadaan dimana sesuatu hal berada dalam keadaan seimbang atau rata atau tidak berat sebelah. Salah satu fungsi hukum adalah menciptakan keadilan.

Keadilan Pancasila yang dimaksud adalah suatu pemikiran yang bercita-cita melaksanakan sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sehingga dengan keadilan sosial yang hendak dicapai akan tercipta negara hukum di Indonesia karena keadilan dalam Pancasila mengandung prinsip bahwa setiap orang di Indonesia akan mendapat perlakuan yang adil baik dalam bidang hukum, politik, sosial ekonomi dan kebudayaan.

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 pemiliknya, dan keadilan Ilahi.¹⁰ Keseimbangan antara hak dan kewajiban adalah salah satu makna keadilan yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya secara seimbang (*proporsional*).

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 mengonseptkan keadilan sebagai

¹⁰ Tamyiez Dery, Keadilan dalam Islam, dalam Ejournal Unista Volum XVIII No 3, Juli-September Tahun 2002, Universitas Islam Bandung, Bandung, 2002, Hlm 350

fairness yang mengandung asas-asas bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan 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.¹¹

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.¹²

Secara umum ada unsur-unsur formal dari keadilan (sesuai pembagian aliran keadilan menurut Kelsen dan Rawls) yang pada dasarnya terdiri atas:

- a. Bahwa keadilan merupakan sebuah nilai yang mengarahkan semua pihak untuk memberikan perlindungan atas hak-hak yang dijamin oleh hukum (unsur hak).
- b. Bahwa perlindungan ini pada akhirnya harus memberikan manfaat kepada setiap individu (unsur manfaat).¹³

Teori keadilan *justice as fairness* menurut Rawls adalah jalan untuk menuju masyarakat yang tidak hanya menjamin kebebasan setiap anggotanya dalam mengejar tujuan hidupnya, tetapi juga mengusahakan kesetaraan diantara anggota-anggotanya sehingga masyarakat didukung oleh kebijakan-kebijakan yang dapat mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi.¹⁴

3. *Applied Theory*

¹¹ E Fernando Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, 2007, Hlm. 99. Ibid. Hlm 100. 24 Ibid Him 193,

¹² *Ibid.* Hlm. 100

¹³ *Ibid* Hlm 193

¹⁴ Andi Tarigan, *Tumpuan Keadilan Rawls*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2018, Hlm 10.

Suatu teori yang berada di level mikro dan siap untuk diaplikasikan Mikro dalam konseptualisasi Inti dari teori hukum pembangunan adalah hukum sebagai sarana pembangunan masyarakat. Mochtar hendak memandang bagaimana hukum tertulis bisa terus mengakselerasi pembangunan.

Teori Hukum Pembangunan ini dipelopori oleh Mochtar Kusumaatmadja. Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja merupakan Teori Hukum Pembangunan 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*.

Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya. Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Fungsi hukum dalam masyarakat Indonesia yang sedang membangun tidak cukup untuk menjamin kepastian dan ketertiban. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, hukum diharapkan agar berfungsi lebih daripada itu yakni sebagai "sarana pembaharuan masyarakat" / "*law as a tool of social engeneering*" atau "sarana pembangunan" dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut:¹⁵

Mengatakan hukum merupakan "sarana pembaharuan masyarakat didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi

¹⁵ Ibid, Hlm 13

sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.

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." ¹⁶

Aksentuasi tolok ukur konteks di atas menunjukkan ada 2 (dua) dimensi sebagai inti Teori Hukum Pembangunan yang diciptakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, yaitu Ketertiban atau keteraturan dalam rangka pembaharuan atau pembangunan merupakan sesuatu yang diinginkan, bahkan dipandang mutlak adanya, Hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang dapat berfungsi sebagai alat pengatur atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia yang dikehendaki ke arah pembaharuan.

Apabila diuraikan secara lebih intens, detail dan terperinci maka alur pemikiran di atas sejalan dengan asumsi Sjachran Basah yang menyatakan "fungsi hukum yang diharapkan selain dalam fungsinya yang klasik, juga dapat berfungsi sebagai pengarah dalam membangun untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan kehidupan bernegara". ¹⁷ Dalam hubungan dengan fungsi hukum yang telah dikemukakannya, Mochtar Kusumaatmadja memberikan definisi hukum dalam pengertian yang lebih luas, tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi pula lembaga- lembaga (*institution*) dan proses-proses (*processes*) yang mewujudkan berlakunya kaidah- kaidah itu dalam kenyataan. Dengan kata lain suatu pendekatan

¹⁶ Shidarta, Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke-Indonesiaan, CV Utomo, Jakarta, 2006, Him 415

¹⁷ Sjachran Basah, Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara, Penerbit Alumni, Bandung, 1992, Hal 13

normatif semata-mata tentang hukum tidak cukup apabila hendak melakukan pembinaan hukum secara menyeluruh.

Artinya hukum tidak boleh ketinggalan dengan proses perkembangan yang terjadi di dalam masyarakat. Pembangunan yang berkesinambungan menghendaki adanya konsep hukum yang mampu mendorong dan mengarahkan pembangunan sebagai cerminan dari tujuan hukum modern sehingga dapat mengimbangi pesatnya kemajuan zaman¹⁸

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 social yaitu :

1. Metode kualitatif merupakan metode yang focus pada pengamatan yang mendalam, sehingga menghasilkan kajian atau suatu fenomena yang lebih komprehensif.
2. Metode Kuantitatif

Contoh:

Pengumpulan data, peneliti akan mengidentifikasi beberapa konsumen yang bersedia di wawancarai.

Wawancara mendalam, melakukan wawancara mendalam dengan responden yang telah dipilih.

¹⁸ Edy Santoso, *Pengaruh Globalisasi Terhadap Hukum Bisnis di Indonesia*, Kencana, Jakarta 2018, hlm. 199- 200.

Penelitian ilmiah yang sistematis terhadap bagian-bagian dan fenomena serta kausalitas hubungan-hubungannya. Tujuan untuk mengembangkan dan menggunakan model-model matematis, teori-teori dan praktik yang berkaitan dengan suatu fenomena.

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 bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder penelitian hukum normatif yaitu Penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum dan perbandingan hukum.¹⁹

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.²⁰

Sumber data dari penelitian Normatif adalah menggunakan data penelitian sekunder data sekunder dalam penelitian normatif terdiri dari Bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder pendekatan yuridis normatif adalah Penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian

1. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yaitu sifat/karakteristik khusus atau kekhasan dari suatu penelitian hukum. Spesifikasi penelitian di sini menggunakan deskriptif normatif

¹⁹ Hamzah, Amir, *Metode penelitian Kepustakaan (Library Research) Kajian Filosofis, Teoritis, Aplikasi, Proses, dan Hasil Penelitian*. 2020, Hlm 24

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007 Hlm. 40

penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) bersifat deskriptif normatif yaitu dengan cara memperoleh data-data yang ditemukan di lapangan dan menganalisisnya untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat serta menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum pasif yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini juga mengkaji dan menganalisa gambar tentang hukum pertanahan dikaitkan dengan aturan jual beli hak atas tanah dan bangunan secara elektronik.

2. Metode pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka atau data sekunder.²¹

Adapun metode pendekatannya yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.²²

3. Tahap penelitian

⁶ 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.

²¹ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya. Bandung, 2004, Hlm. 77

²² Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, *Metode Penelitian Survey*. Jakarta, 1989, Hlm. 10

c. ⁶ 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.

⁶ Sebagai tahapan terakhir dari penelitian ini adalah analisis data. Peneliti telah mengorganisasikan data dalam rangka menginterpretasikan data secara kualitatif. Dalam hal ini peneliti menggunakan analisis data *deskriptif-kualitatif* yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian.

Deskriptif merupakan penelitian non hipotesis sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis, sedangkan *kualitatif* adalah data yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah-pisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan. Sedangkan yang dimaksud analisa data kualitatif menurut pendapat Bogdan dan Tailor yaitu metode yang digunakan untuk menganalisa data dengan mendeskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari orang tertentu dan perilaku yang diamati.

Menurut defenisi Sunarto: *Deskriptif kualitatif* adalah penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung, akibat yang sedang terjadi atau kecendrungan yang sedang berkembang.

4. 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: 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 Bogdan dan Bikten 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 deskriptif²³ dan bagian reflektif^{24,25}

5. Alat pengumpulan data

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

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

²³ Deskriptif: menjelaskan pemaparan atau penggambaran dengan kata-kata secara jelas dan terinci

²⁴ Artikel Cendekiawan Bog dan Bigten, 2007 : 119

²⁵ 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.

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.

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang ditempuh peneliti untuk mengumpulkan data dengan alat yang cocok untuk digunakan dalam penelitian. Sedangkan alat pengumpulan data yang digunakan harus disesuaikan dengan teknik pengumpulan data. Misalnya teknik observasi langsung dengan alatnya pedoman observasi, teknik komunikasi langsung dengan alatnya panduan wawancara, teknik komunikasi tidak langsung dengan alatnya angket, teknik pengukuran dengan alatnya tes, teknik studi dokumenter dengan alatnya dokumen.

Alat pengumpulan data biasa adalah alat pengumpulan data yang menggunakan cara umum untuk mengumpulkan data . Cara umum dalam mengumpulkan data dapat berupa wawancara survei observasi dan sebagainya. Cara ini biasa digunakan untuk pengumpulan data yang bersumber dari manusia dan data yang didapat harus diolah lagi secara manual atau menggunakan komputer untuk menghasilkan data yang akurat.

6. 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.²⁶

7. Lokasi Penelitian

- a. Perpustakaan Universitas Pasundan
- b. Kantor Notaris di Wilayah Bogor, Cianjur, dan Sukabumi

8. Jadwal Penelitian

Tabel 3. Jadwal Penelitian

No	2022/2023 Bulan	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
		I	Pelaksanaan										
1	-Pembuatan Proposal												
2	-Konsultasi dan Bimbingan												
3	-Ujian Proposal												
4	-Perbaiki Proposal												
II	Pelaksanaan												
5	-Pengambilan data lapangan												
6	-Proses lebih lanjut												
7	-Pengambilan Kuesioner												
III	Pengolah Data												
8	-Analisis Data												
9	-Interpretasi Data												
IV	Penulisan Disertasi												
10	-Konsep Penulisan Disertasi												

²⁶ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 167 - 168

11	-Konsultasi dan Bimbingan																			
12	-Ujian SHP																			
13	-Perbaiki SHP																			

9. Originalitas

Sepanjang pengetahuan penulis, judul Disertasi ini, belum ada penelitian yang membuatnya, bahkan penelitian yang akan dilakukan berbeda sekaligus merupakan penelitian asli (orisinal) dikarenakan merupakan ide (gagasan) yang lahir dari atau berdasarkan pengalaman kerja penulis selama menjadi Notaris dan PPAT.

Pengangkatan sebagai Notaris berdasarkan SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-371-AH.02.01 Tahun 2012 tanggal 25 Juli 2012. Pengangkatan sebagai PPAT berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 155/Kep-17-3/vii/2014 tanggal 08 Juli 2014 (masa kerja sebagai Notaris kurang lebih 10 tahun, sedangkan masa kerja sebagai PPAT kurang lebih 8 tahun).

Selama menjalankan tugas, penulis merasa sering bersinggungan dengan pihak kepolisian, yang menurut hemat penulis seharusnya hal itu tidak terjadi (panggilan oleh kepolisian) karena penulis selaku PPAT telah melaksanakan tugas dengan Standart Operasional (SOP).

Disertasi memiliki muatan dan menemukan suatu konsepsi berupa perlindungan hukum yang maksimal dari Badan Pertanahan Nasional (perlindungan vertikal) dan perlindungan dari Ikatan Organisasi PPAT (secara horizontal).

Disamping itu, disertasi ini memuat langkah-langkah kedepan dalam menata muatan lainnya berupa upaya antisipasi dalam melaksanakan tugas PPAT, serta perlunya menjalin kemitraan dalam menyelenggarakan pekerjaan sesuai dengan penulurusan pustaka yang penulis lakukan.

10. Sistematika Penulisan

Dalam Penulisan disertasi tentang "PEMANFAATAN TEKNOLOGI PADA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI ERA GLOBALISASI DALAM RANGKA PENGEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN INDONESIA" dibagi menjadi 6 (enam) bab, yaitu:

BAB IV

PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK

A. Pemanfaatan Teknologi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

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

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

Perjanjian jual beli telah mengikat dan berlaku bagi para pihaknya ketika perjanjian jual beli tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, hal ini terjadi dikarenakan adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara.

Akta jual beli tanah adalah dokumen hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli dalam sebuah transaksi jual beli tanah. Dokumen ini berisi informasi rinci tentang properti yang dijual, harga, tanggal transaksi, dan persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang akta jual beli tanah:

a. Identitas penjual dan pembeli

Pada bagian awal akta jual beli tanah, biasanya terdapat informasi tentang identitas penjual dan pembeli. Informasi tersebut mencakup nama lengkap, alamat, nomor identitas, dan nomor telepon.

b. Deskripsi tanah

Selanjutnya, akta jual beli tanah juga berisi deskripsi lengkap tentang tanah yang dijual. Informasi yang terdapat pada bagian ini meliputi lokasi tanah, luas tanah, bentuk, topografi, dan batas-batas tanah. Deskripsi tanah yang lengkap dan jelas sangat penting untuk memastikan bahwa tanah yang dibeli benar-benar sesuai dengan yang diharapkan oleh pembeli.

c. Harga dan pembayaran

Bagian selanjutnya dari akta jual beli tanah berisi informasi tentang harga jual dan persyaratan pembayaran. Informasi ini mencakup jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual, cara pembayaran, dan jangka waktu pembayaran.

d. Syarat-syarat penjualan

Dalam akta jual beli tanah, terdapat syarat-syarat penjualan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Syarat-syarat ini mencakup apa yang menjadi tanggung jawab penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, termasuk juga biaya-biaya yang terkait dengan transaksi.

e. Penyerahan dokumen

Pada bagian ini, akta jual beli tanah mencantumkan dokumen-dokumen yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Dokumen-dokumen tersebut antara lain sertifikat tanah, surat izin bangunan, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan tanah yang dijual.

f. Pembebasan tanggungan

Dalam akta jual beli tanah, juga terdapat informasi mengenai pembebasan tanggungan atas tanah yang dijual. Informasi ini sangat penting untuk memastikan bahwa tanah yang dibeli tidak memiliki hutang atau beban lain yang dapat mempengaruhi kepemilikan tanah oleh pembeli.

g. Penandatanganan dan saksi

Akta jual beli tanah harus ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh dua orang saksi yang dapat dipercaya. Penandatanganan akta jual beli tanah menunjukkan kesepakatan dari kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

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.

² Dengan demikian, transaksi secara elektronik, pada dasarnya adalah perikatan ataupun hubungan hukum yang dilakukan secara elektronik dengan memadukan jaringan dari sistem elektronik berbasis komputer dengan sistem komunikasi, yang selanjutnya difasilitasi oleh keberadaan jaringan komputer global atau Internet. Dalam lingkup keperdataan khususnya aspek perikatan, makna transaksi tersebut akan merujuk kepada semua jenis dan mekanisme dalam melakukan hubungan hukum secara elektronik itu sendiri, yang akan mencakup jual beli, lisensi, asuransi, lelang dan perikatan-perikatan lain yang lahir sesuai dengan perkembangan mekanisme perdagangan di masyarakat.

Dalam lingkup publik, maka hubungan hukum tersebut akan mencakup hubungan antara warga negara dengan pemerintah maupun hubungan antar sesama anggota masyarakat yang tidak dimaksud untuk tujuan-tujuan perniagaan. Pengembangan transaksi elektronik untuk kepentingan publik merupakan upaya untuk mengembangkan penyelenggaraan pemerintahan yang berbasis (menggunakan) elektronik dalam rangka meningkatkan kualitas layanan publik secara efektif dan efisien (*e- government*). Melalui pengembangan transaksi

elektronik untuk kepentingan publik dilakukan penataan sistem manajemen dan proses kerja di lingkungan pemerintah dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi.

Pemanfaatan teknologi informasi tersebut mencakup 2 (dua) aktivitas yang berkaitan, yaitu:

1. Pengolahan data, pengelolaan informasi, sistem manajemen dan proses kerja secara elektronis;
2. Pemanfaatan kemajuan teknologi informasi agar pelayanan publik dapat diakses secara mudah dan murah oleh masyarakat di seluruh wilayah negara.

Untuk melaksanakan maksud tersebut pengembangan transaksi elektronik untuk kepentingan publik diarahkan untuk mencapai 4 (empat) tujuan, yaitu:

1. Pembentukan jaringan informasi dan transaksi pelayanan publik yang memiliki kualitas dan lingkup yang dapat memuaskan masyarakat luas serta dapat terjangkau di seluruh wilayah Indonesia pada setiap saat tidak dibatasi oleh sekat waktu dan dengan biaya yang terjangkau oleh masyarakat.
2. Pembentukan hubungan interaktif dengan dunia usaha untuk meningkatkan perkembangan perekonomian nasional dan memperkuat kemampuan menghadapi perubahan dan persaingan perdagangan internasional.
3. Pembentukan mekanisme dan saluran komunikasi dengan lembaga-lembaga negara serta penyediaan fasilitas dialog publik bagi masyarakat agar dapat berpartisipasi dalam perumusan kebijakan negara.
4. Pembentukan sistem manajemen dan proses kerja yang transparan dan efisien serta memperlancar transaksi dan layanan antar lembaga pemerintah dan pemerintah daerah otonom.

Pemanfaatan teknologi informasi pada umumnya ditinjau dari sejumlah aspek sebagai berikut:

1. E-Leadership; aspek ini berkaitan dengan prioritas dan inisiatif negara di dalam mengantisipasi dan memanfaatkan kemajuan teknologi informasi.
2. Infrastruktur Jaringan Informasi; aspek ini berkaitan dengan kondisi infra-struktur telekomunikasi serta akses, kualitas, lingkup dan biaya jasa akses.
3. Pengelolaan Informasi; aspek ini berkaitan dengan kualitas dan keamanan pengelolaan informasi, mulai dari pembentukan, pengolahan, penyimpanan, sampai penyaluran dan distribusinya.
4. Lingkungan Bisnis; aspek ini berkaitan dengan kondisi pasar, sistem perdagangan, dan regulasi yang membentuk konteks bagi perkembangan bisnis teknologi informasi, terutama mempengaruhi kelancaran aliran informasi antara pemerintah dengan pemerintah dengan masyarakat dan dunia usaha, antar badan usaha, antara badan usaha dengan masyarakat dan antar masyarakat.
5. Masyarakat dan Sumber Daya Manusia, aspek ini berkaitan dengan difusi teknologi informasi didalam kegiatan masyarakat baik perorangan maupun organisasi, serta sejauh mana teknologi informasi disosialisasikan kepada masyarakat melalui proses pendidikan.

Berbagai studi banding yang dilakukan oleh organisasi internasional menunjukkan bahwa kesiapan Indonesia masih rendah dan untuk memperbaikinya diperlukan inisiatif dan dorongan yang kuat dari pemerintah. Pada saat ini telah banyak instansi pemerintah pusat dan daerah berinisiatif mengembangkan pelayanan publik melalui jaringan komunikasi dan informasi.

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil pengamatan yang dilakukan oleh penulis, mayoritas situs pemerintah dan pemerintah daerah otonom berada pada tingkat pertama (persiapan), dan hanya sebagian kecil yang telah mencapai tingkat dua (pematangan). Sedangkan tingkat tiga (pematapan) dan tingkat empat (pemanfaatan) belum tercapai.

Observasi secara lebih mendalam menunjukkan bahwa inisiatif tersebut di atas belum menunjukkan arah pembentukan transaksi elektronik untuk kepentingan publik yang baik.

Beberapa kelemahan yang menonjol adalah:

1. Pelayanan yang diberikan melalui situs pemerintah tersebut, belum ditunjang oleh sistem manajemen dan proses kerja yang efektif karena kesiapan peraturan, prosedur dan keterbatasan sumber daya manusia sangat membatasi penetrasi komputerisasi ke dalam sistem manajemen dan proses kerja pemerintah;
2. Belum mapannya strategi serta tidak memadainya anggaran yang dialokasikan untuk pengembangan transaksi elektronik untuk kepentingan publik pada masing-masing instansi;
3. Inisiatif-inisiatif tersebut merupakan upaya instansi secara sendiri-sendiri dengan demikian sejumlah faktor seperti standardisasi, keamanan informasi, otentikasi dan berbagai aplikasi dasar yang memungkinkan interoperabilitas antar situs secara andal, aman dan terpercaya untuk mengintegrasikan sistem manajemen dan proses kerja pada instansi pemerintah ke dalam pelayanan publik yang terpadu, kurang mendapatkan perhatian.
4. Pendekatan yang dilakukan secara sendiri-sendiri tersebut tidak cukup kuat untuk mengatasi kesenjangan kemampuan masyarakat untuk mengakses jaringan internet, sehingga jangkauan dari layanan publik yang dikembangkan menjadi terbatas juga.

Dengan mempertimbangkan kondisi saat ini, pencapaian tujuan strategis transaksi elektronik untuk kepentingan publik perlu dilaksanakan melalui 6 (enam) strategi yang berkaitan erat, yaitu:

1. Mengembangkan sistem pelayanan yang andal dan terpercaya, serta terjangkau oleh masyarakat luas.

2. Menata sistem manajemen dan proses kerja pemerintah dan pemerintah daerah otonom secara holistik.
3. Memanfaatkan teknologi informasi secara optimal.
4. Meningkatkan peran serta dunia usaha dan mengembangkan industri telekomunikasi dan teknologi informasi.
5. Mengembangkan kapasitas SDM baik pada pemerintah maupun pemerintah daerah otonom, disertai dengan meningkatkan e- literacy masyarakat.
6. Melaksanakan pengembangan secara sistematis melalui tahapan- tahapan yang realistis dan terukur.

¹ Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang berkembang di masyarakat pada saat ini, tidak luput dengan adanya suatu pengaturan mengenai pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian merupakan suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak.

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian, maka dikenal dengan asas-asas perjanjian. Adapun asas-asas perjanjian ¹ menurut Badruzaman Mariam adalah asas kepastian hukum, asas kepercayaan, asas kebiasaan, asas kekuatan mengikat, asas konsensualisme, asas persamaan hukum, asas kepatutan asas kebebasan berkontrak. ¹ Dengan adanya kemajuan teknologi, transaksi jual beli tanah tidak saja dilakukan secara konvensional, tetapi bisa dilakukan melalui internet banking. Adapun pengaturan hukumnya yaitu:

1. Menurut KUHPerdara, pada Pasal 1457 KUHPerdara ini dengan jelas digambarkan sifat timbal balik antara pihak penjual dan pembeli yakni pihak penjual wajib menyerahkan benda yang dijual dan berhak menuntut pembayaran atau pelunasan dari suatu barang atau benda tersebut. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga benda tersebut sesuai dengan kesepakatan dan berhak menuntut penyerahan atas benda tersebut. Jadi

masing-masing pihak baik pihak penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati. Jual Beli adalah suatu persetujuan dan karena itu agar jual beli itu sah maka harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang untuk sahnya suatu persetujuan dan syarat-syarat itu ditemukan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa dalam mengadakan suatu persetujuan jual beli wajib mengacu pada 4 (empat) tahap yakni:

- a. Kesepakatan pihak yang mengikat, melalui tercapainya perjanjian atau disebut juga lisensi, artinya kedua pihak yang menandatangani kontrak harus mencapai kesepakatan agar tercapainya isi pokok dari perjanjian tersebut. Apa yang diinginkan oleh pihak pertama adalah diinginkan juga oleh pihak kedua. Mereka berharap untuk saling menguntungkan. Misalnya penjual mengharapkan sejumlah uang, dan pembeli menginginkan barang yang dijual oleh penjual. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara dijelaskan bahwa kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut tidak boleh cacat. Karena jika sepakat tersebut cacat maka perjanjian itu dapat dibatalkan atau dapat dimohonkan pembatalannya kepada majelis hukum. Adapun yang disebut cacat disini adalah kekhilafan, paksaan dan penipuan;
- b. Cakap dalam pembuatan perjanjian, dalam Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan tiap-tiap manusia memiliki hak-hak yang sama. Dengan demikian maka menurut hukum perdata, tiap-tiap manusia berwenang untuk berhak atau cakap namun demikian tidak tiap-tiap manusia itu cakap dalam bertindak atau berwenang untuk bertindak. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang belum mampu untuk mengerjakan sebuah perjanjian yakni anak yang belum cukup umur, orang yang memiliki keterbatasan mental dan wanita yang sudah menikah dalam hal-hal

yang ditentukan oleh hukum, umumnya semua orang yang dilarang oleh hukum untuk membuat perjanjian tertentu;

- c. Suatu hal tertentu, pasal 1332 KUHPerdara menjelaskan bahwa yang menjadi pokok persetujuan haruslah suatu benda tertentu yang dapat diperdagangkan. Pokok persetujuan yang mengikat harus ditentukan dengan jelas dalam bentuk objek atau layanan, dan objek tersebut harus nyata dan memang ada;
 - d. Suatu sebab yang halal, dalam Pasal 1337 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal ialah maksud dari suatu perjanjian. Kalau maksud suatu perjanjian tidak sesuai dengan hukum, kesopanan dan tata krama, maka maksud tersebut tidak halal. Maka persetujuan itu tidak diterima menurut undang-undang. Misalnya orang memberikan sejumlah uang kepada seorang pejabat bea cukai dengan maksud supaya pejabat tersebut sebagai kontraprestasi akan membiarkan barang-barang seludupan masuk ke dalam negeri tanpa halangan. Perjanjian ini mempunyai sebab tujuan yang tidak halal, karena tujuan itu tidak sesuai dengan hukum. Suatu sebab yang halal itu adalah sangat erat hubungannya dengan isi perjanjian yang dibuat karena isi perjanjian itu orang dapat diketahui apakah isi perjanjian sudah mempunyai sebab yang halal;
2. Menurut UUPA, pengaturan hukum jual beli menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menjelaskan bahwa dalam menanggung kejelasan asas pemerintah, sesuai dengan peraturan pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pendaftaran yang dimaksud yaitu pengecekan survei pemetaan tanah dan survei buku tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak, serta penyerahan sertifikat hak yang menjadi pembuktian hukum di pengadilan;
 3. Menurut Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU JTE) Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE adalah wujud dari tanggungjawab yang

harus dijamin oleh negara dan telah direvisi menjadi UU No. 19 tahun 2016 tentang ITE, memberikan perlindungan yang maksimal untuk semua kegiatan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi, sehingga terlindungi secara hukum atas kemungkinan kejahatan dan manipulasi teknologi. Kesepakatan jual beli yang dilakukan melalui media internet pada transaksi elektronik, haruslah mempunyai efektivitas hukum yang serupa dengan perjanjian biasa. Dalam Pasal 18 ayat (1) UU ITE menyatakan bahwa kesepakatan elektronik yang tercantum pada perjanjian online mengikat para pihak. Para pihak yang saling mengikatkan diri berasal dari kesepakatan yang disetujui pihak pertama dan pihak kedua, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai kesepakatan para pihak yang diutamakan untuk melanjutkan setiap perbuatan dalam suatu perjanjian. Kesepakatan para pihak diperlukan dalam sebuah perjanjian termasuk dalam transaksi jual beli yang dilakukan melalui internet. Kesepakatan para pihak diatur dalam Pasal 19 UU ITE dapat dipahami bahwa para pihak yang terlibat dalam transaksi elektronik harus menggunakan sistem elektronik yang telah disepakati.

Dengan jual beli di depan notaris maka kesepakatan bisa dicapai dengan syarat yang ¹ jelas. Akta Jual Beli (AJB) yang disahkan kedua belah pihak menandakan bahwa hak sudah dialihkan berdasarkan penjual kepada pembeli bersama harga persyaratannya telah dipenuhi, dan tindakan hukum terkait telah benar terlaksanakan. Kontrak tersebut membuktikan bahwa legal transfer memang dilakukan secara permanen dan harga telah dibayarkan. Karena perilaku hukum yang dilakukan merupakan perilaku hukum pengalihan hak, dan kontrak menunjukkan bahwa pembeli adalah penerima hak baru.

Sebagaimana yang dimaksud, bahwa kwitansi merupakan suatu alat bukti di bawah tangan yang pembuktiannya bersifat formil dan materil. Namun kwitansi ini dapat menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak yang terlibat. Kwitansi yang dijadikan pembuktian dalam persidangan harus

bermaterai karena untuk dapat digunakan sebagai tanda terima harus memenuhi persyaratan peraturan, yaitu bila tanda terima tidak bermaterai maka harus dilunasi bea materai sesuai dengan yang dipersyaratkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai yang dapat dipahami beberapa dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menjelaskan peristiwa yang bersifat dokumen dan perdata sebagai bukti hukum.

Perjanjian dan dokumen lain dimaksudkan untuk digunakan sebagai bukti tentang tindakan sipil, kenyataan atau keadaan, dikenakan Bea Materai sebagai pajak dokumen, walaupun sebenarnya warta pemberitahuan akan pasti resmi meskipun tanpa dicantumkan materai sebab sejatinya semua perjanjian yang dibuat oleh siapapun secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

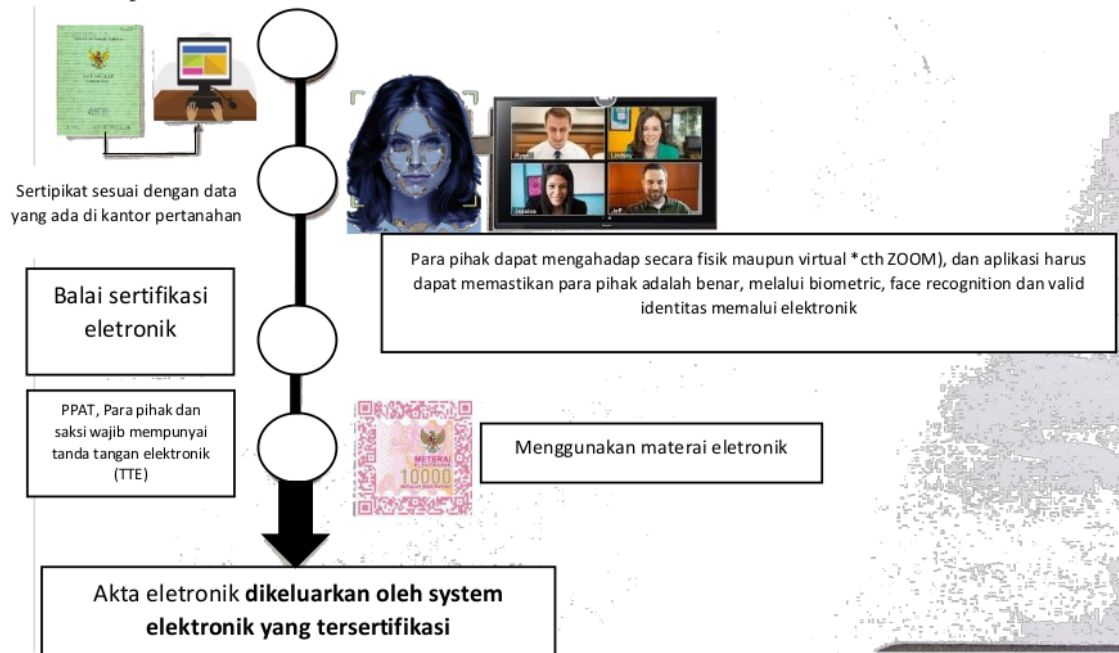
Kwitansi yang memang merupakan surat di bawah tangan apabila dijadikan bukti kepemilikan sebagai bentuk berpindahnya hak jual beli tanah, menurut peneliti statusnya dapat dikatakan lemah untuk membuktikan telah berpindahnya kepemilikan tanah dari pihak pertama ke pihak kedua, karena kwitansi tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk diajukannya pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan setempat. Hal ini diperkuat dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pengalihan hak dan kepemilikan tanah kepada unit rumah susun melalui perbuatan hukum penjualan, penukaran, pemberian, pendapatan perusahaan dan pengalihan asas lain, melainkan asas dialihkan dengan negosiasi, harus disertifikasi melalui surat orang yang berhak untuk dapat di data sesuai ketentuan PPAT sesuai dengan hukum dan peraturan saat ini.

Jika pendaftaran hak atas tanah dilakukan sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, itu merupakan bukti kuat adanya penghapusan hak milik dan sahnya pengalihan tanah. Artinya, alat bukti kwitansi disini sangat rentan menjadi alat bukti sah dalam jual beli tanah, terlebih

apabila objek tanah yang dimaksud terjadi sengketa di kemudian hari oleh pihak ketiga. Walaupun pada dasarnya bukti kwitansi dalam jual beli tanah tersebut bukan berarti tidak sah, melainkan tetap sah apabila jual beli tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Kekuatan hukum bukti pembayaran dalam Pasal 5 ayat (1) UU ITE dapat dipahami bahwa data elektronik yang berbentuk bukti cetakan adalah dokumen elektronik yang sah dalam bukti hukum.

C. Akta Jual Beli Tanah secara Elektronik di Indonesia

Persiapan Akta PPAT Elektronik



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:

- a. 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.
- 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.
- d. Menjadi dasar untuk melakukan tindakan hukum: Jika terjadi sengketa di kemudian hari, akta jual beli dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan tindakan hukum, seperti gugatan perdata.
- e. Diperlukan untuk melakukan proses legalisasi: Dalam beberapa kasus, akta jual beli diperlukan untuk melakukan proses legalisasi, seperti mengurus surat-surat kepemilikan atau surat-surat untuk melakukan perubahan atas kepemilikan.

Oleh karena itu, akta jual beli sangat penting untuk menjaga keabsahan transaksi jual beli dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Meskipun teknologi digital telah memudahkan proses jual beli tanah secara online, ada beberapa permasalahan terkait Akta Jual Beli Tanah secara elektronik

1. Validitas Kontrak Elektronik

Dalam Akta Jual Beli Tanah secara elektronik, kontrak yang dibuat secara elektronik harus memenuhi persyaratan yang sama dengan kontrak tertulis. Oleh karena

itu, penting untuk memastikan bahwa kontrak elektronik memenuhi persyaratan hukum dan dapat diterima sebagai bukti di pengadilan jika dibutuhkan.

Validitas kontrak elektronik akta jual beli tanah menjadi permasalahan yang kompleks dan memerlukan perhatian khusus, karena kontrak tersebut melibatkan hak atas properti yang sangat bernilai dan memiliki dampak hukum yang signifikan jika terjadi sengketa. Berikut adalah beberapa permasalahan yang mungkin timbul terkait validitas kontrak elektronik akta jual beli tanah:

- a. Persyaratan sah nya perjanjian: Kontrak elektronik harus memenuhi persyaratan sah nya perjanjian yang berlaku di negara tersebut. Persyaratan ini meliputi kesepakatan para pihak, objek yang jelas dan pasti, pertimbangan yang wajar, kemampuan hukum para pihak, dan bentuk yang sah.
- b. Identifikasi pihak: Dalam kontrak elektronik, identifikasi pihak yang terlibat dalam transaksi sangat penting untuk memastikan bahwa kontrak tersebut sah dan dapat ditegakkan. Oleh karena itu, diperlukan sistem verifikasi identitas yang kuat dan dapat dipercaya.
- c. Tanda tangan elektronik: Tanda tangan elektronik adalah cara untuk menandatangani kontrak elektronik. Namun, beberapa negara memperbolehkan tanda tangan elektronik hanya jika memenuhi persyaratan tertentu, seperti penggunaan teknologi tertentu atau sertifikasi khusus. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa tanda tangan elektronik yang digunakan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.
- d. Bukti elektronik: Bukti elektronik menjadi perhatian utama dalam kontrak elektronik. Kontrak elektronik harus memuat rekam jejak yang memadai dan dapat diandalkan sehingga dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan.

- e. Kerahasiaan dan keamanan: Kontrak elektronik harus dilindungi dari akses yang tidak sah dan harus disimpan secara aman untuk mencegah perubahan, penghapusan, atau kerusakan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa sistem penyimpanan dan pengiriman elektronik yang digunakan cukup aman dan dapat diandalkan.
- f. Ketersediaan dan keberlanjutan sistem: Ketersediaan dan keberlanjutan sistem yang digunakan untuk menyimpan dan mengirimkan kontrak elektronik harus dijamin agar kontrak tetap dapat diakses dan dikelola dengan baik dalam jangka waktu yang lama.
- g. Keabsahan perjanjian di pengadilan: Perjanjian elektronik seringkali ditantang oleh pihak yang tidak puas. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dapat diakui secara sah di pengadilan dan dapat ditegakkan sesuai dengan hukum yang berlaku.

2. Keamanan Data dan Privasi

Dalam melakukan jual beli tanah secara online, data pribadi dan finansial dari kedua belah pihak harus dijaga keamanannya. Perlu ada tindakan keamanan yang memadai untuk mencegah akses yang tidak sah atau penyalahgunaan data. Di Indonesia, regulasi keamanan data pribadi diatur oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibus Law) dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam Sistem Elektronik.

Akta Jual Beli Tanah merupakan perjanjian yang sangat penting dalam transaksi properti, di mana pemilik tanah akan menyerahkan hak kepemilikan atas tanah kepada pembeli dengan imbalan harga tertentu. Namun, dalam proses pembelian dan penjualan tanah, terdapat beberapa permasalahan keamanan data dan privasi, di antaranya:

- a. Pengungkapan informasi pribadi: Proses pembelian dan penjualan tanah melibatkan pengumpulan dan pertukaran informasi pribadi seperti nama, alamat, nomor identitas, nomor rekening, dan lain sebagainya. Pengungkapan informasi pribadi ini harus dilakukan dengan hati-hati dan hanya boleh digunakan untuk tujuan yang sah. Jangan memberikan informasi pribadi kepada pihak yang tidak dikenal atau tidak terpercaya.
- b. Kekuatan hukum Akta Jual Beli Tanah: Akta Jual Beli Tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat dan menjamin hak kepemilikan atas tanah. Namun, dalam hal terjadi penyalahgunaan data atau kebocoran informasi pribadi, dapat mengancam keabsahan Akta Jual Beli Tanah tersebut. Oleh karena itu, perlu adanya upaya untuk melindungi data dan informasi pribadi yang terkait dengan transaksi ini agar keabsahan Akta tersebut tetap terjaga.
- c. Keamanan transaksi: Transaksi jual beli tanah melibatkan uang dalam jumlah besar, sehingga keamanan transaksi harus dijaga dengan baik. Perlu diingat untuk tidak memberikan informasi rekening atau melakukan transfer uang ke rekening yang tidak dikenal atau tidak terpercaya. Pastikan transaksi dilakukan melalui bank atau lembaga keuangan yang terpercaya.
- d. Penggunaan teknologi: Perkembangan teknologi telah memberikan kemudahan dalam proses pembelian dan penjualan tanah, namun juga membawa risiko keamanan data. Oleh karena itu, perlu diambil tindakan untuk memastikan bahwa teknologi yang digunakan untuk transaksi properti aman dan terlindungi dari serangan cyber atau kebocoran data.

3. Kepemilikan dan Hak atas Tanah

Pembeli dan penjual harus memastikan bahwa hak kepemilikan atas tanah tersebut benar-benar dimiliki oleh pihak yang mengajukan penjualan. Hal ini perlu dipastikan

agar terhindar dari adanya klaim yang tidak sah atas kepemilikan tanah tersebut di kemudian hari.

Permasalahan kepemilikan dan hak atas tanah adalah hal yang kompleks dan seringkali menimbulkan konflik di banyak negara, termasuk Indonesia. Beberapa permasalahan yang sering muncul terkait dengan kepemilikan dan hak atas tanah antara lain:

- a. Sengketa tanah antara individu atau kelompok: Sengketa ini dapat terjadi karena adanya klaim yang saling bertentangan atas hak kepemilikan atau penggunaan tanah.
- b. Konflik antara masyarakat adat dengan perusahaan atau pemerintah: Banyak masyarakat adat di Indonesia yang memiliki hak ulayat atau hak atas tanah yang diwariskan secara turun-temurun, namun seringkali diabaikan atau tidak diakui oleh pihak perusahaan atau pemerintah yang ingin mengambil alih atau memanfaatkan tanah tersebut.
- c. Masalah pengakuan kepemilikan atau hak atas tanah oleh pemerintah: Banyak warga yang tidak memiliki sertifikat tanah atau dokumen resmi lainnya yang dapat membuktikan kepemilikan atau hak atas tanah yang mereka tempati. Hal ini dapat menyebabkan mereka sulit memperoleh akses ke layanan publik, seperti perbankan atau kredit.
- d. Masalah spekulasi tanah: Banyak spekulasi tanah yang membeli lahan tanah dengan tujuan untuk dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi di masa depan. Praktik ini seringkali merugikan masyarakat sekitar, terutama jika harga tanah di daerah tersebut naik secara drastis dan masyarakat lokal sulit membeli atau menyewa tanah untuk tempat tinggal atau usaha.

4. Kendala Teknis

Dalam melakukan transaksi jual beli tanah secara online, terkadang dapat terjadi kendala teknis seperti terputusnya koneksi internet atau masalah dengan platform transaksi online. Oleh karena itu, perlu disiapkan alternatif atau cadangan jika terjadi kendala teknis yang menghambat proses transaksi.

5. Hukum

Seiring dengan kemajuan teknologi, peraturan hukum terkait transaksi jual beli tanah secara elektronik juga terus berkembang. Oleh karena itu, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah secara elektronik harus memperhatikan dan mematuhi regulasi hukum yang berlaku.

Dalam akta jual beli tanah, terdapat beberapa regulasi hukum yang harus dipenuhi. Beberapa hal dalam regulasi hukum dalam akta jual beli tanah adalah sebagai berikut:

a. Pemilik Tanah

Pihak yang menjual tanah harus memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pemilik tanah harus terdaftar secara resmi sebagai pemilik tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah bukti sah bahwa pemilik tanah memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam akta jual beli tanah, harus dicantumkan nomor sertifikat tanah yang bersangkutan.

c. Harga Jual Tanah

Harga jual tanah harus disepakati oleh kedua belah pihak dan harus dicantumkan dalam akta jual beli tanah.

d. Pembayaran

Pembayaran harus dilakukan secara tunai atau dengan cara lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

e. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Jika tanah tersebut akan digunakan untuk mendirikan bangunan, harus dicantumkan bahwa bangunan yang akan didirikan telah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

f. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

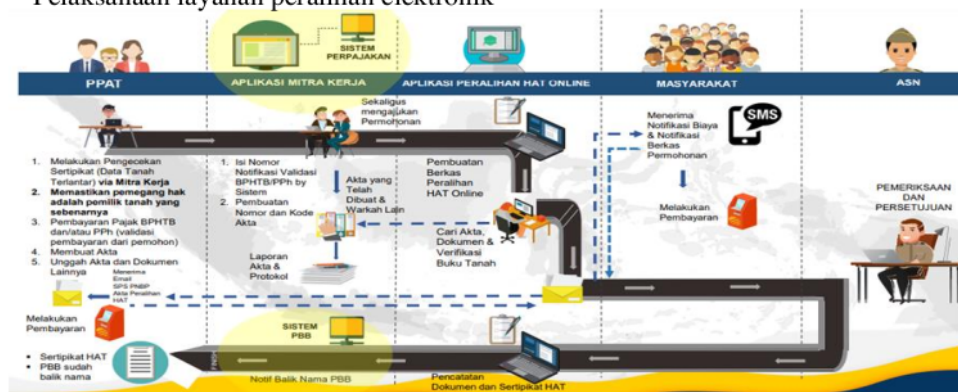
Setiap kali terjadi transaksi jual beli tanah, pihak yang menjual harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah.

g. Pengesahan Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah harus disahkan oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris atau pejabat BPN. Pengesahan ini penting agar akta jual beli tanah dianggap sah secara hukum.

Regulasi hukum dalam akta jual beli tanah ini penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan layanan peralihan elektronik



Setelah Sertipikat 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"> 1. Akta Jual Beli; 2. Akta Tukar Menukar; 3. Akta Hibah; 4. Akta Pemisahan Ke Dalam Perusahaan; 5. Akta Pembagian Hak Bersama; 6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (diatur di Permen H & H); 7. Akta Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik; 8. Akta Pemberian HP Atas Tanah Hak Milik. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ladang; Kutipan risalah lelang 2. Pewarisan 3. Akta penggabungan atau palaburan perseroan atau korporasi 4. Putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan 5. Hakik, akta, perkara, pencatatan lain atas persetujuan Menteri 6. Perubahan nama pemegang suatu hak, karena yang bersangkutan ganti nama 7. Keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak 8. Hapusnya hak atas tanah dan HM Sarusun 	<ol style="list-style-type: none"> 1. HGB menjadi HM atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 6/1998. 2. Perubahan HM menjadi HGB atau HP berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 16/1997 3. Perubahan HGB (ditas HPL Perumasa) menjadi HM berdasarkan Keputusan MNA/Ka BPN No. 15/1978 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemecahan bidang tanah; 2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; 3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

- Setelah Sertipikat-el terbit, maka layanan yang berdasarkan 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.

Bentuk Akta Jual Beli Elektronik Hak Milik Adat yang masih Girik / C Desa / Akta yang brlum bersertifikat

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Nama PPAT

Daerah Kerja

Nomor Dan Tanggal Sk

Alamat, Email Dan Nomor Hp

Akta Jual Beli

Nomor

Hari, Tanggal Dan Tahun Dibuatnya Ajb

PENJUAL:

Identitas KTP +

KTP Persetujuan Istri/Suami

-----PIHAK I-----

Objek Jual Beli

SPPT NO

C Desa NO

Alamat objek jual beli

Luas tanah yang dijualbelikan

(bangunan bila ada)

PAJAK-PAJAK

PAJAK PBB TEURANG

PAJAK BPATB/WARIS

Tanda tangan / Cap jempol



*Syarat-syarat/ parafr-paraf dalam jual beli Pasal 1 s/d Pasal 7

PEMBELI:

Identitas KTP

-----PIHAK II-----

Pajak-pajak :

Harga jual beli

Pajak Pph

Tanda tangan/Cap jempol

PIHAK II

Tanda tangan PPAT

PIHAK I

Persetujuan

Nomor Register dan tanda tangan saksi-saksi

KEPAL DESA

STAFF DESA

Bentuk Akta Jual Beli Elektronik yang sudah bersertifikat

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Nama PPAT

Daerah Kerja

Nomor Dan Tanggal Sk

Alamat, Email Dan Nomor Hp

Akta Jual Beli

Nomor

Hari, Tanggal Dan Tahun Dibuatnya Ajb

PENJUAL:

Identitas KTP +

KTP Persetujuan Istri/Suami

-----PIHAK I-----

Objek Jual Beli

SPPT NO

Sertifikat NO

Alamat objek jual beli

Luas tanah yang dijualbelikan
(bangunan bila ada)



*Syarat-syarat/ paraf-paraf dalam jual beli Pasal 1 s/d Pasal 7

PEMBELI:

Identitas KTP

-----PIHAK II-----

Pajak-pajak :

Harga jual beli

Pajak Pph

Tanda tangan/Cap jempol

PIHAK II

PAJAK-PAJAK

PAJAK PBB TEURANG

PAJAK BPATB/WARIS

Tanda tangan / Cap jempol

Tanda tangan PPAT

PIHAK I

Persetujuan

Nomor Register dan tanda tangan saksi-saksi

KEPAL DESA

STAFF DESA

D. Permasalahan Jual Beli Hak Atas Tanah secara Elektronik

Sebagaimana telah diuraikan pada BAB I terdahulu mengenai permasalahan-permasalahan yang ada pada pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah secara elektronik, yaitu:

1. Personality

a. Penduduk kategori produktif

Penduduk yang dalam usia produktif walaupun cukup besar sekitar kurang lebih 69,30%, penduduk yang produktif ini pun masih banyak yang buta tentang elektronik khususnya mengenai komputasi.

b. Tingkat pendidikan

Tingkat Pendidikan yang masih kecil presentasi hanya sekitar 6,41% dari keseluruhan penduduk Indonesia yang mengenyam Pendidikan sampai perguruan tinggi, dari skian itupun masih bisa dipilah-pilah tidak semua yang berpendidikan tinggi mngerti dan menguasai sistem elektronik.

c. Penguasaan elektronik komputerisasi

Tidak semua sumber daya manusia meguasai dan memahami komputerisasi, internet dan lain-lain. Kemampuan teknologi sebagai pengetahuan dasar untuk menguasai jual beli secara elektronik.

2. Sarana dan Prasarana

Selain permasalahan – permasalahan diatas, penulis menemukan permasalahan mengenai keamanan data yang harus diperhatikan dimana dalam penggunaan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik membutuhkan penyimpanan data yang aman dan terjamin keamanannya. Resiko kebocoran data atau serangan cyber dapat merugikan para pihak dalam transaksi jual beli dan menimbulkan kerugian financial yang besar.

3. Regulasi

Dalam permasalahan regulasi / kebijakan ada beberapa hal yang menjadi perhatian, yaitu :

- Mengenai perlindungan hukum konsumen dalam pemanfaatan teknologi tidak jarang terjadinya kesalahan atau kekeliruan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah secara elektronik, oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak dalam hal terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam proses transaksi.
- Kebijakan / regulasi yang kurang memadai dalam pemanfaatan teknologi jual beli secara elektronik yang harus dilakukan secara efektif dan adil semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

E. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Elektronik Pada Berbagai Negara

Perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik dapat berbeda-beda dalam hal peraturan dan praktik di berbagai negara. Penggunaan teknologi elektronik dalam proses jual beli properti dapat menyederhanakan beberapa aspek transaksi, tetapi peraturan hukum, hukum kontrak, dan praktik bisnis dapat bervariasi antara negara.

Sistem Hukum di Indonesia menerapkan sistem hukum campuran yang mencampurkan unsur hukum adat, hukum Islam, dan hukum sipil. Terdapat berbagai aturan properti yang berlaku, terutama dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronik dapat berbeda-beda dalam hal peraturan dan praktik di berbagai negara. Penggunaan teknologi elektronik dalam proses jual beli properti dapat menyederhanakan beberapa aspek transaksi, tetapi peraturan hukum, hukum kontrak, dan praktik bisnis dapat bervariasi antara negara.

1. Malaysia

1.1 Dasar Hukum

Saat ini ada tiga undang-undang pertanahan yang berbeda di negara bagian Malaysia berdasarkan latar belakang sejarah. Undang-undang Pertanahan Nasional tahun 1965 yang berlaku di seluruh Semenanjung Malaysia, Kode Tanah Sarawak (Cap 81) untuk Sarawak dan Peraturan Pertanahan Sabah (Cap 68) untuk Sabah. Untuk menyesuaikan pelaksanaan KTN dengan hukum pertanahan berdasarkan sistem akta ada di Penang dan Malaka maka Parlemen telah mengeluarkan undang-undang Hukum koordinasi tersebut dikenal dengan UU KTN (Hak Milik Penang dan Melaka) 1963 yang hanya berlaku di dua negara bagian yang terlibat. Semua negara bagian termasuk Penang, Malaka dan Sarawak menerapkan sistem ini Torren kecuali Sabah. Oleh karena itu prinsip-prinsip sistem Torren adalah yang utama prinsip properti yang tidak dapat dicabut tidak berlaku di Sabah.

1.2 Praktik Jual Beli

Saat membeli properti berupa tanah di Malaysia, orang asing harus memperhatikan dan mematuhi lima (5) persyaratan utama berikut:

1. Harga Pembelian Minimum
2. Properti Terlarang
3. Penerapan Pajak Keuntungan Properti Riil pada Orang Asing

4. Persetujuan Orang Asing
5. Unit Perencanaan Ekonomi

Pada bagian ini akan menjelaskan orang asing tentang cara membeli properti di Malaysia, khususnya untuk negara bagian Selangor, Kuala Lumpur dan Johor.

1. Harga Pembelian Minimal

Dalam pandangan kami, ini adalah persyaratan pertama yang perlu diperhatikan oleh orang asing. Apa yang dimaksud dengan "harga pembelian minimum"? Artinya orang asing bisa membeli properti di Selangor, Kuala Lumpur atau Johor jika harga pembelian properti di atas ambang batas tertentu. Ambang batas yang berlaku bergantung pada masing-masing negara bagian dan umumnya ditetapkan oleh pemerintah dan masing-masing negara bagian dalam jumlah yang tinggi.

Dengan kata lain, pemerintah dan masing-masing negara bagian telah menjadikan hal ini sebagai persyaratan, harga pembelian yang tampaknya mahal, untuk memastikan bahwa pasar properti secara umum di Malaysia tidak digerakkan atau dimiliki oleh orang asing.

Berikut ini ringkasan ambang harga pembelian yang berlaku bagi orang asing yang sedang mempertimbangkan untuk membeli properti di Selangor, Kuala Lumpur dan Johor:²⁸

- a. Selangor

Di Selangor, batas minimum bagi orang asing untuk memperoleh properti adalah RM1.000.000. Namun, di Selangor, orang asing harus

²⁸ https://www.mondaq-com.translate.google/contracts-and-commercial-law/967494/how-to-help-foreigners-buy-properties-in-malaysia? x tr sl=en& x tr tl=id& x tr hl=id& x tr_pto=tc diakses pada tanggal 03 Oktober 2023 pukul 10.05

memperhatikan bahwa ambang batas minimum untuk membeli berbagai jenis unit berbeda dari satu zona ke zona lainnya.

1) Zona 1

Petaling, Gombak, Hulu Langat, Sepang, Klang

Harga tempat tinggal minimum : RM2,000,000.

Harga komersil dan industri minimum : RM3,000,000.

2) Zona 2

Kuala Selangor, Kuala Langat

Harga tempat tinggal minimum : RM2,000,000.

Harga komersial dan industri minimum : RM3,000,000.

3) Zona 3

Hulu Selangor, Sabak Bernam

Harga tempat tinggal minimum : RM1,000,000.

Harga komersil dan industri minimum : RM3,000,000.

b. Kuala Lumpur

Ambang minimum bagi orang asing untuk memperoleh properti di Kuala Lumpur adalah RM1,000,000.

c. Johor

Ambang minimum bagi orang asing untuk memperoleh properti di Johor juga RM1,000,000.

2. Properti Terlarang

Persyaratan penting berikutnya yang perlu diperhatikan orang asing adalah jenis properti yang boleh mereka beli. Umumnya, selama properti tersebut berada di atas ambang batas minimum, orang asing dapat membeli properti tersebut.

Namun, ada beberapa properti yang terlarang bagi orang asing. Di bawah ini adalah jenis properti yang terlarang bagi orang asing:

- a. Properti bernilai kurang dari RM1,000,000;
- b. Rumah Berbiaya Rendah atau Rendah-Menengah;
- c. Properti dengan deskripsi "Tanah Cadangan Melayu";
- d. Setiap properti yang dialokasikan berdasarkan "Kepentingan Bumiputera" dalam suatu proyek pembangunan.

3. Penerapan Pajak Perolehan Properti Riil pada Orang Asing

Pajak Keuntungan Properti Riil ("RPGT") juga merupakan pertimbangan penting bagi orang asing yang akan melepaskan propertinya. RPGT adalah suatu bentuk pajak yang dipungut oleh Dewan Pendapatan Dalam Negeri Malaysia dan dibebankan kepada pemilik properti ketika mereka melepaskan tanah atau properti nyata mereka dengan harga jual kembali yang lebih tinggi dari harga beli

Sesuai dengan pengumuman Anggaran Pemerintah Malaysia tahun 2019, beberapa perubahan dilakukan pada Undang-Undang Pajak Keuntungan Properti Riil tahun 1976 yang berkaitan dengan RPGT. Perubahan yang dilakukan adalah peningkatan jumlah retensi dari 2% menjadi 7% dari Harga Pembelian bagi pemilik properti yang berkewarganegaraan asing; dan perubahan tarif RPGT.

4. Persetujuan Orang Asing

Selain ketiga persyaratan di atas, orang asing yang membeli properti di Malaysia harus mengetahui persyaratan untuk mengajukan izin orang asing. Berdasarkan NLC 1965, Pasal 433B menyatakan bahwa persetujuan terlebih dahulu dari Otoritas Negara terkait diperlukan untuk setiap akuisisi properti oleh non-warga negara dan perusahaan asing.

Setiap Otoritas Negara di Malaysia memiliki cara internalnya sendiri untuk menyetujui persetujuan orang asing ini. Pelamar wajib menyerahkan formulir dan biaya pendaftaran yang harus dibayar; dan setiap negara bagian memiliki jumlah biaya pendaftarannya sendiri. Prinsipnya, selama dua persyaratan pertama di atas terpenuhi, permohonan tidak boleh ditolak.

5. Persetujuan EPU

Yang terakhir, Orang Asing perlu mencari tahu apakah pembelian properti memerlukan persetujuan dari Economic Planning Unit ("EPU"). EPU adalah badan pemerintah lain di bawah Kementerian Perekonomian. Tujuan utamanya adalah untuk mempersiapkan rencana pembangunan negara. Oleh karena itu pembelian properti oleh orang asing mungkin memerlukan Persetujuan EPU.

EPU telah mengeluarkan pedomannya sendiri dan berlaku efektif mulai tanggal 1 Maret 2014. Sesuai dengan Pedoman Perolehan Properti ("Pedoman EPU"), ada dua situasi yang memerlukan Persetujuan EPU untuk akuisisi properti. Situasi pertama adalah ketika terjadi akuisisi langsung atas properti senilai RM20 juta ke atas yang mengakibatkan dilusi kepemilikan properti yang dimiliki oleh kepentingan Bumiputera dan/atau lembaga pemerintah.

Keadaan yang kedua adalah apabila terjadi pengambilalihan harta benda secara tidak langsung oleh selain kepentingan Bumiputera melalui pengambilalihan saham, yang mengakibatkan terjadinya perubahan pengendalian terhadap perusahaan milik kepentingan Bumiputera dan/atau instansi pemerintah yang mempunyai harta lebih dari 50% kepemilikannya. total aset, dan properti

tersebut bernilai lebih dari RM20 juta. Jika ada Orang Asing yang termasuk dalam dua situasi ini, Persetujuan EPU diperlukan agar pembelian dan pengalihan properti tersebut dapat dilakukan.²⁹

1.3 Keberadaan Notaris

Notaris Publik di Malaysia setidaknya memiliki 15 tahun praktik sebagai profesional hukum dan dikenal jenis advokat dengan sebutan solicitor yang berhak menjalankan fungsi notary public. Notaris Publik ditunjuk oleh Attorney General's Chambers (AGC) atau Jaksa Agung dan diatur oleh Notaries Public Act 1959. Jaksa Agung Negara Malaysia adalah seorang penasihat hukum utama kerajaan Malaysia yang memiliki jabatan sebagai Jaksa penuntut umum. Jaksa Agung Negara ditunjuk oleh Perdana Menteri dengan persetujuan Sultan Yang di-Pertuan Agong. Undang-undang yang mengatur tentang dan wewenang Jaksa Agung Negara tertuang didalam Perlembagaan Persekutuan bagian X tentang pelayanan publik, Pasal 145 Peguam Negara.

Karena notaris ditunjuk dari pengacara yang berpraktik, jumlah notaris di negara bagian mencerminkan jumlah pengacara yang berpraktik di sana. Sedikit banyaknya jumlah notaris di tiap wilayah dipengaruhi oleh tingkat aktivitas hukum dan ekonomi lokal.³⁰ Oleh karena itu, tidak herankan jumlah notaris terbesar, sekitar 43%, ditemukan di Kuala Lumpur. Sedangkan Perlis, tidak ada satupun notaris.

1.4 Penyelesaian Sengketa

Tantangan dalam mencapai tata pemerintahan yang baik Hal ini diperlukan untuk memerangi timbulnya penipuan dalam bertransaksi daratan yang tak ada habisnya. Untuk

²⁹ Originally published 7 October, 2019. The content of this article is intended to provide a general guide to the subject matter. Specialist advice should be sought about your specific circumstances.

³⁰ Thaufiq Deen, O. Argo Victoria, and Sumain Sumain, "Public Notary Services In Malaysia," Jurnal Akta 5, no. 4 (2018): 1017, doi:10.30659/akta.v5i4.4135.

mencapai administrasi manajemen yang baik, hal utama yang perlu diselesaikan adalah transparansi dan akuntabilitas dalam administrasi.³¹ Oleh karena itu, upaya untuk membentuk dan menghidupkan kembali pemerintahan kebaikan akan tertunda jika gejala penipuan tidak diatasi dengan tekun oleh semua pihak baik pemerintah maupun swasta, pemimpin atau masyarakat umum. Penyalahgunaan kekuasaan oleh pejabat akan merusak kepercayaan masyarakat terhadap transparansi kantor tanah. Pemerintah harus berfungsi sebagai entitas praktik tata pemerintahan yang baik untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat pejabat pertanahan tentang keamanan hak atas tanah mereka.³²

Dengan kata lain, tata pemerintahan yang baik adalah inti dari pemerintahan administrasi pertanahan yang baik. Administrasi pertanahan yang sukses memerlukan akuntabilitas, lembaga yang stabil, transparan dan independen bentuk penipuan dan korupsi.³³ Selain itu juga, ruang pemantauan yang lebih intensif direkomendasikan untuk dibangun meminimalisir tindakan kecurangan dalam penyelenggaraan pemerintahan.³⁴

Dari analisis kasus, beberapa pengacara tidak mau pihak yang melaksanakan instrumen untuk hadir dan menandatangani dokumen transaksi di depannya. Menurut hukum Dalam hukum Islam, majlis al-aqd merupakan salah satu unsur pembentuknya suatu kontrak adalah sah dan mengharuskan pihak-pihak yang mengadakan kontrak bersama-sama hadir secara tatap muka (tatap muka) dalam sesi tersebut kontrak yang akan dilaksanakan.³⁵ Hal ini perlu ditekankan dalam pelaksanaan urusan membeli dan menjual tanah untuk menjamin kehadiran pihak yang mengadakan kontrak pada saat ingin menandatangani dokumen yang disajikan untuk menghindari penipuan identitas

³¹ Mohamad, N.A. (2007). Advocating Islamic values and ethics in land administration. Shariah law Report, 2, 11.

³² Mohd Tap, F. (2012). Rasuah: cabaran besar wujudkan tadbir urus baik. Majalah Milenia Muslim, 41

³³ Choon, T.L., Hussin, K. (2012). Towards E- Government's 3D Property. International Journal of Scientific & Engineering Research, 3(3), 5.

³⁴ Zainuddin, A., et al. (2010). Korupsi dalam budaya politik Malaysia: Satu tinjauan. Kertas kerja yang dibentangkan di International Conference On Public Policies & Social Sciences, Sp Inn Hotel, Sungai Petani, Kedah.

³⁵ Nor Muhamad, N.H. (2008). Aplikasi sains dan teknologi dalam transaksi muamalah islam: rujukan kepada rukun-rukun akad mengikut perspektif undang- undang kontrak Islam. Jurnal Teknologi, 49(E), 85.

terjadi. Kampanye penyadaran dan informasi kepada masyarakat melalui media elektronik dan media sosial. tentang bahaya penipuan di Transaksi tanah dan jual beli juga harus dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Langkah-langkah yang harus diambil oleh pemiliknya tanah, pembeli tanah dan penjual tanah untuk menjamin tanah tersebut transaksi aman dan terlindungi dari penipuan oleh orang-orang yang tidak bertanggung jawab. Upaya ini bisa meningkat pengetahuan masyarakat dan kesiapan mereka terhadap penipuan dalam transaksi tanah yang mungkin mereka hadapi.

Staf kantor pertanahan juga harus memperlengkapi diri mereka sendiri dengan menambah pengetahuan dalam hal hukum pertanahan, kepatuhan terhadap prosedur transaksi pertanahan, serta penelitian dan peninjauan terhadap dokumen yang diserahkan harus ditingkatkan. Mereka juga perlu diungkapkan tentang cara penipuan biasanya dilakukan oleh penipu dalam mencapai misi mereka. Dengan lebih banyak sikap Hati-hati dan waspada pada staf kantor pertanahan meningkatkan keamanan hak milik bagi pihak-pihak yang bertransaksi dengan kantor pertanahan. Selain itu, dengan tidak adanya upaya hukum yang diberikan kepada korban penipuan dari kasus yang dibahas, argumen penulis sudah sepantasnya pemerintah memikirkan bentuk penyelesaiannya untuk diberikan kepada korban penipuan tanah. Oleh karena itu, KTN seharusnya diubah dengan memasukkan prinsip asuransi dalam rangka melestarikan jaminan hak milik dan memberikan perlindungan kepada korban penipuan tanah di Malaysia.

Surat Akujanji Jual Beli (AJB) atau Sales and Purchase Agreement (SPA) adalah dokumen hukum yang digunakan dalam transaksi jual beli properti di Malaysia. Ini adalah dokumen penting yang mengatur hak dan kewajiban pembeli dan penjual. Surat AJB biasanya disusun oleh pengacara atau pihak berwenang, dan isinya dapat bervariasi tergantung pada detail transaksi properti yang bersangkutan. Namun, umumnya, surat AJB akan mencakup elemen-elemen perihal data identifikasi, deskripsi property, Harga

Jual, tanggal penyerahan properti, keadaan properti saat penyerahan, dan informasi terkait lainnya, Pajak dan Cukai, Pengesahan yang di tanda tangan pembeli, penjual, dan saksi, serta tanggal tanda tangan serta Legalitas: Informasi hukum dan ketentuan yang relevan

**SALE AND PURCHASE
AGREEMENT**

AN AGREEMENT made theday of 2017

Between AND Ariza bt Ahmad (661203-26-5216) of Kampung Mengabang Telipot,21030 , Kuala Terengganu, Terengganu and Arifah bt Ahmad (720312-02-5612) of Kampung Seberang Takir ,21300

,Kuala Terengganu, Terengganu(hereinafter called “the **Vendors**”) of the other part AND BISTARI SDN BHD (NO SYKT : 34210-U) of No.42A, Jalan Datuk Kamaruddin,21300 Kuala Terengganu, Terengganu. (Hereinafter called “the **Purchaser**”) of the one part.

WHEREAS:

1. The **Vendors** are the beneficial and registered owner of the property held under No. HS(M)No.222 Lot 2, Sungai Pusing, 24444 Kuala Terengganu (hereinafter referred to as “the **Property**”)
2. The **Purchaser** wishes to acquire and the **Vendors** wish to sell the **Property** that is free from encumbrances and subject to the terms and conditions hereinafter contained.

NOW IT IS AGREED as follows:

1. In consideration of the sum of Eight Thousand Ringgit Malaysia (RM 8,000) paid by the **Purchaser** to the **Vendors** as payment of 5% towards the purchase price (hereinafter referred to as “the **Deposit**”) , the **Vendors** hereby agree to sell and the **Purchaser** agrees to purchase the **Property** at the total price of One Hundred and Sixty Thousand Ringgit Malaysia (RM 160,000) only (hereinafter referred to as “the **Purchase Price**”) , upon the terms and subject to the conditions hereinafter appearing .
2. The solicitors acting for the **Purchaser** shall be Messrs SK&Co of 1085F, 2nd Floor,

Jalan Sultan Sulaiman , Terengganu , Kuala Terengganu.(hereinafter referred to as “the **Purchaser’s Solicitors**”) and the solicitors acting for the **Vendors** shall be Messrs Muhammad Ramlan&Co (Advocate and Solicitors) of 59G, 2nd Floor, Jalan Tok Lam,Kuala Terengganu,20300,Kuala Terengganu, Terengganu (hereinafter referred to as “the **Vendor’s Solicitors**”)

3. The Parties hereto shall also execute a memorandum of transfer (hereinafter referred to as “the **MOT**”) of the **Property** in favor of the **Purchaser**.

The balance of the **Purchase Price** amounting to the One Hundred and Fifty Two Thousand Ringgit Malaysia (RM 152,000) (hereinafter referred to as “the **Balance Sum**”) shall be paid

by the **Purchaser** to the **Vendor’s Solicitors** within not later than (4) months from the date of this Agreement (hereinafter referred to as (“the **Settlement Date**”)

4. In the event that the **Purchaser** is not able to pay the **Balance Sum** within the **Settlement Date**, the **Vendors** shall not grant the **Purchaser** any extension of time to settle the Agreement.
5. The **Vendors** shall deliver vacant possession of the **Property** to the **Purchaser** upon the full **Purchase Price** being paid.
6. In respect of the termination of the Agreement :
 - a) In the event that the **Purchaser** fails to pay the **Balance Sum**, the **Vendors** may by notice in writing terminate this Agreement.
 - b) Upon termination, the **Purchaser** shall forfeit five percent (5%) only of the **Purchase Price** and can refund all other monies if any paid to the **Vendors** within seven (7) days of the termination.
7. The cost of this Agreement including stamping and registration fees for this Agreement and the transfer shall be borne and paid by the **Purchaser**.
8. Each party shall bear their own solicitor’s fees.
9. Time whenever mentioned shall be of the essence of this Agreement.
10. This Agreement shall be binding upon the parties herein, their respective legal representatives and their successors-in title and permitted assigns of the parties thereto.

Ariza bt Ahmad (661203-26-5216)

.....

Arifah bt Ahmad (720312-02-5612)

.....

.....In the

presence of

.....

Messrs Muhammad Ramlan&Co (Advocate and Solicitors)

SIGNED BY:

BISTARI SDN BHD (NO SYKT : 34210-U)

.....

.....In the

presence of

.....

Messrs SK&Co (Advocate and Solicitors)

2. Singapura

2.1 Dasar Hukum

⁵ Hukum tanah Singapura terdiri dari dua, yaitu:

1. Hukum tanah yang bersumber pada *common law* dengan sedikit perubahan.
2. UU yang dikeluarkan oleh parlemen Singapura (*statute*).

Dalam hukum Singapura (⁵ *Land Titles Act 1993*), yang dimaksud dengan tanah ialah:

- a. Permukaan bumi, zat-zat yang ada di dalamnya, dan lapisan-lapisan yang ada di atas permukaan merupakan kenikmatan bagi pemiliknya. “*The surface of a defined of earth, substances thereunder and so much of the column of airspace above as is reasonably necessary for the proprietor’s use and enjoyment (e.g. landed property or flats above or below ground)*”.
- b. Ruang udara atau ruang bawah tanah dipisahkan oleh permukaan dan menunjukkan sesuatu yang sudah di setujui. “*Any parcel of airspace or subterranean space held apart from the surface of them and as shown in an approved plan (e.g. overhead bridges and underground subway stations)*”. (⁵ Termasuk segala manfaat, vegetasi, dan sesuatu yang melekat pada tanah tersebut).

Seorang pemilik tanah *freehold* atau *leasehold estate* memiliki hak untuk menikmati dan menggunakan tanahnya secara maksimal.

Contohnya, si A seorang pemilik tanah memiliki hak pertetangaan terhadap tanah tetangganya untuk melalui tanah tersebut, atau hak untuk mencegah tetangganya untuk tidak menggunakan tanahnya yang dapat mengganggu si A.

Dalam hukum Singapura dewasa ini, ada dua macam sistem pendaftaran tanah:

- a. Akta pendaftaran berdasarkan *Registration Deeds Act* atau ⁵ *Registration Deeds System*

Menurut *deeds system*, hak atas tanah lahir pada saat akta ditandatangani, diberi materai dan diserahkan. Sebelum tahun 1886, hak atas tanah dibuktikan dengan suatu akta yang berada dalam penguasaan si pemilik. Setelah tahun 1886 dimulailah sistem pendaftaran tanah untuk mencegah pemalsuan dalam transaksi tanah. Meskipun pendaftaran bukan kewajiban, prioritas dari suatu hak ditentukan oleh waktu pendaftarannya.

- b. Sertifikat pendaftaran berdasarkan *Land Title Act* atau *Land Title (Strata) Act*.

⁵ Pada tahun 1960, *Land Title Act* memperkenalkan suatu sistem pendaftaran yang merujuk pada sistem pendaftaran *Torrens (Torrens System)* yang disederhanakan. Semua transaksi atas tanah harus didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah untuk memberikan akibat hukum atas transaksi tersebut. Pendaftaran

tanah berdasarkan *deeds system* yang rumit, secara perlahan-lahan akan diganti dengan *tittle system* dengan cara konversi.

Pada prinsipnya, di dalam hukum pertanahan Singapura, semua tanah yang belum diberikan haknya, dianggap sebagai tanah negara. Negara memiliki kewenangan penuh untuk memberikan hak atas tanah, baik kepada individu, badan hukum maupun *unincorporated bodies*. Hak atas tanah ini dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 99 tahun, dan hak tersebut dapat diberikan dalam bentuk *Freehold estates* atau *Leasehold estates* untuk selama beberapa tahun, misalnya 99 tahun, 30 tahun dan sebagainya.

2.2 Praktik Jual Beli

Melansir dari Business Review, berikut 7 langkah penting untuk memiliki properti pribadi di Singapura:³⁶

1. Kenali Pasar Properti Singapura

Perlu dipahami bahwa pasar properti sangat dinamis. Dia dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, dan tren pasar. Untuk itu, Anda perlu meneliti dan memahami jenis-jenis properti terbaik yang menjadi pilihan anda dengan juga mempertimbangkan persyaratan hukum untuk kepemilikan properti asing.

³⁶ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230428083853-4-432939/ingin-beli-properti-di-singapura-simak-7-langkah-wajib-tahu/amp> diakses pada tanggal 03 Oktober 2023 Pukul 12.30

3
Perlu dicatat, bahwa beberapa properti mungkin hanya dapat dibeli oleh warga negara atau penduduk tetap Singapura, dan mungkin ada batasan jumlah properti yang dapat dimiliki oleh orang asing. Untuk itu, berkonsultasi dengan ahli properti mungkin menjadi keputusan yang tepat sebelum membeli properti incaran Anda.

2. Tentukan Anggaran dan Jelajahi Opsi Pembiayaan

Anggaran dan opsi pembiayaan harus menjadi pertimbangan awal ketika Anda memilih untuk berinvestasi di properti Singapura. Dalam penetapan anggaran, perlu mempertimbangkan biaya tambahan, seperti pajak, biaya legal, dan biaya pemeliharaan.

Sebagai orang asing, memiliki banyak pilihan pembiayaan, seperti bank atau pinjaman pribadi. Opsi pembayaran tersebut dapat Anda pilih dengan membandingkan suku bunga, persyaratan pinjaman, dan persyaratan kelayakan. Hal ini dapat dilakukan dengan berkonsultasi pada penasihat keuangan.

3. Cari Bantuan Agen Real Estat

Dalam mencari bantuan untuk mendapatkan properti terbaik, dapat menggunakan jasa agen real estat yang berlisensi *Council for Estate Agencies* (CEA) serta memiliki rekam jejak yang baik. Dengan begitu, anda bisa mendapatkan wawasan berharga mengenai pasar properti Singapura, membantu Anda

mempersempit pencarian sesuai kebutuhan dan anggaran, serta memandu Anda melalui proses pembelian, menavigasi prosedur hukum dan administrasi.

4. Meninjau Langsung Properti

Setelah menentukan anggaran dan menghubungi agen real estat, sekarang saatnya untuk melakukan peninjauan langsung pada properti incaran Anda.

Dengan begitu jadi lebih tau kondisi, lokasi, dan fasilitasnya, sehingga dapat membuat keputusan yang tepat. Jangan lupa periksa seluruh bagian dair properti dengan cermat dan catat setiap masalah, potensi perbaikan, atau renovasi yang diperlukan. Mintalah semua informasi properti yang diperlukan dari agen, seperti masa sewa, biaya pemeliharaan, dan batasan. Untuk mendapatkan pilihan yang terbaik, Anda dapat membuat beberapa pilihan properti sebelum akhirnya memilih yang paling baik untuk menjadi investasi.

5. Ajukan Penawaran

Setelah mengidentifikasi properti yang sesuai dengan kebutuhan dan anggaran Anda, selanjutnya ajukan penawaran. dapat bekerjasama dengan agen real estate Anda untuk mengevaluasi nilai pasar wajar properti dan ajukan penawaran yang kompetitif. Gunakan kemampuan negosiasi Anda dengan baik untuk untuk mencapai harga yang dapat diterima bersama.

6. Minta Persetujuan dari Pihak Berwenang

Orang asing yang ingin memiliki properti pribadi di Singapura harus meminta persetujuan dari pihak berwenang terkait. Proses persetujuan dapat memakan waktu beberapa minggu hingga beberapa bulan, tergantung pada berbagai faktor seperti lokasi, jenis properti, dan kewarganegaraan. Untuk mengajukan permohonan, harus menyerahkan formulir aplikasi, dokumen pendukung, dan membayar biaya pemrosesan ke SLA.

Selain itu, jika membiayai pembelian dengan pinjaman bank, Anda harus mendapatkan persetujuan dari Otoritas Moneter Singapura (MAS). MAS mengawasi praktik pemberian pinjaman bank di Singapura, memastikan mereka mengikuti praktik pemberian pinjaman yang benar. Dengan mendapatkan persetujuan yang diperlukan, akan memastikan bahwa Anda sah secara hukum untuk memiliki properti pribadi di Singapura.

3 7. Menyelesaikan Pembelian

Setelah Anda menerima semua persetujuan yang diperlukan, saatnya untuk menyelesaikan pembelian properti pribadi. Tinjau kembali perjanjian jual beli dengan agen real estat dan pengacara Anda. Bayar sisa harga pembelian, dan pastikan Anda mengurus bea materai sesuai dengan harga pembelian properti dan status kewarganegaraan. Penting juga untuk

menandatangani akta pengalihan dan pengalihan, yang secara hukum mengalihkan kepemilikan properti.

Sebelum menyelesaikan transaksi, dapat mengunjungi properti kembali untuk memastikannya sesuai dengan harapan. Perhatikan tata letak, desain, dan perabotannya, karena ini akan menjadi faktor penting dalam menentukan kepuasan terhadap properti tersebut. Setelah menyelesaikan pembelian, pastikan untuk mendaftarkan properti tersebut ke otoritas terkait dan membeli polis asuransi untuk melindungi investasi.

2.3 Keberadaan Notaris

⁴ *Notary Public* yang merupakan salah satu produk sistem hukum Common Law yang ada di Singapura, pada awalnya merupakan peninggalan dari Inggris sehingga aturan-aturan mengenai *Notary Public* di Singapura hampir sama dengan *Notary Public* yang ada di Inggris.

⁴ Undang-Undang mengenai *Notary Public* di Singapura telah ada sejak tahun 1959 yaitu *Malaya Ordinance of number 41 of 1959*. Pada saat itu, Singapura masih merupakan bagian dari Malaya (sekarang dikenal Malaysia). Pada tahun 1965, Singapura memisahkan diri dari Malaya. Kemudian Singapura mengubah peraturan tentang *Notary Public* yang berlaku di Singapura, ⁴ 5 (lima) tahun sejak kemerdekaannya, yaitu pada 1970 dengan mengeluarkan *Edition Chapter 11*. Setelah 15 (lima belas) tahun kemudian, tepatnya tahun

1985, Singapura menyusun Undang-Undang mengenai Notary Public dengan mengeluarkan Edition Chapter 208. Undang-Undang tersebut terakhir kalinya diubah pada tahun 1997 dengan merevisi Undang-Undang yang dikeluarkan pada tahun 1985 tersebut.

Sehubungan dengan *Section 4 sub section 1 of Chapter 208 of the Notaries Public Act (Singapore)*.³⁷ disebutkan bahwa *Notary Public* di Singapura dapat melakukan semua kekuasaan dan fungsi sebagaimana yang dilakukan oleh *Notary Public* di Inggris dengan beberapa pengecualian. Oleh karenanya, aturan-aturan mengenai *Notary Public* yang berlaku di Inggris juga masih berlaku di Singapura³⁸

Dalam *Section 3 sub section 2 of Chapter 208 of the Notaries Public Act (Singapore)* juga disebutkan bahwa hanya *Solicitor* dan *Advocate* di Singapura yang masih aktif berpraktek dan telah berpraktek sedikit-dikitnya 7 (tujuh) tahun, baru dapat diangkat sebagai *Notary Public*. Sedangkan dalam *Section 3 sub section 1 of Chapter 208 of the Notaries Public Act (Singapore)*, disebutkan bahwa masa jabatan *Notary Public* paling lama 1 (satu) tahun. Apabila masa jabatan *Notary Public* itu telah berakhir, maka dapat diangkat kembali.

Selain itu, menurut *Section 3 sub section 1 juncto Section 3 sub section 3 of Chapter 208 of the Notaries Public Act (Singapore)*,

³⁷ *Notaries Public Act – Chapter 208 on Privileges of Notaries Public 4.1.*-Every notary public shall have and may exercise within Singapore all the powers and functions which are ordinarily exercised by notaries public in England.

³⁸ Singapore Attorney-General's Chambers and the Managing for Excellence Office. "Notaries Public Act – Chapter 208", <http://statutes.agc.gov.sg/>, diunduh tanggal 22.03.2010.

⁴ pengangkatan *Notary Public* di Singapura dilakukan oleh *Senate of Singapore Academy of Law* berdasarkan *Chapter 2944 of Singapore Academy of Law Act* dengan tidak mengurangi ketentuan untuk berkonsultasi dengan *Council of the Law Society of Singapore* berdasarkan *Chapter 161 of the Legal Profession Act (Singapore)*.

2.4 Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa perdata melalui jalur pengadilan (litigasi) meliputi beberapa tahapan, yaitu penyusunan dan pembahasan alasan-alasan hukum atau dasar-dasar diajukannya gugatan (*legal proceedings*), pembelaan (*pleadings* – tahapan ini dalam sistem hukum yang dianut di Indonesia disebut dengan tahap pengajuan jawaban oleh pihak tergugat), mengajukan bukti-bukti (*discovery of documents* – tahap pembuktian), menentukan pengadilan yang akan dituju (*direction by the court* – menyangkut mengenai kewenangan mengadili), dan upaya terakhir untuk menyelesaikan sengketa secara damai (*interlocutory applications for interim or final relief* – upaya damai). Jika sengketa tidak dapat diselesaikan melalui penyelesaian secara damai baik.

Dari telaah pustaka yang peneliti lakukan terhadap kedua negara tersebut, keduanya memiliki keunggulan dan kelemahan. Adapun keduanya akan disajikan oleh peneliti dalam tabel berikut ini:

No	Negara	Persamaan	Perbedaan	Keunggulan	Kelemaha
----	--------	-----------	-----------	------------	----------

	Malaysia	<p>1. Hak Milik Berbebas (Freehold) dan Hak Sewa (Leasehold)</p> <p>2. Baik di Malaysia maupun Singapura, pembelian dan penjualan tanah harus didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh otoritas pemerintah setempat.</p> <p>3. Kedua negara mewajibkan pembayarannya sebagai bagian dari kepemilikan properti.</p>	<p>1. Sebagian besar properti di Singapura adalah leasehold, yang berarti pemiliknya hanya memiliki hak atas properti tersebut untuk jangka waktu tertentu, biasanya 99 atau 999 tahun. Di Malaysia, ada lebih banyak properti yang ditawarkan dalam bentuk hak milik berbebas.</p> <p>2. Peraturan zonasi dan penggunaan tanah juga dapat berbeda, dan ini dapat mempengaruhi</p>	<p>1. Malaysia dikenal karena stabilitas politik dan ekonominya</p> <p>2. Malaysia memiliki pertumbuhan ekonomi yang kuat,</p> <p>3. Beberapa negara membatasi kepemilikan tanah oleh orang asing, tetapi di Malaysia, beberapa properti dapat dibeli oleh warga asing</p>	<p>1. Meskipun Malaysia mengizinkan kepemilikan properti warga asing terdapat pembatasan dan persyaratan yang berbeda untuk setiap negara bagian Malaysia</p> <p>2. Proses pembelian tanah Malaysia cukup rumit dengan banyak dokumen prosedur harus diikuti</p>
--	----------	---	--	--	--

			<p>jenis properti yang dapat dibeli dan bagaimana properti tersebut dapat digunakan.</p> <p>3. Harga properti di Singapura umumnya lebih tinggi daripada di Malaysia, terutama di kota-kota besar seperti Singapura dan Kuala Lumpur.</p>	<p>dengan izin dari pihak berwenang.</p> <p>4. Malaysia terus meningkatkan infrastruktur, termasuk jaringan transportasi,</p> <p>5. Investasi dalam properti di Malaysia dapat menjadi cara yang baik untuk diversifikasi portofolio</p>	<p>3. Harga properti di Malaysia bisa mengalami fluktuasi signifikan tergantung pada faktor ekonomi dan politik</p> <p>4. Beberapa daerah di Malaysia, terutama di kota-kota besar, memiliki infrastruktur yang kurang berkembang</p>
	Singapura	1. Hak Milik Bebas (Freehold) dan Hak Sewa (Leasehold)	1. Singapura memiliki aturan yang lebih ketat dalam hal	1. Singapura dikenal karena stabilitas ekonomi dan	1. Harga properti di pusat dan populer lain

		<p>2. Baik di Malaysia maupun Singapura, pembelian dan penjualan tanah harus didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh otoritas pemerintah setempat.</p> <p>3. Kedua negara mewajibkan pembayarannya sebagai bagian dari kepemilikan properti.</p>	<p>kepemilikan properti oleh warga asing. Di Malaysia, beberapa properti dapat dibeli oleh warga asing dengan izin dari pihak berwenang.</p> <p>2. Peraturan zonasi dan penggunaan tanah juga dapat berbeda, dan ini dapat mempengaruhi jenis properti yang dapat dibeli dan bagaimana properti tersebut dapat digunakan.</p> <p>3. Harga properti di Singapura umumnya lebih</p>	<p>politiknya yang kuat</p> <p>2. Hak milik properti di Singapura dijamin oleh undang-undang yang kuat dan perlindungan hukum</p> <p>3. Singapura memiliki infrastruktur yang sangat baik, termasuk transportasi, pendidikan, fasilitas kesehatan, dan fasilitas umum lainnya.</p>	<p>bisa saja tinggi, sehingga membuatnya sulit dijual bagi banyak orang.</p> <p>2. Singapura adalah negara yang relatif kecil dengan keterbatasan lahan tersedia.</p> <p>3. Pemerintah Singapura memiliki kebijakan ketat tentang kepemilikan properti warga</p>
--	--	--	---	--	--

			tinggi daripada di Malaysia, terutama di kota-kota besar seperti Singapura dan Kuala Lumpur.	4. Singapura memiliki kebijakan investasi yang terbuka bagi warga asing dan investor internasional	dan inv asing 4. Selain h properti tinggi, t hidup Singapura relatif mah
				5. Singapura terletak di pusat Asia Tenggara dan merupakan pusat bisnis dan perdagangan regional	5. Kebijakan pemerintah Singapura dapat membatasi kemampuan pembeli u membeli t dan proper negara

Tentu dari perbandingan keduanya, terdapat plus minus yang dapat diambil pelajaran tentang transaksi jual beli tanah. Namun penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa sistem hukum jual beli tanah pada negara Singapura adalah yang ideal, meskipun negara ini dikatakan memiliki daerah

yang tidak luas, namun pemerintah dapat mengoptimalkan kepemilikan tanah disana menjadi berdayaguna jual tinggi.

Disamping itu, pemerintah dalam pengelolaan tata ruang di Singapura lebih rapih. Dampaknya adalah konflik pertanahan atas ketimpangan atau kesalahan data jual beli dapat diminimalisir.

3. Amerika

Di Amerika Serikat, jual beli tanah didasarkan pada hukum properti yang dikelola oleh masing-masing negara bagian, karena hukum properti adalah yurisdiksi negara bagian. Namun, ada beberapa prinsip umum dalam hukum properti yang berlaku di seluruh Amerika Serikat. Beberapa dasar hukum utama untuk jual beli tanah di Amerika Serikat mencakup hal berikut:

- Undang-Undang Properti Negara Bagian : Setiap negara bagian memiliki undang-undang properti mereka sendiri yang mengatur jual beli tanah di wilayah mereka. Ini mencakup persyaratan mengenai pembentukan dan penandatanganan kontrak jual beli, pendaftaran tanah, dan prosedur transaksi properti.
- Hukum Kontrak : Transaksi jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kontrak di Amerika Serikat. Kontrak jual beli properti harus mencakup penawaran, penerimaan, pertimbangan, dan ketersediaan, serta persyaratan lain yang diatur oleh hukum kontrak negara bagian.
- Pemindahan Hak Milik (Title Transfer) : Pemindahan hak milik atau kepemilikan tanah biasanya melibatkan pengalihan tindakan hukum

yang dikenal sebagai "akta pemindahan" (deed). Akta pemindahan adalah dokumen hukum yang menggambarkan pemindahan hak milik dari penjual ke pembeli.

- Pendaftaran Tanah (Land Recording) : Banyak negara bagian memiliki sistem pendaftaran tanah yang mengharuskan akta pemindahan dan dokumen-dokumen properti lainnya didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat.
- Hukum Federal : Beberapa aspek hukum properti di Amerika Serikat juga dapat dipengaruhi oleh hukum federal, terutama jika properti tersebut terletak di tanah federal atau memiliki keterkaitan dengan peraturan lingkungan atau pajak federal.
- Undang-Undang Perlindungan Konsumen : Perlindungan konsumen dalam transaksi properti diatur oleh undang-undang federal dan negara bagian yang mencakup aspek-aspek seperti pengungkapan informasi yang diperlukan, perlindungan terhadap praktik penipuan, dan sebagainya.

Di Amerika, Surat Akta Jual Beli (deed) adalah dokumen hukum yang digunakan untuk mentransfer kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Surat Akta Jual Beli ini umumnya dapat dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan peruntukannya. Dua jenis akta jual beli yang umum digunakan di Amerika adalah:

1. General Warranty Deed

Akta ini adalah salah satu jenis yang paling umum digunakan dan memberikan jaminan tertinggi kepada pembeli. Dalam General Warranty Deed, penjual menjamin bahwa mereka memiliki hak sah untuk menjual properti, bahwa properti tersebut bebas dari cacat, dan bahwa mereka akan mempertahankan pembeli dari tuntutan hukum

Space above this line for recorder's use only

Prepared By:

Name: _____
Address: _____

After Recording Return To:

Name: _____
Address: _____

I affirm, under the penalties for perjury, that I have taken reasonable care to redact each Social Security Number in this document, unless required by law.

INDIANA WARRANTY DEED

STATE OF INDIANA _____ COUNTY

THIS INDENTURE WITNESSETH, that for and in consideration of the sum of _____ (\$ _____) in hand paid to _____, a _____, residing at _____

(hereinafter known as the "Grantor(s)") hereby grants, warrants, and conveys to _____, a _____, whose mailing address is _____

(hereinafter known as the "Grantee(s)") the following described real estate, situated in _____ County, Indiana, to-wit:

2. Quitclaim Deed

Quitclaim Deed tidak memberikan jaminan atau garansi atas kepemilikan tanah. Dalam jenis akta ini, penjual hanya mentransfer hak apa pun yang mungkin dimilikinya atas properti tersebut kepada pembeli. Quitclaim Deed sering digunakan dalam situasi di mana

Document prepared by (after recording return to):

Name:
Company:
Address:
Address 2:
City, State, Zip:
Phone:

penjual tidak yakin atau tidak ingin memberikan jaminan atas status kepemilikan tanah.

4. Inggris

Dasar hukum untuk jual beli tanah didasarkan pada sejumlah undang-undang dan prinsip hukum yang berlaku di seluruh negara. Beberapa dasar hukum utama untuk jual beli tanah di Inggris meliputi:

- Undang-Undang Kepemilikan Tanah 1925 (Land Registration Act 1925): Undang-undang ini mengatur pemindahan kepemilikan tanah yang terdaftar. Ini mencakup persyaratan pendaftaran dan pembatalan hak-hak pihak ketiga terhadap tanah.
- Undang-Undang Kepemilikan Tanah 2002 (Land Registration Act 2002): Undang-undang ini diperkenalkan untuk memperbarui dan menyederhanakan proses pendaftaran tanah di Inggris, serta memungkinkan pembentukan "properti-properti hukum" yang lebih jelas.
- Hukum Kontrak: Transaksi jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kontrak. Ini mencakup proses penawaran dan penerimaan, pembentukan kontrak, pertimbangan, dan persyaratan lain yang diatur oleh hukum kontrak.
- Akta Pemindahan (Conveyancing Act): Akta ini mengatur akta pemindahan, yang merupakan dokumen hukum yang menggambarkan pemindahan hak milik tanah dari penjual ke pembeli. Ini mencakup beberapa bentuk akta pemindahan, seperti akta pemindahan lengkap atau terbatas.
- Hukum Kepemilikan Bersama (Joint Tenancy and Tenancy in Common): Inggris mengakui kepemilikan bersama (joint tenancy) dan kepemilikan bersama secara umum (tenancy in common). Hal ini mengatur cara kepemilikan bersama atas properti dan bagaimana pemilik bersama dapat mengalihkan hak mereka.

- Perlindungan Konsumen: Perlindungan konsumen dalam transaksi properti diatur oleh undang-undang perlindungan konsumen yang mencakup persyaratan pengungkapan informasi, perlindungan terhadap praktik penipuan, dan hak pembeli dalam transaksi jual beli.
- Hukum Lingkungan: Transaksi properti juga dapat dipengaruhi oleh undang-undang perlindungan lingkungan, terutama jika properti tersebut terletak di daerah yang dilindungi oleh undang-undang lingkungan.
- Kewajiban Pajak dan Biaya: Pembeli dan penjual tanah di Inggris juga harus mematuhi kewajiban pajak dan biaya yang berkaitan dengan transaksi, seperti Pajak Pembelian (Stamp Duty Land Tax) dan biaya notaris.

Dasar hukum untuk jual beli tanah di Inggris kompleks dan dapat bervariasi tergantung pada berbagai faktor, termasuk jenis properti dan lokasinya

Di Inggris, tidak ada dokumen yang disebut sebagai Akta Jual Beli (AJB) seperti yang umumnya digunakan di beberapa negara, termasuk Indonesia. Di Inggris, proses pembelian properti melibatkan kontrak jual beli dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan. Di bawah ini adalah beberapa dokumen yang umumnya terlibat dalam transaksi pembelian properti di Inggris:

1. Kontrak Jual Beli (Contract of Sale): Kontrak jual beli adalah dokumen yang mengatur semua persyaratan dan rincian terkait pembelian properti.

Ini mencakup informasi seperti harga jual, tanggal penyelesaian, hak dan kewajiban pembeli dan penjual, dan kondisi yang perlu dipenuhi sebelum penyelesaian transaksi.

2. Surat Perjanjian (Agreement for Sale): Surat perjanjian adalah kesepakatan awal yang biasanya disusun oleh agen real estat. Setelah semua ketentuan diatur, maka disusun kontrak jual beli yang lebih formal.
3. Surat Persetujuan Hipotek (Mortgage Offer Letter): Jika pembeli menggunakan hipotek untuk membiayai pembelian properti, mereka akan menerima surat persetujuan hipotek dari pemberi pinjaman hipotek. Surat ini berisi persyaratan dan kondisi yang terkait dengan pinjaman hipotek.
4. Surat Survei Properti (Property Survey Report): Pihak pembeli sering kali akan mengorganisir survei properti untuk menilai kondisi fisik dan nilai properti yang akan dibeli.
5. Dokumen Identitas dan Pemberitahuan Pembayaran (Identification and Payment Notice): Ini termasuk dokumen-dokumen identitas pihak yang terlibat dalam transaksi dan pemberitahuan tentang pembayaran yang perlu dilakukan.
6. Dokumen Lainnya: Dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan kepemilikan properti, termasuk dokumen kepemilikan sebelumnya dan hak-hak yang terkait dengan properti.

Selain dokumen-dokumen tersebut, dalam pembelian properti di Inggris, umumnya melibatkan peran solicitor (pengacara spesialis properti) yang akan memastikan bahwa semua dokumen dan peraturan hukum terpenuhi. Proses pembelian properti di Inggris biasanya lebih terstruktur daripada penggunaan AJB yang umum di Indonesia, dan peran solicitor sangat penting untuk memastikan kepatuhan hukum dalam transaksi tersebut.

5. Thailand

Hukum jual beli tanah didasarkan pada berbagai undang-undang dan peraturan yang berlaku. Thailand memiliki peraturan yang ketat mengenai kepemilikan tanah oleh warga asing, dan ini mempengaruhi bagaimana transaksi jual beli tanah diatur. Berikut beberapa dasar hukum yang relevan dalam jual beli tanah di Thailand:

Akta Kepemilikan Tanah (Land Code Act): Akta Kepemilikan Tanah adalah undang-undang yang mendasari kepemilikan tanah di Thailand. Undang-undang ini mengatur hak kepemilikan tanah oleh orang asing dan masyarakat asing yang ingin memiliki tanah di Thailand. Beberapa peraturan mengenai pemilikan tanah oleh orang asing adalah sebagai berikut :

- Seorang orang asing tidak diizinkan untuk memiliki tanah secara langsung. Oleh karena itu, mereka harus mencari opsi alternatif, seperti hak sewa tanah.

- Hak sewa tanah (land leasehold) adalah salah satu cara umum yang digunakan oleh orang asing untuk memiliki tanah di Thailand. Dalam hal ini, tanah disewa selama jangka waktu tertentu dan biasanya dapat diperpanjang.
- Beberapa orang asing juga dapat memperoleh kepemilikan tanah dengan memanfaatkan undang-undang hak guna bangunan (condominium title) jika mereka membeli unit apartemen dalam proyek perumahan tertentu.

Akta Kontrak (Contract Act): Hukum kontrak di Thailand mengatur transaksi jual beli tanah, termasuk persyaratan pembentukan kontrak, perjanjian jual beli, dan tindakan hukum dalam kasus pelanggaran kontrak.

Peraturan Fiskal dan Biaya Pendaftaran: Pembeli dan penjual tanah harus mematuhi kewajiban pajak, biaya pendaftaran, dan biaya-biaya lain yang terkait dengan transaksi properti. Ini mencakup pajak penjualan dan pajak pindaian tanah.

Perlindungan Konsumen: Perlindungan konsumen dalam transaksi properti diatur oleh undang-undang perlindungan konsumen, yang mencakup persyaratan pengungkapan informasi dan perlindungan terhadap praktik penipuan.

Peraturan Pemerintah Lokal: Beberapa aspek transaksi jual beli tanah, seperti perizinan pembangunan dan penggunaan lahan, dapat diatur oleh pemerintah daerah setempat.

Akta jual beli tanah atau properti umumnya disebut "Title Deed" atau "Chanote."Prosedur untuk melakukan jual beli properti di Thailand melibatkan berbagai dokumen dan langkah-langkah hukum. Berikut ini adalah beberapa komponen yang biasanya terkandung dalam akta jual beli properti di Thailand:

1. Identifikasi Pihak-pihak: Akta jual beli akan mencantumkan identitas penjual (penjual properti) dan pembeli (pembeli properti).
2. Deskripsi Properti: Dokumen tersebut akan mencantumkan deskripsi lengkap tentang properti yang dijual, termasuk lokasi, ukuran tanah, dan batas-batas properti.
3. Harga Jual: Akta akan mencantumkan harga jual properti beserta mata uang yang digunakan untuk transaksi.
4. Garis-Garis Besar Transaksi Ini mencakup persyaratan dan kondisi kunci transaksi, seperti tanggal penyerahan properti dan pembayaran.
5. Status Hukum Properti: Dokumen tersebut akan mencantumkan informasi tentang status hukum properti, termasuk apakah properti tersebut memiliki beban atau kendala hukum tertentu.
6. Pembayaran dan Penyerahan: Akta jual beli akan menjelaskan bagaimana pembayaran akan dilakukan dan kapan penyerahan properti akan terjadi. Biasanya, pembayaran akan dilakukan melalui transfer bank.
7. Pajak dan Biaya: Dokumen tersebut akan mencantumkan tanggung jawab pembeli dan penjual terkait pajak yang harus dibayarkan, serta biaya-biaya lain yang terkait dengan transaksi jual beli properti.

8. Penandatanganan dan Saksi: Akta jual beli akan mencantumkan tanda tangan penjual, pembeli, dan biasanya beberapa saksi yang menyaksikan transaksi.
9. Pendaftaran: Dokumen tersebut akan menguraikan proses pendaftaran properti atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.
10. Syarat-Syarat Khusus: Akta jual beli dapat mencakup syarat-syarat khusus lain yang relevan dengan transaksi, seperti inspeksi properti atau perjanjian mengenai perbaikan properti.
11. Pemenuhan Persyaratan Hukum: Akta jual beli harus mematuhi hukum-hukum dan regulasi properti yang berlaku di Thailand.

Penting untuk dicatat bahwa dalam hal jual beli properti di Thailand, biasanya ada berbagai dokumen lain yang perlu dipersiapkan, seperti surat kuasa (Power of Attorney) jika penjual atau pembeli tidak dapat hadir secara fisik di waktu penandatanganan akta. Selain itu, transaksi properti di Thailand juga harus mematuhi aturan bagi pemegang asing yang ingin memiliki properti di negara tersebut.

Proses jual beli properti di Thailand seringkali rumit dan memerlukan perhatian khusus. Disarankan untuk mencari bantuan dari pengacara atau agen properti yang kompeten yang memiliki pengalaman dalam transaksi properti di Thailand agar memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur berjalan dengan benar dan sesuai dengan hukum.

F. Kasus

Kasus yang pernah dialami penulis dalam pembuatan Akta Otentik yaitu Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) secara Elektronik. Jadi, pada tanggal 18 Oktober 2022, saya Notaris dan PPAT mendapat pesan singkat dari aplikasi Whatsapp oleh seseorang yang mengaku bernama David, dia mengaku sebagai Direktur Utama PT.SAKA yang kebetulan menurut keterangannya satu perusahaan dengan kenalan saya yang ada di dalam perusahaan tersebut, yaitu Bpk.Ade dan Bpk.Mamik. Bpk. David ini, dalam pesannya bermaksud akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di dalam percakapan pesan singkat tersebut saya jawab “Oke baik data lengkap ya pak?”, kemudian Bapak David dalam pesan singkat tersebut menjawab “siap pak, data lengkap”, mulailah beliau mengirimkan semua data-data yang diperlukan untuk berkas PPJB antara lain:

1. sertifikat
2. kartu keluarga penjual, KTP suami istri NPWP penjual dan calon pembeli
3. PBB
4. Hasil pengecekan sertifikat
5. KTP saksi-saksi
6. Harga transaksi 18,5 miliar dalam (PPJB lunas)
7. Harga 1% Rp 185.000.000 ditawarkan dengan harga Rp 60 juta.

Akhirnya Terjadi proses kesepakatan tersebut melalui pesan singkat dan pengiriman warkahnya berupa PDF serta uang pengetikan juru kutip sebesar Rp2.000.000, setelah data atau warkah lengkap maka dibuatlah draft

PPJB. Bapak David meminta draft PPJB tersebut dikirim melalui PDF untuk diadakan koreksi, setelah ada beberapa koreksi / masukan sesuai kehendak para pihak, saya selaku Notaris membuat Minuta Akta PPJB untuk ditandatangani para pihak dan saksi-saksi yang dilakukan melalui teleconference untuk ditandatangani dan didokumentasikan serta diberi cap ibu jari oleh para pihak saksi, Setelah semua rangkaian itu diselesaikan, pihak pembeli meminta dikirim salinan Akta PPJB yang belum ditandatangani notaris, akan tetapi dengan kecanggihan elektronik tanda tangan notaris di scan sehingga sama seperti tanda tangan basah, yang kemudian oleh pihak pemohon kredit dimasukkan dalam warkah pengajuan kredit yang dengan lobi-lobi ke pihak tender pribadi sehingga tidak memerlukan salinan Akta PPJB yang asli sehingga pihak notaris menunggu itikad baik klien tapi tidak kunjung datang untuk mengambil salinan asli, diperkirakan klien tersebut mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak melakukan pembayaran pada pihak notaris sesuai yang disepakati.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

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

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah secara elektronika (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-lengkapny 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 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.

3. Pemanfaatan teknologi dalam perjanjian jual beli hak atas tanah menjadi solusi dalam pengembangan hukum pertanahan di Indonesia. Teknologi membantu memberikan kemudahan serta dapat 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 didukung 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.
3. 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.

Disertasi Aden Dahri DIH

ORIGINALITY REPORT

21%

SIMILARITY INDEX

21%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	www.ejournal.warmadewa.ac.id Internet Source	7%
2	www.bphn.go.id Internet Source	5%
3	www.cnbcindonesia.com Internet Source	4%
4	lontar.ui.ac.id Internet Source	2%
5	slideplayer.info Internet Source	2%
6	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	2%

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%