

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

1. Proses jual beli tanah dapat dikatakan sesuai dan memenuhi asas terang dan tunai yang bersumber dari hukum adat apabila proses jual beli tanah yang merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan dukungan kepala suku atau kepala masyarakat hukum atau kepala desa agar perbuatan itu terang dan sahnya ditanggung kepala adat tersebut. Seiring perkembangan zaman, Terdapat perkembangan dari hukum agraria Indonesia Perkembangan ini didasari dengan suatu undang-undang. UUPA menyatakan secara tegas dalam pasal 5 bahwa hukum agraria di Indonesia menganut hukum adat, menganut di sini dapat diartikan sebagai “bersumber”, sehingga dapat dikatakan bahwa hukum agraria di Indonesia bersumber dari hukum adat.

Berdasarkan perkembangan tersebut syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) dianggap telah dipenuhi bila jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT dengan menggunakan suatu akta yang ditandatangani para pihak. Akta ini menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli telah dilakukan, akta ini disebut dengan Akta Jual Beli (AJB). Syarat tunai dipenuhi bila peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli menghasilkan peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus disertai dengan adanya pembayaran secara bersamaan. Asas terang dan tunai tersebut telah diturunkan menjadi norma-norma hukum yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang sifatnya wajib dipenuhi saat proses jual beli tanah berlangsung.

Penulis berpendapat bahwa dengan adanya perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang sangat pesat membuka peluang terjadinya perkembangan perbuatan hukum baru dalam bidang hukum agraria yaitu yang disebut dengan perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik. Perbuatan jual beli tanah yang melibatkan seluruh tahap dari tahap pembuatan AJB elektronik yang dilakukan secara telekonferensi dengan dibubuhi tanda tangan digital sampai dengan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah elektronik. Tentu saja perbuatan hukum baru tersebut tetap harus memenuhi keabsahan jual beli tanah yaitu harus memenuhi syarat materiil, syarat formil dan syarat prosedural (termasuk asas terang dan tunai dan syarat teknis).

Faktor pendukung lain yang menyebabkan penulis beranggapan bahwa akan ada perkembangan jual beli tanah ke arah elektronik adalah karena diterbitkannya Permen HT-el. Penulis beranggapan bahwa Permen HT-el tetap membuka peluang untuk suatu saat nanti akan dikenal suatu perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik. Permen HT-el ini tidak mencakup semua proses pemberian HT ini secara elektronik, melainkan hanya menggunakan sistem elektronik pada saat tahap pendaftaran APHT kepada kantor pertanahan, tidak menutup peluang bahwa nantinya perkembangan jual beli secara elektronik akan terjadi seperti perkembangan dalam pemberian HT ini.

Salah satu syarat keabsahan dari jual beli tanah adalah keselarasan jual beli tanah dengan asas terang dan tunai. Asas terang dan tunai yang berasal dari hukum adat ini memang mengalami perkembangan seiring perkembangan teknologi informasi dan elektronik, namun perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik yang melibatkan pembuatan AJB yang dilakukan secara telekonferensi dengan dibubuhi tanda tangan digital tidak memenuhi asas terang dan tunai. Jual beli tanah secara elektronik dapat dikatakan tidak sesuai dengan pasal 22 ayat (1) PP tentang Jabatan PPAT yang mengharuskan pembuatan akta PPAT

dihadiri secara langsung oleh para pihak yang berkepentingan termasuk PPAT dan dua orang saksi. Jual beli tanah secara elektronik ini juga tidak sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No 8 Tahun 2012 khususnya pada lampiran 1a yang berisi Bentuk Akta Jual Beli. Berdasarkan lampiran tersebut terdapat frasa “*Pada hari ini, (tanggal bulan tahun) telah hadir di hadapan saya...*” yang berarti pembuatan AJB harus dilakukan dengan pertemuan secara langsung / fisik.

Kesimpulannya bahwa dikarenakan dewasa ini peraturan yang sudah ada belum mengatur perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik yang melibatkan pembuatan AJB elektronik yang dilakukan secara telekonferensi dengan dibubuhi tanda tangan digital, maka dewasa ini jual beli tanah secara elektronik tidak sesuai dengan asas terang dan tunai. Berdasarkan analisis di atas, saat ini perbuatan jual beli tanah secara elektronik adalah perbuatan hukum yang tidak sah. Oleh karena itu penulis berpendapat bahwa perkembangan yang paling mungkin dalam hal jual beli tanah secara elektronik adalah perkembangan sistem seperti yang diatur dalam Permen HT-el yaitu penggunaan media elektronik hanya sebatas pelayanan pendaftaran ke kantor pertanahan saja agar perbuatan hukum ini tetap sesuai dengan asas terang dan tunai. Khususnya hanya dalam proses pendaftaran tanah bukan yang pertama kalinya yang harus mengukur dan memperhatikan data fisik dan data yuridis, melainkan pendaftaran tanah yang hanya berupa pemeliharaan / *maintenance* data yuridis saja.

2. Status hukum dari AJB dan APHT adalah sebagai akta otentik yang merupakan suatu alat pembuktian yang sah apabila terjadi sengketa yang melibatkan tanah yang bersangkutan. Perkembangan peraturan yang dimuat dalam Permen HT-el telah mengakui adanya akta PPAT yang dikonversi ke bentuk dokumen elektronik. Menurut penulis kekuatan dari akta otentik elektronik sama dengan kekuatan pembuktian akta otentik konvensional yaitu memiliki kekuatan

pembuktian formil, materiil dan keluar. Keabsahan dari akta otentik elektronik ini dapat diakui sesuai dengan pasal 6 UU ITE sepanjang ada peraturan yang secara spesifik mengesampingkan pasal 5 ayat (4) UU ITE yang tidak mengakui keabsahan akta otentik elektronik. Permen tentang HT-el dalam hal ini sudah mengakui APHT dalam bentuk dokumen elektronik hasil pengonversian dari bentuk tertulis secara konvensional.

Akta dapat berbentuk elektronik dan diakui keabsahannya sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan pasal 5 ayat (1) UU ITE, namun untuk akta otentik seperti AJB yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT menurut pasal 5 ayat (4) khususnya huruf b, akta otentik elektronik tersebut dinyatakan tidak sah kecuali terdapat pengecualian yang mengesampingkan pasal 5 ayat (4) tersebut seperti tertuang dalam pasal 6 UU ITE. Namun sampai saat ini belum ada peraturan yang secara tegas menyatakan bahwa AJB dapat dibuat dalam bentuk akta elektronik atau dokumen elektronik, tidak seperti APHT yang sudah diakui bentuk elektroniknya dalam Permen HT-el. Berdasarkan dasar hukum dan argumen tersebut penulis menyatakan bahwa status AJB elektronik sebagai akta PPAT dalam hukum acara tidak dapat dijadikan alat pembuktian yang sah dan kuat, tidak seperti akta otentik atau AJB yang dibuat secara konvensional.

## **5.2. *Saran***

Jual beli tanah secara elektronik yang melibatkan pembuatan AJB yang dilakukan secara telekonferensi dengan dibubuhi tanda tangan digital sampai pada tahap penerbitan sertifikat hak atas tanah elektronik saat ini tidak dapat direalisasikan. Apabila hal ini ingin benar-benar direalisasikan di Indonesia, maka perlu dilakukan perubahan peraturan yang masif bahkan sampai mengubah UUPA, juga penerbitan peraturan baru yang harus dilakukan untuk mencegah adanya kekosongan hukum yang masif. Perubahan sistem jual beli tanah secara masif tersebut harus dilakukan

karena perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik bila direalisasikan sekarang ini tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sudah berlaku. Penulis beranggapan bahwa masih perlu banyak perkembangan peraturan apabila apa yang menjadi angan-angan penulis mengenai jual beli tanah secara elektronik secara utuh, baik dari tahap awal dimana para pihak berhadapan secara langsung atau fisik kepada PPAT dalam pembuatan AJB, sampai pada tahap akhir dimana kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah tersebut dilakukan semuanya secara elektronik. Namun hal ini akan memerlukan waktu yang sangat lama bila ingin terjadi karena perubahan dan penyesuaian peraturan secara masif mengenai agraria dan dokumen elektronik juga pendaftarannya akan terpengaruh.

Berdasarkan penjabaran di atas penulis berpendapat bahwa untuk sekarang ini akan lebih baik dan lebih memenuhi kepastian hukum apabila perbuatan jual beli tanah secara elektronik ini konsepnya sama dengan konsep HT-el, yaitu para pihak tetap harus hadir secara fisik kepada PPAT untuk membuat AJB dan seketika itu juga menandatangani, kemudian AJB konvensional tersebut dikonversikan ke dalam bentuk dokumen elektronik yang dapat digunakan hanya untuk pemeliharaan data atau pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Namun sebenarnya penulis berpendapat bahwa seharusnya sebelum menerbitkan peraturan baru yang mengatur tentang HT atau AJB elektronik seharusnya terdapat perubahan dalam tingkat undang-undang seperti perubahan UUHT, UUPA atau undang-undang lain yang relevan juga peraturan yang ada di bawahnya sehingga peraturan perundang-undangan akan lebih harmonis dan minim terjadinya pertentangan. Penulis juga beranggapan bahwa sebaiknya peraturan yang dibuat tentang HT atau AJB elektronik tersebut adalah dibuat dalam level undang-undang bukan peraturan menteri. Selain hal-hal tersebut, untuk mengisi kekosongan hukum yang akan terjadi bila

perbuatan pendaftaran AJB elektronik ini diakui. Menurut penulis terdapat beberapa hal yang perlu dilakukan.

Pertama selain memperjelas peraturan yang sudah ada, diperlukan juga suatu peraturan baru yang mengatur secara tegas mengenai perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik yang pengaturannya mirip dengan HT-el. Hal ini bisa dimulai dengan membuat peraturan yang mirip seperti Permen HT-el namun substansi berkaitan dengan jual beli elektronik termasuk sertipikat hak atas tanah elektronik. Kedua, perlu adanya peraturan teknis dalam melakukan pendaftaran dan pemeliharaan data AJB secara elektronik, penegasan peraturan mengenai keabsahan AJB dalam dokumen elektronik dalam pendaftaran, kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah elektronik dan lain sebagainya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur

- Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Abadi.
- Achmad Ali 2007. *Menguak Teori Hukum Legal theory Dan Teori Peradilan Judicialprudance*. Makasar: Kencana.
- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2016. Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Boedi Harsono. 1983. *Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA. Bandung – Jakarta.
- Bruggink dan Arief Sidharta. 2015. *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Edmon Makarim. 2005. *Pengantar Hukum Telematika*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Edmon Makarim. 2005. *Hukum Telematika Suatu Kompilasi Kajian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Edmon Makarim. 2013. *Notaris Dan Transaksi Elektronik Kajian Ukum Tentang Cybernotary Atau Electronic Notary*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.

- Estharia Eliazar. 2006. *Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia)*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Herlien Budiono. 2004. “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No 10*, Bulan Maret 2004.
- Iman Soetiknyo. 1990. **Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila**. Jogjakarta: Universitas Gajah Mada.
- Irene Eka Sihombing. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- J. Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Karolus K. Medan. 1987. *Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA, Jurnal Hukum Dan Pembangunan Vol. 17. No. 3*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Meliani Praitno. *Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Perbuatan Hukum Peralihan Haknya Didasarkan Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Telah Dibuat Sebelumnya Oleh Para Pihak Yang Sama (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia)*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Mirabito, Michael, Morgenstern, dan Barbara. *The New Communication Technology*, (USA: Elsevier).
- M. Isa Arif. 1978. *Pembuktian Dan Daluwarsa*. Jakarta: Intermedia.
- M. Philipus Hadjon. 2001. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Nur Hayati. 2016. *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional), Lex Journalica Vol. 13 No. 3*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

- R. Subekti. 1979. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1979. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Subekti. 1998. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti. 2003. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT Intermedia.
- R. Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Retnowulan Sutantio. 2009. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sanusi Arsyad. 2000. *Problematika Hukum Transaksi E-Commerce, Varia Pradilan Vol. XV. No. 175*
- Soerjono Soekanto. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan)*.
- T. Djuned. 1992. *Asas-Asas Hukum Adat*. Banda Aceh: Fakultas Hukum Unsyiah.
- Viktor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang. 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wawan Setiawan,. 1998. *Kedudukan Dan Keberadaan Serta Fungsi Dan Peranan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*. Makalah disampaikan dalam acara Forum Upgrading dan Refreshing Course. Surabaya.

## **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

*Herzien Inlandsch Reglement.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756).

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Teknologi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 189, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5348).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 11 tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik. Pasal 1 angka 5.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah..

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

### **Situs Resmi**

Bambang Pratama. 2017. *Mengenal Kontrak Elektronik, Click-Wrap Agreement Dan Tanda Tangan Elektronik*. <http://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/mengenal-kontrak-elektronik-click-wrap-agreement-dan-tanda-tangan-elektronik/>. Diakses tanggal 4 Maret 2019, pukul 01:24 WIB.

BPL Lawyers. 2017. *Keabsahan Tanda Tangan Elektronik*. <https://bplawyers.co.id/2017/12/29/keabsahan-tanda-tangan-elektronik>. Diakses tanggal 10 Januari 2019, pukul 01:05 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Versi *Online*. *Arti Kata Hak* <https://kbbi.web.id/hak>. Diakses tanggal 25 September 2019, pukul 02:36 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Versi *Online*. *Arti Kata Proses* <https://kbbi.web.id/proses>. Diakses tanggal 11 Oktober 2019, pukul 17:23 WIB.

## **LAMPIRAN**