

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

SKRIPSI

**ASAS TERANG DAN TUNAI DIKAITKAN DENGAN PROSES JUAL
BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK DI INDONESIA**

OLEH:

Nama Penyusun : Brian Adiputra Permana
NPM : 2016 200 262

PEMBIMBING

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2019

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.

Dekan,

Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.

Dekan,

Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Brian Adiputra Permana

NPM : 2016 200 262

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Asas Terang Dan Tunai Dikaitkan Dengan Proses Jual Beli Tanah Secara Elektronik Di Indonesia”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 14 Desember 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

Materai
6000

Brian Adiputra Permana
2016 200 262

ABSTRAK

ASAS TERANG DAN TUNAI DIKAITKAN DENGAN PROSES JUAL BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK DI INDONESIA

Oleh : Brian Adiputra Permana

NPM : 2016 200 262

Tanah merupakan suatu hal yang esensial dalam kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap manusia pasti berhubungan dengan tanah. Salah satu cara untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia adalah dengan melakukan peralihan hak atas tanah, salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Jual beli tanah di Indonesia tunduk pada sistem hukum agraria Indonesia. Sistem hukum agraria Indonesia ini mengenal asas terang tunai yang bersumber dari hukum adat. Jual beli tanah wajib dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut dinamakan akta jual beli (AJB).

Perkembangan teknologi informasi dan yang semakin pesat dan dimulainya era revolusi industri 4.0 berpengaruh pada hampir semua aspek kehidupan. Salah satu perkembangannya adalah dalam bidang transaksi elektronik. Hal tersebut membuka peluang terjadinya perkembangan hukum agraria khususnya dalam hal jual beli tanah ke arah elektronik. Jual beli tanah secara elektronik yang dimaksud dalam hal ini adalah jual beli tanah secara elektronik dimulai sejak tahap pembuatan AJB elektronik oleh PPAT dilakukan secara telekonferensi menggunakan media elektronik seperti *video call* dimana semua pihak tidak berhadapan secara fisik dan penandatanganan akta dilakukan dengan menggunakan tanda tangan digital, sampai penerbitan sertifikat tanah elektronik oleh kantor pertanahan.

Berdasarkan analisis dan penelitian yang dilakukan didapatkan data bahwa untuk sekarang ini, peraturan yang sekarang ini berlaku tidak mencakup jual beli tanah secara elektronik. Oleh karena itu jual beli tanah secara elektronik tidak sesuai dengan asas terang dan tunai dan peraturan perundang-undangan. AJB elektronik yang dibuat oleh PPAT dalam hal ini juga tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah sebagai akta otentik.

Skripsi ini dibuat dengan tujuan untuk memberikan saran kepada pemerintah dan badan legislatif terkait peluang terjadinya perkembangan jual beli tanah ke arah elektronik sehingga nantinya jual beli tanah secara elektronik dapat diakui secara sah dan sesuai dengan asas terang dan tunai juga dengan peraturan perundang-undangan dan diakuinya status keabsahan dari AJB elektronik sebagai akta otentik.

Kata Kunci: akta, elektronik, jual beli tanah, keabsahan, telekonferensi

ABSTRACT

THE PRINCIPLE OF TERANG DAN TUNAI RELATED TO ELECTRONIC LAND TRANSACTION IN INDONESIA

By : Brian Adiputra Permana

ID : 2016 200 262

Land is an essential thing in human life. Human live and do their activities on the ground so that every human surely always have contact with the land. One of the ways to have a land right in Indonesia is by transferring the land rights. One of the ways to transferring the land rights is by doing land transaction. Land transaction in Indonesia subject to Indonesian agrarian law. Indonesian agrarian law subject to the principle of terang dan tunai which is origin from adat law. Land Transaction shall be concluded in a deed established by Land Titles Registrar (LTR). The deed is called the deed of sale and purchase of land (DSPL).

The vast advancement of information and technology and the start of the industrial revolution 4.0 era affects almost every aspect in life. One of its advancements is in the field of electronic transactions. That matter opens up opportunity for advancement of Indonesian agrarian law especially in terms of electronic land transaction. Electronic land transaction mentioned before is electronic land transaction that covers all phase of the process, starts from the first phase which is DSPL is being established by LTR electronically with teleconference using video call where all parties is not meet face to face and the signing of the deed is using digital signature untill the end of phase where the land office publishing the electronic DSPL.

Based on the analysis and research that was done, for the time being, the current regulations aren't covering electronic land transaction. Therefore electronic land transaction is not according to the principle of terang dan tunai and the statutory regulations. The electronic DSPL that been established by LTR can't be used as valid proof as authentic deed.

This thesis was made with the aim to provide advice to the government and legislative bodies regarding the opportunities for the advancement of electronic land transaction untill eventually the electronic land transaction can be legally recognized and in accordance with the the principle of terang dan tunai as well as the statutory regulations and the recognition of the legal status of the electronic DSPL as an authentic deed.

Key Words: *deed, elektronik, land transaction, legality, teleconference*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat dan hikmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum penulis yang berjudul “**ASAS TERANG DAN TUNAI DIKAITKAN DENGAN PROSES JUAL BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK DI INDONESIA**”. Penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu syarat kelengkapan untuk menyelesaikan program Strata-1 Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, karya ini disusun sekaligus sebagai bentuk kontribusi positif penulis kepada masyarakat luas dan memberikan saran kepada pemerintah Indonesia khususnya kepada badan legislatif agar dapat mencegah dan menanggulangi permasalahan yang ada.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini tidak dapat diselesaikan dengan baik tanpa bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang selama proses penyusunan penulisan hukum ini. Melalui kehadiran dan dukungan mereka, penulis dapat menikmati perkuliahan selama tiga setengah tahun yang tidak terlupakan di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan serta dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan tepat waktu. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya khususnya kepada:

1. **Tuhan Yang Maha Esa** yang memberikan kekuatan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini dengan memberikan berkat, hikmat, rahmat dan kesehatan serta menempatkan orang-orang yang menyayangi dan mendukung di sekitar penulis.
2. Mama tercinta, **Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, S.H.**, Papa tercinta, **Herry Permana**, saudara dan saudari tercinta, **Ko Ryan Adiputra Permana, Ko Adrian Adiputra Permana, Andriani Putri Permana**, keluarga penulis yang selalu memberikan doa, dukungan, bantuan, baik

secara materil dan imateril sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.

3. Popo / Nenek tercinta yang bersama-sama dengan orang tua penulis telah sangat berjasa merawat penulis dari kecil hingga penulis dapat menjadi pribadi yang seperti sekarang ini.
4. Saudara dan saudari serta keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan doa.
5. **Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing penulis yang telah membimbing penulis selama penyusunan penulisan hukum ini selama kurang lebih 1 semester dengan penuh ketelitian serta telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
6. **Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.**, selaku dosen penguji penulisan hukum sekaligus sebagai dosen pembimbing seminar penulisan hukum yang telah menyetujui dan mendukung penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.
7. **Ibu Rismawati, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing dalam kelas seminar penulisan hukum yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini dan sebagai dosen pembimbing pada saat lomba *Constitutional Drafting* dalam acara Padjadjaran Law Fair IX tahun 2017 (PLF IX 2017) di Universitas Padjadjaran. Terima kasih atas bimbingannya sehingga delegasi Universitas Katolik Parahyangan dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.
8. **Ibu Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H.**, selaku dosen penguji pada saat sidang penulisan hukum.
9. **Ibu Stella Delarosa, S.E., S.H., M.H., M.Kn., M.Si**, selaku dosen wali dari semester 1 sampai semester 5 yang telah memberikan pengarahan

selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

10. **Ibu Galuh Candra Purnamasari S.H., M.H.**, selaku dosen wali dari semester 6 sampai semester 7 yang telah memberikan pengarahan selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
11. **Bapak Alusius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.**, selaku dosen pembimbing pada saat lomba *Constitutional Drafting* dalam acara Padjadjaran Law Fair IX tahun 2017 (PLF IX 2017) di Universitas Padjadjaran. Terima kasih atas bimbingannya sehingga delegasi Universitas Katolik Parahyangan dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.
12. **Ibu Wurianalya Maria Noventy, S.H., LL.M.**, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni periode 2014 - 2019 yang telah mendampingi penulis dan tim lomba *constitutional drafting* dalam rangka PLF 2017 di Universitas Padjadjaran. Terima kasih atas dukungan, waktu, tenaga, sukacita yang diberikan kepada delegasi.
13. **Ibu Dr. W.M. Herry Susilowati, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan sebagai dosen pembimbing pada saat lomba *Constitutional Drafting* dalam acara Padjadjaran Law Fair IX tahun 2017 (PLF IX 2017) di Universitas Padjadjaran. Terima kasih atas bimbingannya sehingga delegasi Universitas Katolik Parahyangan dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.
14. **Bapak Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., LL.M.**, selaku dosen pembimbing dan sebagai juri dalam Lomba Internal FORWARD 198 tahun 2019 tentang *Contract Drafting*. Terima kasih atas bimbingan, penilaian, dan sarannya sehingga tim 5 yang terdiri dari Raissa Anjani,

Maria Johanna, Fitri Nabilla, Prajna Delfina dan Rafli Alfian dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.

15. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.
16. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah mendukung kegiatan perkuliahan.
17. **Wita Wikasita Wirayang**, kekasih, sahabat terbaik teman belajar bersama yang selalu ada di saat senang maupun sedih, memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi, dan berbagi kehidupan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
18. **Immanuel Alvin**, mentor yang selalu membimbing penulis dan tim *constitutional drafting* dalam lomba PLF 2017 sehingga tim dapat menduduki juara pertama dalam lomba tersebut.
19. **Forum of Writing and Receptive Discussions 198 (FORWARD 198)**, sebagai Lembaga Independen Hukum (LIH) dan anggota-anggota yang ada di dalamnya yang telah membuka peluang bagi penulis untuk belajar penulisan hukum berupa *Contract Drafting*, *Constitutional Drafting*, Lomba Karya Tulis Ilmiah, *Legal Opinion*. Terima kasih sudah memberikan pengalaman dan pengajaran juga peluang penulis untuk mengikuti lomba *Constitutional Drafting* 2017 sebagai *back up* delegasi sehingga mendapat juara 1 dalam lomba tersebut.
20. **UNPAR Ambassador**, tim promosi UNPAR yang paling keren yang sudah memberikan pengalaman dan pengajaran dalam presentasi dan *public speaking* dari tahun 2018 – 2019. Terima kasih atas pengalaman dan kerja samanya.

21. **Ganteng Geulis Squad**, yang terdiri dari **Wita Wikasita Wirayang, Lidya Charina Nintha, Qonitah Nur Hasna dan Axsel James Setiawan**. Terima kasih sudah menjadi sahabat penulis yang selalu ada dalam suka dan duka dari awal sampai akhir perkuliahan, menjadi teman main, nongkrong dan belajar bersama saat ujian, teman berbagi kisah bersama.
22. **BROMO (Budak Promo)**, yang terdiri dari **Wita Wikasita Wirayang, Andrea Natalia Pesik, Jason Gandirja, Ricky Martin Winardi dan Aldo Prajna Komara**. Terima kasih sudah menjadi sahabat penulis yang selalu ada dalam suka dan duka dari awal sampai akhir perkuliahan, menjadi teman main, olah raga, cerita dan nongkrong bersama.
23. **MAW**, yang terdiri dari **Michelle Leo, Andrea Natalia Pesik, Wita Wikasita Wirayang, Jason Gandirja dan Ezra Permana Trisna**. Terima kasih sudah menjadi sahabat penulis yang selalu ada dalam suka dan duka, menjadi teman nongkrong dan bermain bersama di dots.
24. **Tim Constitutional Drafting PLF 2017**, yang terdiri dari ketua delegasi **Yenny Yorisca, official Aditya Adam Dharmawan**, anggota delegasi **Trivena Joyful, Paskalia Clarita, Harits Haekal, Nixie**. Terima kasih atas waktu, tenaga, pikiran dan kerja kerasnya sehingga dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.
25. **Tim 5 Lomba Internal Contract Drafting** yang terdiri dari **Raissa Anjani, Maria Johanna, Fitri Nabilla, Prajna Delfina dan Rafli Alfian**. Terima kasih atas waktu, tenaga, pikiran dan kerja kerasnya sehingga dapat menduduki juara 1 dalam lomba tersebut.
26. Rekan-Rekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
27. Semua pihak yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. <i>Latar Belakang</i>	1
B. <i>Rumusan Masalah</i>	11
C. <i>Tujuan</i>	12
D. <i>Metode Penelitian</i>	12
1. <i>Metode Penelitian Yuridis Normatif</i>	13
2. <i>Pendekatan dalam Yuridis Normatif</i>	13
3. <i>Sumber Data</i>	14
4. <i>Metode Pengumpulan Data</i>	15
5. <i>Metode Analisis Data</i>	16
E. <i>Sistematika Penulisan</i>	16
BAB II ASAS TERANG DAN TUNAI DALAM PROSES JUAL BELI TANAH	19
2.1. <i>Asas Terang dan Tunai</i>	19
2.1.1. <i>Pengertian Asas Hukum</i>	19
2.1.2. <i>Perbedaan Asas Hukum dan Kaidah Perilaku</i>	24
2.1.3. <i>Pengertian Asas Terang dan Tunai</i>	26
2.2. <i>Proses Jual Beli Tanah</i>	33
2.2.1. <i>Pengertian Tanah</i>	33
2.2.2. <i>Pengertian Hak Atas Tanah</i>	34
2.2.3. <i>Jenis-Jenis Hak Atas Tanah</i>	37
2.2.4. <i>Ketentuan Subjek dan Objek Hak Atas Tanah</i>	42
2.2.5. <i>Peralihan Hak Atas Tanah</i>	45
2.2.6. <i>Pengertian Pendaftaran Tanah</i>	48
2.2.7. <i>Proses dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah</i>	50
2.2.8. <i>Perjanjian Pengikatan Jual Beli</i>	56
2.3. <i>Akta Jual Beli</i>	60
2.3.1. <i>Definisi Akta</i>	60
2.3.2. <i>Jenis Akta dalam Pembuktian</i>	61
2.3.3. <i>Pejabat Pembuat Akta Tanah</i>	63
2.3.4. <i>Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah</i>	66
2.3.5. <i>Definisi Akta Jual Beli</i>	69

2.3.6. Syarat Jual Beli Tanah dengan Akta Jual Beli	70
2.3.7. Format Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia.....	72
BAB III JUAL BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK.....	74
3.1. Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagai Landasan Pendukung Jual Beli Tanah Elektronik.....	75
3.1.1. Latar Belakang Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik	75
3.1.2. Asas dan Tujuan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik	78
3.1.3. Ruang Lingkup Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik	79
3.1.4. Pengertian Informasi dan Dokumen Elektronik	81
3.1.5. Keabsahan Informasi dan Dokumen Elektronik	83
3.1.6. Pengertian Sistem Elektronik.....	85
3.2. Transaksi Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.....	86
3.2.1. Transaksi Elektronik	86
3.2.2. Keabsahan Transaksi Elektronik	90
3.2.3. Telekonferensi	92
3.2.4. Sertifikat Elektronik dan Penyelenggara Sertifikasi Elektronik	94
3.2.5. Pihak Transaksi Elektronik.....	96
3.3. Tanda Tangan Elektronik.....	97
3.3.1. Pengertian Tanda Tangan Elektronik dan Tanda Tangan Digital	97
3.3.2. Jenis Tanda Tangan Elektronik	102
3.3.3. Proses Tanda Tangan Elektronik.....	103
3.3.4. Identifikasi, Autentikasi dan Verifikasi Tanda Tangan Elektronik ...	104
3.3.5. Keabsahan dan Perlindungan terhadap Tanda Tangan Elektronik .	106
3.4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai Pembanding dan Inspirasi dari Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah Elektronik.....	108
3.4.1. Pengertian Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	109
3.4.2. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	110
3.4.3. Hak Tanggungan Elektronik.....	111
BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP ASAS TERANG DAN TUNAI DENGAN JUAL BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK DAN STATUS HUKUM AKTA JUAL BELI ELEKTRONIK.....	115
4.1. Keselarasan Asas Terang dan Tunai dengan Pembuatan Akta Jual Beli Elektronik.....	115

4.1.1. Analisis Kedudukan Jual Beli Tanah secara Elektronik Merujuk Kepada Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.....	115
4.1.2. Analisis Tentang Sertipikat Elektronik sebagai Pendukung Jual Beli Tanah Secara Elektronik.....	121
4.1.3. Pembuatan Akta Jual Beli Elektronik Merujuk Kepada Ketentuan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.....	126
4.1.4. Pemenuhan Asas Terang dan Tunai Terhadap Jual Beli Tanah Secara Elektronik	136
4.1.5. Keabsahan Jual Beli Tanah Secara Elektronik Di Indonesia.....	144
4.1.6. Peluang Pengembangan Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah Secara Elektronik dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagai Pembanding	155
4.1.7. Pencegahan Kekosongan Hukum Dalam Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah Secara Elektronik Di Indonesia	163
4.2. Kekuatan Pembuktian dari AJB elektronik dalam Hukum Acara.....	165
4.2.1. Kekuatan dan Keabsahan Akta Otentik Elektronik.....	165
4.2.2. Status Akta Jual Beli Elektronik sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hukum Acara	171
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	173
5.1. Kesimpulan.....	173
5.2. Saran	176
DAFTAR PUSTAKA	179
LAMPIRAN.....	184

BAB I

PENDAHULUAN

A. *Latar Belakang*

Tanah di dalam kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap manusia pasti berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada setiap manusia yang wajib disyukuri keberadaannya. Tanah harus dikelola dan dikembangkan dengan sebaik-baiknya agar dapat mendukung kesejahteraan dan kemakmuran manusia yang hidup di bumi ini. Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berbunyi “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*”¹ Bumi dan kekayaan alam dalam konteks ini dapat berupa tanah yang ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Manusia dianggap makmur apabila kebutuhan mereka terpenuhi, terutama kebutuhan yang paling mendasar yaitu sandang, pangan dan papan. Dari penjabaran tersebut dapat diketahui bahwa satu cara untuk manusia mencapai kemakmuran adalah dengan memiliki suatu tanah untuk tempat tinggal atau rumah (papan) sendiri. Oleh karena itu, seluruh kegiatan atau peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah harus diatur dengan baik dan terperinci untuk mencapai kemakmuran yang akan berujung pada kesejahteraan rakyat.

Keterbatasan kesediaan tanah membuat kebutuhan akan tanah menjadi sangat tinggi. Untuk memiliki suatu tanah saat ini menjadi hal yang sulit seiring dengan bertambahnya kebutuhan tanah. Salah satu cara untuk memiliki tanah adalah dengan melakukan jual beli tanah, sehingga kepemilikan atas tanah dapat beralih dari satu pihak ke pihak lainnya. Jual

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Pasal 33 ayat (3).

beli tanah ini terjadi karena adanya kesepakatan untuk jual beli tanah. Jual beli tanah pada hakikatnya adalah salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak / orang lain yang berupa penjual kepada pemilik tanah.²

Jual beli tanah di Indonesia tunduk pada sistem hukum agraria Indonesia. Sistem hukum agraria Indonesia ini mengenal asas terang tunai yang bersumber dari hukum adat.³ Asas tersebut menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁴ Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai).⁵

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. Dalam jual beli tanah dimana tanah tersebut beralaskan hak milik, berdasarkan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah, peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain dari tanah tersebut harus didaftarkan.⁶ Berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa suatu tindakan peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan. Dilanjutkan dengan pasal 23 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran yang

² Harun Al Rashid, Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50.

³ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Pasal 5.

⁴ R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung: Citra Aditya Bakti 1998), hlm 29.

⁵ Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211.

⁶ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (1).

dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat serta sahnya peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik tersebut.⁷ Hal ini juga berlaku bagi jual beli tanah yang beralaskan hak guna usaha (HGU) yang diatur di dalam pasal 32 UUPA dan juga tanah yang beralaskan hak guna bangunan (HGB) yang diatur di dalam pasal 37 UUPA. Ketiga pasal UUPA yang disebutkan di atas hendak menekankan bahwa dalam peralihan harus didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendaftaran ini dilakukan agar peralihan yang telah berlangsung dapat dibuktikan benar adanya, sehingga kelak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat yang membuktikan proses peralihan tersebut adalah sah.

Didukung dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP pendaftaran tanah) yang berbunyi:⁸

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari pasal tersebut dapat dikatakan bahwa salah satu bentuk dari peralihan hak atas tanah adalah dengan proses jual beli tanah. Tidak berhenti sampai di situ, jual beli tanah tersebut wajib dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut dinamakan akta jual beli (AJB). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

⁷ *Ibid.* Pasal 23 ayat (2).

⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1).

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya pada lampiran 1a. Bentuk Akta Jual Beli. Dalam lampiran tersebut tertera frasa yang menyatakan “hadir di hadapan saya” dari frasa tersebut menunjukkan bahwa dalam proses pembuatan AJB, pembeli, penjual dan PPAT harus bertemu agar terpenuhinya asas terang. Terdapat frasa lain yang menyebutkan posisi, luas, kondisi secara rinci dari tanah dan / atau bangunan di atasnya sebagai objek yang akan diperjualbelikan. Hal ini juga merujuk pada asas terang. Lampiran ini juga memiliki format mengenai cara pembayaran yang menyatakan bahwa “Penjual telah mengaku dan menerima sepenuhnya uang dari pembeli untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah atau sebagai kuitansi.” Hal ini menunjukkan format dari AJB ini juga memenuhi asas tunai.

Atas dasar uraian di atas penulis berpendapat bahwa dalam hukum agraria Indonesia peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Proses jual beli tanah ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT dan dua orang saksi sehingga “terang” dan disertai adanya pembayaran kontan, maka seketika itu terjadi peralihan hak “tunai”.¹⁰ Berdasarkan asas terang dan tunai tersebut, terlihat jelas bahwa pembuatan AJB harus dilakukan di hadapan PPAT, yang artinya kedua belah pihak baik pembeli maupun penjual harus datang dan secara fisik menghadiri

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 angka 1.

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 22.

PPAT untuk menjalankan proses pembentukan AJB dan semua pihak yang terkait menandatangani AJB tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Seiring perkembangan dalam bidang teknologi dan informasi yang sangat pesat, dalam era globalisasi dan revolusi industri 4.0, hal ini mengakibatkan berkembangnya juga kehidupan di masyarakat menuju ke arah digital. Salah dua perkembangannya adalah perkembangan dalam bidang telekomunikasi dan informasi yaitu mengenai transaksi elektronik dan telekonferensi. Transaksi elektronik secara sederhana dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan media elektronik. Telekonferensi secara sederhana dapat diartikan sebagai pertemuan berbasis elektronik secara langsung (*live*) dengan teknologi *video call* atau teknologi lain yang layak dan memungkinkan. Dewasa ini banyak kegiatan yang berkembang dari kegiatan tradisional dimana orang-orang harus saling bertemu secara fisik menjadi kegiatan secara elektronik atau digital dimana orang-orang tersebut tidak bertemu secara fisik, tetapi hanya melakukan kegiatan dengan alat elektronik mereka, salah satunya adalah pada kegiatan jual beli menjadi kegiatan jual beli elektronik.

Salah satu contoh penggunaan telekonferensi yang sudah dicakup oleh payung hukum Indonesia adalah dalam bidang perkembangan hukum perusahaan. Dalam perkembangan hukum perusahaan sebagai pengaruh dari perkembangan teknologi dan informasi, terdapat aturan mengenai penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang dinyatakan dalam pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) yang secara garis besar menyatakan bahwa:¹¹

“RUPS dapat juga dilakukan melalui media telekonferensi, video konferensi, atau sarana media elektronik lainnya yang memungkinkan semua peserta RUPS saling melihat dan mendengar secara langsung serta berpartisipasi dalam rapat.

¹¹ Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 77.

Dari keterangan pasal 77 UU PT tersebut, menyatakan bahwa dalam melakukan RUPS dapat dilakukan dengan media telekonferensi tanpa harus bertemu secara langsung.

Salah satu perkembangan lain sebagai akibat dari perkembangan teknologi dan informasi adalah dikenalnya tanda tangan elektronik. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Undang-undang tersebut menjelaskan bahwa Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.¹² Namun definisi itu merupakan definisi khusus yang tercantum dalam UU ITE. Secara umum tanda tangan elektronik dapat dikatakan tidak jauh berbeda dengan tanda tangan konvensional, pada dasarnya suatu tanda tangan elektronik adalah berfungsi sebagaimana layaknya suatu tanda tangan di atas kertas.¹³ Perkembangan tanda tangan dari tanda tangan konvensional ke tanda tangan elektronik ini menyebabkan adanya perkembangan pula pada perkembangan cara menyampaikan kata sepakat dalam sebuah perjanjian yang dahulu biasanya disimbolkan dengan tanda tangan secara konvensional.

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kata kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.¹⁴ Kata sepakat tercapai apabila pernyataan sepakat yang dikeluarkan oleh suatu pihak diterima oleh pihak lain, contoh paling sederhana dalam kesepakatan adalah saat orang mengatakan “ya”. Dalam perjanjian tertulis biasanya pernyataan kesepakatan ditunjukkan atau disimbolkan dengan suatu tanda

¹² Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Pasal 1 angka 12.

¹³ Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik Kajian ukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm 49.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 26.

tangan konvensional. Seperti dalam proses pembuatan AJB oleh PPAT, dalam format bentuk AJB terdapat kolom yang harus ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, ini jelas merupakan bentuk dari kesepakatan. Namun seiring berkembangnya perjanjian, berkembang pula cara menyatakan kata sepakat tersebut. Perjanjian yang berkembang menjadi suatu perjanjian elektronik atau *online* akan memiliki cara-cara yang khusus dalam menyampaikan kata sepakat.

Dalam suatu perjanjian baik perjanjian konvensional maupun perjanjian elektronik, prinsip utamanya tetap adalah kesepakatan. Meski secara prinsipil bentuk kesepakatan di dalam transaksi elektronik secara umum adalah sama, akan tetapi bentuknya memiliki perbedaan. Dalam dunia teknologi informasi, bentuk kesepakatan perjanjian elektronik pada yang paling sederhana umumnya dikenal dengan sebutan *click-wrap agreement*. Secara sederhana, untuk menentukan kata sepakat dalam *e-contract* ketika pihak yang menerima penawaran melakukan “*click*” pada bagian persetujuan (*agreement*).¹⁵

Selain bentuk *click-wrap agreement* bentuk pernyataan kata sepakat lainnya dalam perjanjian elektronik adalah dengan menggunakan tanda tangan digital (*digital signature*), yaitu tanda tangan yang berbentuk seperti tanda tangan konvensional pada umumnya, namun tanda tangan tersebut dituangkan dalam *file* elektronik. Namun tidak berhenti sampai di sana bentuk kesepakatan tanda tangan digital tersebut harus dapat dibuktikan sebagai suatu tanda tangan yang resmi dari para pihak. Untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian maka keabsahan tanda tangan digital tersebut harus benar-benar terbukti.¹⁶

Dalam hal ini penulis beranggapan bahwa hal serupa sangat mungkin terjadi dalam pengembangan hukum agraria khususnya dalam jual beli

¹⁵ <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].

¹⁶ Terdapat lembaga sertifikasi dan verifikasi tanda tangan digital.

tanah secara elektronik. Salah satu tahap dalam jual beli tanah adalah tahap proses pembuatan AJB, penulis beranggapan bahwa bila perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik ini telah diakui sebagai perbuatan yang sah, maka perkembangan dalam tahap pembuatan AJB juga akan berkembang. Penulis memiliki pandangan bahwa nantinya AJB yang dibuat dapat menggunakan telekonferensi secara elektronik tanpa pertemuan langsung yang AJBnya dibubuhi dengan tanda tangan digital oleh para pihak yang berkepentingan.

Pengaruh lain seiring berjalannya perkembangan teknologi informasi dan komunikasi dalam bidang hukum agraria adalah mempengaruhi asas “tunai”. Asas “tunai” dalam pembuatan AJB sekarang ini sudah dapat dilakukan tanpa harus benar-benar dilakukan secara langsung dengan uang fisik atau secara tunai / *cash*. Sekarang asas “tunai” ini sudah dapat dijalankan dengan menggunakan transfer uang antar bank dengan dilengkapi bukti yang memadai.

Berdasarkan hal tersebut penulis memiliki pandangan bahwa terdapat kemungkinan bahwa suatu saat nanti perjanjian jual beli tanah dapat berkembang ke arah yang lebih modern yaitu ke arah jual beli tanah secara elektronik yang nantinya dapat dilakukan tanpa tatap muka secara langsung antara penjual, pembeli maupun PPAT, melainkan dengan menggunakan telekonferensi yang pada akhirnya AJB tersebut akan dibubuhi dengan tanda tangan digital.

Namun, pandangan tersebut membuka peluang akan kemungkinan terlanggarnya asas “terang” yang mungkin menimbulkan permasalahan hukum. Praktek tersebut dapat melanggar asas “terang” sehingga AJB yang dibuat dengan menggunakan telekonferensi yang dibubuhi tanda tangan digital kemungkinan akan melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya pada pasal 22 yang secara garis besar mengatur tentang asas

“terang” sebagai salah satu syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam pembuatan AJB. Maka apabila tetap dipaksakan, status keabsahan dan kekuatan pembuktian dari AJB yang dibuat melalui telekonferensi dan dibubuhi tanda tangan digital tersebut akan menjadi sangat lemah bahkan tidak sah karena melanggar Peraturan Pemerintah tersebut.

Sampai sekarang ini penulis belum menemukan adanya aturan baru yang menegaskan dan memperbolehkan perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik dimana pelaksanaannya melibatkan pembuatan AJB dengan telekonferensi. Oleh karena itu, selama berjalannya pembuatan AJB oleh PPAT sebagai pihak yang berwenang, belum pernah ada sebuah AJB yang dibuat tanpa berhadapan secara fisik antara kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli dan dengan PPAT disertai dua orang saksi. Sampai saat ini belum pernah ada suatu AJB yang dibuat dan ditandatangani dengan menggunakan tanda tangan digital oleh pihak pembeli atau pun pihak penjual.

Sebelumnya penulis telah membaca mengenai tulisan penulis lain yang memiliki topik sejenis seperti “Keabsahan Tanda Tangan Pada suatu Dokumen Elektronik Di Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata Di Indonesia”, namun penulis akan membahas topik ini dengan pembahasan yang berbeda karena penulis akan lebih berfokus pada penelitian tidak hanya tentang keabsahan tanda tangan digital dalam suatu dokumen elektronik, tetapi lebih berfokus kepada permasalahan atas asas terang dan tunai dalam AJB yang dikaitkan dengan pembuatan AJB secara telekonferensi dengan menggunakan tanda tangan digital atau AJB sebagai dokumen elektronik.

Walaupun belum ada peraturan yang menyatakan secara tegas bahwa perbuatan hukum jual beli tanah elektronik adalah sah dan pembuatan AJB oleh PPAT dapat dilakukan dengan telekonferensi atau elektronik. Namun bila dihubungkan dengan perkembangan di peraturan lainnya seperti dalam

ruang lingkup hukum perusahaan seperti yang sudah dijabarkan sebelumnya mengenai RUPS yang menyatakan bahwa dalam melakukan RUPS dapat dilakukan dengan media telekonferensi tanpa harus bertemu secara langsung. Dalam hal ini penulis beranggapan bahwa hal serupa sangat mungkin terjadi dalam pengembangan hukum agraria khususnya dalam pembuatan AJB dengan menggunakan telekonferensi secara elektronik tanpa pertemuan langsung yang AJBnya dibubuhi dengan tanda tangan digital oleh para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis akan membahas lebih lanjut perihal perbuatan jual beli tanah secara elektronik, keabsahan tanda tangan digital dalam proses pembuatan AJB oleh PPAT, keselarasan antara asas “terang” dengan dilakukannya AJB dengan teknologi telekonferensi dan tanda tangan digital dalam praktek pembuatan AJB oleh PPAT. Hal tersebut tentu menjadi suatu masalah, karena kemajuan teknologi ini dapat menyebabkan beberapa dampak positif maupun negatif dalam ruang lingkup hukum agraria Indonesia khususnya dalam pembuatan AJB oleh PPAT.

Dampak positif dari diakuinya perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik dan diakuinya AJB yang dibuat berdasarkan telekonferensi yang tidak dilakukan oleh pihak penjual atau pihak pembeli atau kedua belah pihak secara fisik di hadapan PPAT akan membuat proses pembuatan AJB menjadi lebih praktis dan efektif juga efisien sehingga apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli berhalangan hadir untuk pembuatan AJB di kantor PPAT, pembuatan AJB tetap dapat dilaksanakan dan AJB tetap bersifat sebagai akta otentik.

Dampak negatif dari diakuinya perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik dan proses pembuatan AJB yang dilakukan secara telekonferensi yang artinya pihak penjual atau pembeli atau kedua belah pihak tidak hadir secara fisik di hadapan PPAT akan membuat asas

“terang” yang dipegang oleh hukum agraria di Indonesia ini menjadi *bias* atau tidak jelas terpenuhi atau tidaknya.

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas penulis memiliki pendapat bahwa praktik jual beli tanah secara elektronik dan pembuatan AJB dengan menggunakan telekonferensi atau dengan tidak secara fisik langsung berhadapan muka antar pihak penjual atau pihak pembeli dengan PPAT adalah:

1. Belum dapat dilakukan karena dapat membuat asas “terang” menjadi *bias* atau tidak jelas terpenuhi atau tidaknya.
2. Mempercepat proses pembuatan AJB menjadi lebih praktis dan efektif juga efisien, namun belum dapat dilakukan karena belum ada pengaturannya secara tegas dan eksplisit.

Dengan demikian, tulisan ini penulis suguhkan untuk mencari tahu kemungkinan perkembangan yang akan terjadi di bidang hukum agraria Indonesia¹⁷ khususnya dalam perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik, mencari tahu tentang keabsahan jual beli tanah secara elektronik, mencari tahu tentang keabsahan dan kekuatan tanda tangan digital dalam pembuatan AJB juga mencari tahu mengenai status keotentikan AJB yang dibuat dengan menggunakan telekonferensi ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis menyusun suatu skripsi yang berjudul:

“ASAS TERANG DAN TUNAI DIKAITKAN DENGAN PROSES JUAL BELI TANAH SECARA ELEKTRONIK DI INDONESIA”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang tertera di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

¹⁷ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Pasal 5.

1. Apakah perbuatan hukum jual beli tanah elektronik yang melibatkan pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan secara telekonferensi dengan dibubuhi tanda tangan digital tersebut sesuai dengan asas terang dan tunai?
2. Bagaimana status hukum dari Akta Jual Beli elektronik yang dibubuhi tanda tangan digital tersebut dalam hal pembuktian sebagai bagian dari hukum acara?

C. Tujuan

Tujuan penulisan hukum ini selain sebagai syarat kelulusan dari program sarjana di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan juga bertujuan untuk:

1. Mengetahui secara rinci mengenai keselarasan asas terang dan tunai dengan perbuatan hukum jual beli tanah secara elektronik yang melibatkan proses pembuatan AJB secara telekonferensi yang dibubuhi dengan tanda tangan digital.
2. Mengetahui secara rinci mengenai status hukum dari Akta Jual Beli elektronik yang dibubuhi tanda tangan digital tersebut dalam hal pembuktian sebagai bagian dari hukum acara.

D. Metode Penelitian

Di dalam suatu penelitian ilmiah, penelitian tersebut tentu akan menggunakan metode yang tepat dan sesuai dengan penelitian apa yang akan dijalankan. Hal tersebut sangat diperlukan untuk mencapai tujuan penelitian secara baik dan optimal dalam menjawab permasalahan yang telah diidentifikasi sebelumnya dalam penelitian ini. Maka metode penelitian yang akan digunakan antara lain adalah:

1. Metode Penelitian Yuridis Normatif¹⁸

Pendekatan yang dilakukan untuk melakukan kegiatan penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk mengetahui keberlakuan suatu hukum positif dalam suatu masalah hukum tertentu.

Penelitian yuridis normatif juga sering disebut sebagai metode penelitian hukum doktrinal atau metode penelitian hukum dogmatis. Hal ini dikarenakan penelitian jenis ini hanya dilakukan dan ditujukan pada peraturan-peraturan yang sifatnya tertulis.

2. Pendekatan dalam Yuridis Normatif¹⁹

Pendekatan yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan dalam yuridis normatif dengan melakukan pendekatan terhadap berbagai macam peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang hukum agraria, bidang teknologi informasi dan juga peraturan perundang-undangan yang berkaitan terhadap prosedur jual beli tanah, pembuatan AJB dengan menggunakan tanda tangan digital, keabsahan AJB tersebut serta konsekuensi hukum terhadap AJB serta pihak pembeli, penjual maupun PPAT.

b. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*).

Pendekatan konsep dilakukan oleh penulis untuk memahami konsep-konsep secara lebih rinci dan baik tentang: Asas terang dan tunai dan hubungannya dengan perbuatan hukum jual beli tanah

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

¹⁹ *Ibid.*

secara elektronik serta proses pembuatan AJB secara telekonferensi dengan tanda tangan digital. Dengan terlebih dahulu mendapatkan konsep-konsep yang jelas diharapkan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini terkait dengan konsekuensi hukum dengan dasar perundang-undangan yang ada tentang tanda tangan digital yang diberlakukan terhadap jual beli tanah secara elektronik dengan AJB elektronik semakin jelas dan tidak ambigu.

3. Sumber Data

Berdasarkan sifat penelitian yaitu yuridis normatif, maka data yang dikumpulkan berasal dari data sekunder. Data sekunder tersebut antara lain meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder berupa Norma Dasar, perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah, buku-buku dan lain sebagainya yang berhubungan dengan asas terang dan tunai di dalam hukum agraria di Indonesia serta berhubungan dengan telekonferensi dan tanda tangan digital.²⁰

a. Bahan hukum primer.²¹

Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini antara lain adalah: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herzien Inlandsch Reglement*, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta perubahannya dalam Nomor 24 tahun 2016, Peraturan Pemerintah Nomor 82 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik,

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 30.

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 53.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, 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.

b. Bahan hukum sekunder.²²

Bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti literatur / buku, hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan proses jual beli tanah, transaksi elektronik, keabsahan kesepakatan melalui surat elektronik (*e-mail*) berdasarkan hukum Indonesia dan lain sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah metode yang akan digunakan dalam pengumpulan data yang dibutuhkan untuk menganalisis dan menjawab masalah-masalah hukum yang telah diidentifikasi sebelumnya. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini mencakup pengumpulan data dari penelitian kepustakaan. Dalam penelitian ini, data yang diteliti yaitu dengan menggunakan data sekunder, yaitu data yang mendukung penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

²² *Ibid.*

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis yang berfokus kepada permasalahan mengenai pertentangan asas terang dan tunai terhadap praktek jual beli tanah secara elektronik dan pembuatan AJB secara telekonferensi yang dibubuhkan dengan tanda tangan digital. Selain itu metode analisis penelitian ini akan menggunakan metode penemuan hukum penafsiran, yaitu penafsiran gramatikal dan sistematis. Metode ini berfokus kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian ini dilaksanakan, hasil penelitian ini kemudian akan di dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini dibagi menjadi beberapa bagian dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

BAB I akan membahas tentang apa yang melatarbelakangi permasalahan sehingga topik permasalahan tersebut memang layak disebut sebagai permasalahan hukum yang layak untuk di bahas. Kedua, rumusan masalah akan dilakukan berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan. Ketiga, tujuan penelitian, yaitu mengemukakan apa yang menjadi tujuan dalam penelitian ini. Keempat, tinjauan pustaka sementara akan membahas teori-teori hukum, dasar hukum serta dasar peraturan apa saja yang relevan dalam penelitian ini. Kelima metode penelitian, yaitu metode penelitian dan teknik analisis data apa yang akan digunakan dalam penelitian ini. Keenam yaitu sistematika penulisan sementara akan menguraikan apa saja yang akan dibahas dalam penelitian ini mulai dari awal sampai akhir.

BAB II Asas Terang dan Tunai dalam Proses Jual Beli Tanah

BAB II membahas tentang kajian mengenai asas terang dan tunai dalam proses jual beli tanah. Membahas secara rinci sumber dari asas terang dan

tunai dan proses jual beli tanah, perkembangannya dan implementasinya dalam kehidupan sehari-hari di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang relevan antara lain: Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta perubahannya dalam Nomor 24 tahun 2016 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

BAB III Jual Beli Tanah secara Elektronik

BAB III membahas tentang dasar-dasar peraturan yang mendukung terjadinya jual beli tanah secara elektronik. BAB ini akan menguraikan hal yang relevan dengan jual beli tanah secara elektronik, transaksi elektronik dan tanda tangan elektronik. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan yang relevan antara lain: Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

BAB IV Analisis Yuridis terhadap Asas Terang dan Tunai dengan Jual Beli Tanah secara Elektronik dan Status Hukum Akta Jual Beli Elektronik

BAB IV membahas tentang hasil analisis penulis tentang permasalahan mengenai keselarasan asas terang dan tunai dengan pembuatan akta jual beli elektronik. Penulis juga akan menganalisis mengenai peluang perkembangan perbuatan hukum jual beli tanah menjadi jual beli tanah secara elektronik serta saran penulis agar tidak terjadi kekosongan hukum. Terakhir, penulis juga akan menganalisis tentang kekuatan dan keabsahan akta otentik elektronik, status hukum sebagai alat pembuktian dari AJB elektronik.

BAB V Kesimpulan dan Saran

BAB V membahas tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan, apakah kesimpulan sudah menjawab rumusan masalah dan sudah memenuhi tujuan dari penelitian ini. BAB V ini juga memuat saran-saran yang mungkin diberikan untuk memperdalam penelitian ini.