

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Digitalisasi Pertanian

1. Pengertian Digitalisasi Pertanian

Peradaban manusia mengalami perubahan, yang menuntut manusia untuk dapat beradaptasi. Digitalisasi merupakan suatu era atau zaman yang sudah mengalami berbagai lompatan perkembangan ke arah yang serba digital. Digitalisasi dilakukan dalam rangka sebagai bentuk peningkatan efisiensi dan efektivitas kinerja setiap bagian dari berbagai industri sehingga waktu dan seluruh sumber daya yang dimiliki dapat diolah seoptimal mungkin guna menghasilkan manfaat yang sebesar-besarnya.³¹

Digitalisasi dapat dimaknai sebagai proses pemberian atau penggunaan pada sistem secara digital. Proses pemindahan media dari bentuk konvensional (tercetak), audio atau video menjadi bentuk digital. Seperti halnya digitalisasi dalam membuat arsip dokumen ke bentuk secara digital. Digitalisasi sendiri memerlukan suatu alat penunjang berupa perangkat teknologi seperti komputer,

³¹ Amruddin, dkk, *Manajemen Distribusi Di Era Digitalisasi*, (Batam: Yayasan Cendikia Mulia Mandiri, 2023), Halaman 1.

software, dan sebagai nya. yang sedang diterapkan secara bertahap di berbagai sektor dipemerintahan.³²

Digitalisasi dalam pelayanan publik di sektor pertanahan ditujukan untuk dapat menciptakan pelayanan publik yang efektif, efisien, dan transparan. Dengan tujuan untuk menawarkan pemberian informasi yang lebih akurat kepada pemangku kepentingan dan guna berkontribusi pada pembentukan sistem tata kelola yang lebih baik.

Digitalisasi pertanahan memungkinkan terciptanya suatu integrasi layanan dan lembaga yang kohern dan terkoordinasi. Digitalisasi pertanahan mendukung adanya pemberian layanan dengan mengutamakan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam pemberian layanannya. Meminimalisir adanya suatu duplikasi kerja dan birokrasi yang berbelit. Gagasan tersebut harapannya dapat memberikan dorongan bagi pemerintah, untuk dapat memberikan pelayanan yang responsif dan lebih bertanggung jawab dalam pemberian layanan di sektor pertanahan bagi pelaku masyarakat tersebut.³³

³² Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*). *Jurnal Pertanahan*, Vol. 10 No. 1 (2020). Halaman 46.

³³ Juliasti Surdin, Analisis Kelayakan Implementasi *E-Government* Dalam Pelayanan Publik Di Bidang Keagrariaan Di Kabupaten Pinrang. *Jurnal Komunikasi Kareba*, Vol. 5 No. 1 (2016). Halaman 179.

2. Jenis-Jenis Digitalisasi Peratanahan

Digitalisasi pertanahan merupakan adanya suatu proses konversi dan pengelolaan data serta informasi yang berkaitan dengan pertanahan yang disajikan secara format digital. Bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, akurasi, dan aksesibilitas data pertanahan.

Rangkaian dari adanya digitalisasi pertanahan yang dilakukan ke arah elektornik sudah dirancang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disematkan pada Pasal 35 ayat (5), (6), dan (7) yang menyatakan bahwa : “Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan”. Bentuk dari cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan micro film ditetapkan oleh Menteri”. Artinya dapat ditandai bahwa Kantor Pertanahan telah memulai untuk mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektornik.³⁴

³⁴ Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Ad Inistrative Law & Governance Journal*, Vol. 4 No. 1 (2021). Halaman 57

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Digitalisasi sendiri memuat berkenaan dengan adanya suatu kumpulan data yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dengan disajikan secara elektronik.

Penyajian tersebut memerlukan adanya suatu bantuan sistem elektronik yang merupakan suatu serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi secara elektronik.³⁵

Jenis-jenis layanan pertanahan yang disajikan secara digital atau elektronik termuat pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Jenis layanan pertanahan sendiri yang disajikan secara digital atau elektronik, terdiri dari:

- a. Pengecekan Sertipikat;
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- c. informasi data tekstual/grafikal;
- d. informasi Nilai Tanah;
- e. informasi titik koordinat;

³⁵ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Op.Cit.*, Halaman 35.

- f. informasi paket data *Global Navigation Satellite System* (GNSS)/
Constinuously Operating Reference System (CORS);
- g. informasi riwayat kepemilikan tanah;
- h. informasi riwayat tanah; dan
- i. layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.

Jenis-jenis layanan pertanahan yang disajikan secara digital akan selalu mengalami perkembangan dan mengalami inovasi disetiap keberjalanannya. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024 menggagas adanya misi dan frasa “berstandar dunia” yang dimaknai dengan adanya penerapan *international best practies* dalam upaya-upaya meningkatkan efektivitas manajemen dan mutu pelayanan tanah dan ruang secara berkesinambungan, meningkatkan kepercayaan, kepuasan mitra kerja dan masyarakat. Berdampak pada peningkatan manfaat dan kualitas (*output to impact*) layanan pertanahan dan penataan ruang serta pemeringkatan *Ease of Doing Business* (kemudahan berusaha) khususnya dari aspek *Registering Property*. Diikuti dalam kemudahan proses pemudahan dalam proses penyusunan tata ruang yang diikuti dengan pemanfaatan *Decision Support System* berbasis *E-Planning System* dan *Geo Portal* yang sudah diterapkan di beberapa provinsi meliputi kabupaten atau kota.

3. Konsep Hukum Digitalisasi Pertanahan

Konsep digitalisasi pertanahan dalam memanfaatkan teknologi dan informasi harus mengacu pada Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Memperhatikan adanya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang menjadi wadah hukum dalam pengaturan yang berkaitan dengan agraria atau pertanahan.

Konsep hukum digitalisasi pertanahan perlu untuk memperhatikan wewenang yang jelas bagi penyelenggara negara dalam menjalankan administrasi pertanahan. Dengan dapat menjalankan hak, kewajiban, dan tanggung jawabnya dengan baik.

Konsep hukum ini mendasarkan pada peraturan perundang-undangan terkait yang dapat membuat adanya suatu kebijakan yang tujuan dibentuknya agar terhindar dari masalah hukum. Konsep ini harus dibuat dengan mendasarkan pada adanya pola pikir atau kerangka dasar dari politik hukum nasional. sebagai berikut:³⁶

- a. Mengarah pada cita-cita bangsa yakni masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila

³⁶ *Ibid.* Halaman 55.

- b. Ditujukan untuk mencapai tujuan negara: melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.
- c. Dipandu oleh nilai-nilai Pancasila sebagai dasar negara: berbasis moral agama, menghargai dan melindungi hak-hak asasi manusia tanpa diskriminasi, mempersatukan seluruh unsur bangsa dengan semua ikatan primordialnya, meletakkan kekuasaan di bawah kekuasaan rakyat, dan membangun keadilan sosial.
- d. Dipandu oleh keharusan untuk: melindungi semua unsur bangsa demi integrasi atau keutuhan bangsa, mewujudkan keadilan sosial dalam ekonomi dan kemasyarakatan, mewujudkan demokrasi (kedaulatan rakyat) dan nomokrasi (kedaulatan hukum), menciptakan toleransi hidup beragama berdasar keadaban dan kemanusiaan.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang

disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya”.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan suatu kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan, mendayagunakan, atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya tersebut.³⁷

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perpindahan hak atas tanah yang terjadi dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Diartikan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa yang menyebabkan adanya perpindahan hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, yang menyebabkan adanya perpindahan kepemilikan tanah tersebut.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mendefinisikan bahwa: “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”.

³⁷ I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), Halaman 47.

Peralihan hak atas tanah menyebabkan adanya suatu perubahan yang menyebabkan penyesuaian data fisik dan data yuridis terhadap suatu hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan, melalui:³⁸

a. Jual Beli

Suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang telah disetujui secara bersama, dan Pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang telah disepakati secara bersama.³⁹ Membawa akibat hukum bahwa dapat beralihnya suatu hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

b. Tukar Menukar

Dalam KUH Perdata pada Pasal 1541 menyematkan pengertian dari tukar menukar yakni “suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”. Secara substantif tukar menukar masuk ke dalam hukum perjanjian yang merupakan bagian dari hukum perikatan.

c. Hibah

³⁸ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Deepublish, 2021), Halaman 98-103.

³⁹ Ridwan Khairandi, *Perjanjian Jual Beli*. (Yogyakarta: Fh Uii Press, 2016), Halaman 3.

Pasal 166 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjabarkan pengertian dari hibah yakni “suatu persetujuan dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup”.

Hibah terhadap suatu hak atas tanah dapat menyebabkan tanah yang dihibahkan akan beralih dari si pemberi hibah kepada penerima hibah.

d. Pemasukan/Penyitaan Modal (Inbreng)

Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyebutkan “Penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya”. Suatu Badan hukum yang penyetoran saham nya dilakukan dalam bentuk lain seperti tanah, maka harus dilakukan adanya peralihan hak atas tanah.

e. Wakaf

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria menyertakan Wakaf yakni “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik, merupakan suatu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya. Perwakafan dapat menyebabkan beralihnya suatu hak seseorang atau badan hukum atas bidang tanah yang dimilikinya kepada kahalayak umum.

f. Pewarisan

Pewarisan salah satunya merupakan suatu kepemilikan hak atas tanah dimana yang memiliki hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia, maka hal tersebut akan beralih kepada ahli warisnya yang telah meninggal tersebut. Pasal 830 KUH Perdata menyatakan bahwa Pewarisan dapat berlangsung karena disebabkan kematian. Menyebabkan beralih suatu kepemilikan kepada ahli warisnya.

2. Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli hak atas tanah dapat terjadi apabila telah memenuhi beberapa syarat-syarat, yakni:

a. Syarat Materil

Syarat materil merupakan suatu syarat yang menjadi sebab dapat terlaksana nya suatu jual beli hak atas tanah, yakni:⁴⁰

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijual
 - a) Penjual merupakan pihak yang berhak untuk menjual tanah yang dimilikinya sesuai dengan yang tertera dalam sertipikat hak atas tanah.
 - b) Apabila penjual telah berkeluarga, maka diperlukan nya suatu persetujuan baik tertulis ataupun hadir dihadapan PPAT yang menandakan bahwa pasangan nya tersebut telah menyetujui untuk menjual hak atas tanah tersebut.
 - c) Apabila data jual beli yang dihadirkan tidak sesuai dengan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan atau palsu, maka mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi suatu jual beli.
 - d) Tanah yang hendak diperjualbelikan tidak dalam keadaan sengketa.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan dibelinya. Bergantung pada pembeli yang

⁴⁰ Fredrik Mayore Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, Vol. Vi No. 1 (2017). Halaman 15-16.

ingin membeli hak atas tanah tersebut merupakan perseorangan atau badan hukum.

- 3) Tanah yang hendak dijual merupakan tanah yang diperbolehkan untuk diperjual belikan dan dapat dijadikan obyek peralihan hak atas tanah sesuai apa, yang termuat didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat yang harus dipenuhi apabila telah terpenuhinya apa-apa yang menjadi syarat didalam syarat materil. Pelaksanaan suatu jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, dengan memperhatikan beberapa ketentuan yang terdiri dari:⁴¹

- 1) Dalam pembuatan akta diharuskan untuk dihadirkan para pihak yang melaksanakan transaksi jual beli atau apabila dikuasakan maka terdapat lampiran kuasa yang sah dari

⁴¹ Fifian Leliana Dan Anis Mashdurohatun, Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/Ppat (Studi Kasus Pt. Wahana Wijaya Lestari Reality Dengan Yo Swie Tjin). *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 (2017). Halaman 308.

penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi

- 2) Akta yang dibuat oleh PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yang terdiri dari 1 (satu) rangkap yang dijadikan minuta dan disimpan oleh PPAT, dan 1 (satu) rangkap lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan guna keperluan adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan diberikan dalam bentuk salinannya.
- 3) Akta yang telah dibuat tersebut, Berdasarkan pada Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tentang Pendaftaran Tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

3. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Pejabat pembuat akta tanah dalam jual beli hak atas tanah memiliki peran yang cukup penting keberadaannya. PPAT sendiri memiliki tanggung jawab guna membuat akta dari adanya suatu transaksi jual beli hak atas tanah yang dijadikan sebagai bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap

adanya pengesahan jual beli hak atas tanah tersebut. Ditetapkan didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pembuatan akta dari adanya suatu transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dinamakan dengan Akta Jual Beli atau biasa dikenal dengan sebutan AJB. Dijadikan dasar sebagai syarat dari adanya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan.

Persyaratan yang dijadikan sebagai bentuk dari adanya pemenuhan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT, nantinya PPAT akan meminta pemenuhan dokumen-dokumen kepada pihak penjual yang terdiri dari Sertipikat Hak Atas Tanah, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Buku Nikah (apabila sudah menikah), Surat Persetujuan Pasangan, Pajak Bumi Bangunan, Surat Tanda Terima Setoran dari penjual. Dokumen yang perlu dipenuhi bagi pembeli diantaranya terdiri dari Kartu Tanda Penduduk, Kartu Nikah, Buku Nikah (apabila sudah menikah), dan Nomor Pokok Wajib Pajak.⁴²

Akta jual beli dapat dibuat apabila PPAT telah melakukan pemeriksaan atau pengecekan sertipikat hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat yang dijadikan syarat adanya pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Pemeriksaan atau pengecekan tersebut memerlukan dokumen sertipikat hak atas tanah, surat

⁴² Sulistyio Rini, Aroagi, Peran Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Vol. 2 No. 1 (2023). Halaman 506-507.

tada terima setoran (STTS), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pemeriksaan atau pengecekan ini ditujukan guna memberikan kepastian hukum dengan tujuan agar memberikan kepastian dan kesesuaian data teknis serta yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah atau warkah yang ada di Kantor Pertanahan dan sebagai wujud untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang atau terlibat adanya sengketa hukum, tidak dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan yang dilakukan oleh pihak yang berwenang.

Akta jual beli dapat ditandatangani setelah para penjual dan pembeli telah menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, dimana para penjual dan pembeli menghadap kepada PPAT guna menandatangani AJB. Penandatanganan tersebut diwajibkan untuk dilakukan dihadapan PPAT dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

Proses peralihan berkenaan dengan balik nama sebagai proses pendaftaran tanah, dapat dilakukan setelah dilakukan penandatanganan AJB dengan melakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. dengan melampirkan dokumen-dokumen yang nanti nya diserahkan kepada Kantor Pertanahan melalui PPAT.⁴³

⁴³ *Ibid.*

C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun”.

Pejabat pembuat akta tanah memiliki peranan dan kedudukan yang penting dalam kehidupan bernegara dan berbangsa dimana jabatan ini diberi kewenangan dari negara, guna membuat akta pemindahan hak atas tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁴⁴ Pejabat umum tersebut merupakan seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan memiliki konsekuensi untuk melayani masyarakat didalam bidang tertentu.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akta tanah memiliki peran dan kedudukan yang penting dalam proses peralihan hak atas tanah yang salah satu prosesnya dilakukan dengan jual beli hak atas tanah. Dasar hukum yang menjadikan landasan untuk

⁴⁴ H. Salim, Hs, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), Halaman 86.

PPAT dalam menjalankan tugas, wewenang dan tanggung jawab PPAT dituangkan melalui beberapa peraturan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa adanya dukungan untuk dilakukannya Pendaftaran Tanah guna menjamin kepastian hukum, sehingga dari adanya peralihan hak atas tanah yang disebabkan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang disebabkan adanya tujuan untuk memindahkan suatu hak pengawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mendukung dari adanya peran PPAT seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (24) bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan adanya bantuan dari Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain.

Peran PPAT sendiri termaktub secara tegas didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai bentuk untuk memberikan pedoman dan meningkatkan peran PPAT dalam memberikan peningkatan pelayanan kepada masyarakat guna pendaftaran hak atas tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adanya dasar hukum yang mewadahi PPAT dapat memberikan adanya suatu dasar hukum yang jelas serta peran yang diemban lebih terstruktur dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

3. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sistem pertanahan di Indonesia menyebabkan PPAT memiliki ambil andil yang besar dalam membantu Kantor Pertanahan untuk melakukan suatu proses pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah. Terdapat hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh PPAT.

Hak tersebut telah ditentukan dalam Pasal 36 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, yakni:

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Kewajiban bagi PPAT ditentukan didalam Pasal 45 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, yakni:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal:
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stemple jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stemple yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Sanksi Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya diwajibkan pada peraturan peraturan yang berlaku diantaranya sesuai dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Perubahan 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, Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan lainnya yang sejalan dengan tugas ataupun profesi PPAT.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) menerangkan berkenaan dengan Kode etik IPPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

PPAT yang melakukan pelanggaran-pelanggaran yang bertentangan dengan kewenangan serta kewajiban atau tugas PPAT yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 2016 tentang

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pelanggaran kode etik yang biasa terjadi yang dilakukan oleh PPAT ialah Dokumen sertipikat hilang di Kantor PPAT, Pendatangan akta PPAT dalam blangko kosong, PPAT sering tidak melakukan pengecekan sertipikat yang akan dijadikan obyek perbuatan hukum dalam akta, PPAT yang menerima pembuatan akta peralihan yang obyeknya tidak terletak di daerah kerjanya yang kemudian menggunakan format akta dengan KOP PPAT lain di tempat letak tanah, dan PPAT yang belum tertib dan patuh dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT.⁴⁵

PPAT yang melakukan pelanggaran dapat dikenakan sanksi-saksi, sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;

⁴⁵ Afirma Dias Maharani Dan Budi Santoso, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya. *Notarius*, Vol. 14 No. 1 (2021). Halaman 43.

- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sistem Elektronik

Pejabat pembuat akta tanah memiliki peran dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bentuk adanya suatu bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu. Berkenaan dengan hak atas tanah, atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar guna perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mana terdiri dari jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewenangan dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tersebut sesuai dengan daerah kerjanya. Dimaknai bahwa pejabat pembuat akta tanah merupakan mitra kerja dari kantor pertanahan sebagai pejabat umum.

Dorongan dalam era digital membuat adanya suatu dorongan dari pemerintah dalam meningkatkan kualitas layanan serta kemudahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, yang dimulai dari adanya perbaikan sistem pendaftaran tanah ataupun pelaporan kegiatan pendaftaran tanah yang didorong dengan penerapan secara elektornik dengan tujuan agar dapat mempermudah pelaksanaan atau pelaporan kegiatan pendaftaran tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) meningkatkan pelayanan kemudahan dengan diberlakukan nya peluncuran layanan yang terintegrasi secara elektronik seperti yang didasari pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektornik. Terdiri dari surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT), informasi zona nilai tanah (ZNT), dan hak tanggungan elektornik (HT-el) dengan tujuan agar dapat memudahkan masyarakat dalam mendapatkan layanan pertanahan.⁴⁶

⁴⁶ Nurul Farahzita, Dan Fransiscus Xaverius Arsin, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Tranformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik. *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol. Vi No. 1 (2022). Halaman 178.

Keterkaitan antara PPAT dengan suatu sistem elektornik yang diberikan oleh Kantor Pertanahan memiliki hubungan yang sangat erat, karena turut membantu dalam sektor pertanahan yang diiringi dengan adanya teknologi dan reformasi birokrasi melalui tranformasi digital layanan pertanahan yang menuntut PPAT untuk selalu dan turut berkembang sesuai dengan kemajuan teknologi. Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Stuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta yang dilakukan secara elektornik.⁴⁷

PPAT dalam memanfaatkan sistem elektornik dengan adanya teknologi yang telah disediakan pada sektor pertanahan termuat didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektonik, dimana PPAT wajib untuk melakukan peninjauan sertipikat dengan mempergunakan layanan informasi pertanahan digital sebelum melakukan suatu pembuatan akta. Peninjauan sertipikat memiliki tujuan sebagai bentuk untuk memastikan objek tanah yang bersangkutan tidak dalam keadaan sengketa, dibebani jaminan, atau sedang dipergunakan dalam jaminan hutang.⁴⁸

⁴⁷ Muhd Nafan, Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektornik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 6 No. 1 (2022). Halaman 3347.

⁴⁸ Nurdin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh Ppat. *Brawijaya Law Student Journal*, (2016). Halaman 8.

Sistem elektornik yang diterapkan dalam pelaksanaannya memerlukan lampiran-lampiran dokumen fisik asli yang berkaitan dalam pengurusan dari para pihak. Dokumen tersebut nantinya dipindai oleh PPAT menjadi dokumen elektornik dengan melakukan pemindaian dokumen tersebut dan menyimpannya kedalam file dan nantinya diinput kedalam layanan elektornik yang telah disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan.⁴⁹

PPAT dalam menjalankan tugas nya yang berkaitan dengan sistem elektornik yang diberikan oleh Kantor Pertanahan, mengharuskan untuk terverifikasi didalam aplikasi Mitra. Mitra merupakan suatu aplikasi yang digunakan oleh pihak yang bekerja sama dengan ATR BPN guna membantu dalam proses administrasi dan pengelolaan data pertanahan yang mencakup dalam pemberian layanan seperti penginputan data tanah, pelacakan status sertifikat tanah, dan kemungkinan fungsi lainnya yang berkaitan dengan manajemen pertanahan.⁵⁰

Akun yang dimiliki seseorang PPAT pada laman Mitra merupakan akun personal yang bersifat rahasia yang menghadirkan domisili elektornik dengan cara melakukan pendaftaran dilaman mitra.atrbpn.go.id guna mendapatkan hak

⁴⁹ Machsun Rifauddin, Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi. *Khazanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, Dan Kearsipan*, Vol. 4 No. 2 (2016). Halaman 173.

⁵⁰ Nur Afif Annisa Dan Putri Vionica, Kinerja Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kota Semarang Terhadap Pelayanan Kepada Masyarakat. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 4 No. 2 (2024). Halaman 7.

akses yang mana akan diverifikasi terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan di dalam Mitra.⁵¹ Manfaat yang dihadirkan dari adanya akun yang telah didaftarkan diaplikasi mitra adalah dapat melakukan layanan elektronik yang telah disediakan dengan mengakses laman mitra.atrbpn.go.id, serta memudahkan PPAT dalam mengidentifikasikan data, meningkatkan kepercayaan publik terkait PPAT yang sah.

PPAT diwajibkan untuk melakukan pemutakhiran data, apabila mereka tidak melakukan memutakhirkan datanya dalam sistem mitra tersebut, maka PPAT tersebut tidak dapat mengakses serta melakukan pendaftaran layanan dalam aplikasi atau pelayanan pertanahan secara digital.⁵²

⁵¹ Khalisha Nabila Winanti Dan Noor Saptanti, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial Dan Politik*, Vol. 1 No. 2 (2024). Halaman 212.

⁵² Nurul Farahzita, Dan Fransiscus Xaverius Arsin, *Op.Cit.*, Halaman 185.