

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Teori Urgensi

1. Pengertian Urgensi

Secara ilmiah, urgensi dalam bidang hukum merujuk pada pentingnya atau kebutuhan mendesak untuk mengatur suatu masalah hukum agar tercipta keadilan, kepastian, dan perlindungan hak-hak individu maupun masyarakat. Urgensi ini muncul ketika suatu permasalahan hukum memerlukan perhatian segera agar tidak menimbulkan kerugian atau dampak negatif yang lebih besar, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun politik. Dalam konteks ini, urgensi hukum seringkali berkaitan dengan kebutuhan untuk merumuskan peraturan baru atau melakukan perubahan terhadap peraturan yang sudah ada agar dapat menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi secara efektif dan tepat waktu.

Urgensi menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), adalah sebuah keharusan yang mendesak. Dari pengertian ini dapat dikatakan bahwa urgensi merupakan keadaan dimana kita

harus mementingkan suatu hal yang benar-benar membutuhkan untuk segera ditindak lanjuti.²⁶ Berdasarkan pengertian di atas, urgensi merupakan sebuah tingkat kepentingan dan kebutuhan yang dipilih dan didahulukan. Sehingga ketika menentukan sebuah keputusan dan pilihan kita harus mampu memilih kebutuhan yang sangat urgen dan mendahulukan pemenuhannya diantara kebutuhan atau kegiatan lainnya.

2. Teori-teori urgensi

Urgensi adalah konsep yang menunjukkan tingkat kepentingan atau kebutuhan mendesak untuk bertindak dalam suatu situasi. Berbagai ahli memberikan definisi yang berbeda mengenai urgensi, mencakup berbagai perspektif dari manajemen hingga ilmu sosial. Berikut adalah pengertian urgensi menurut beberapa ahli:

Pengertian Urgensi Menurut Para Ahli

Menurut Michael Armstrong Dalam konteks manajemen sumber daya manusia, urgensi diartikan sebagai kemampuan pemimpin atau manajer untuk mengidentifikasi dan menangani masalah secara

²⁶ Ernawati, Berhenti Sesaat Untuk Melesat, (Yogyakarta: Budi Utama, 2021), h.133.

responsif. Hal ini menunjukkan pentingnya penanganan cepat agar masalah tidak berkembang menjadi lebih besar.

Menurut Max Weber Sosiolog ini mengartikan urgensi sebagai tindakan sosial yang harus dilakukan secara cepat, efektif, dan efisien untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Ini menekankan pada pentingnya respons yang tepat waktu dalam konteks sosial.

Menurut Charles E. Lindblom Dari sudut pandang ilmu politik, Lindblom menyatakan bahwa urgensi adalah faktor yang mempengaruhi pengambilan keputusan politik. Ia menekankan bahwa adanya tuntutan untuk membuat keputusan secara responsif terhadap isu-isu mendesak adalah krusial dalam konteks kebijakan²⁷

B. Teori Digitalisasi

1. Pengertian Digitalisasi

Digitalisasi adalah proses pengubahan data atau informasi dari bentuk fisik menjadi bentuk digital yang dapat diproses oleh teknologi informasi. Dalam era digitalisasi yang berkembang pesat,

²⁷ <https://deepublishstore.com/blog/urgensi/>

transformasi pelayanan publik menjadi semakin penting untuk memenuhi tuntutan masyarakat yang semakin terhubung secara digital. Konsep digitalisasi mengusung visi untuk menyederhanakan, mempercepat, dan meningkatkan aksesibilitas layanan bagi semua warga. Dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi, pemerintah dapat menghadirkan layanan yang lebih efisien, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat digitalisasi memungkinkan penyimpanan, pemrosesan, dan pertukaran data yang lebih efisien dan cepat, serta membuka peluang untuk menciptakan layanan baru dan inovatif yang dapat mempermudah kehidupan manusia. Dengan demikian, penerapan konsep digitalisasi dapat memberikan berbagai manfaat, seperti meningkatkan produktivitas, mengurangi biaya, dan meningkatkan kualitas layanan. Namun, penerapan konsep digitalisasi juga memiliki beberapa tantangan, seperti kebutuhan akan pengembangan teknologi, adaptasi penggunaan, dan

langkah langkah untuk menangani masalah keamanan dan privasi data.²⁸

2. Teori Digitalisasi

Digitalisasi merupakan proses konversi dari analog ke digital dengan menggunakan teknologi dan data digital dengan sistem pengoprasian otomatis dan sistem komputerisasi.

Teknologi berasal dari bahasa Yunani yaitu *Technologia* menurut Webster Dictionary berarti *systematic treatment* atau penanganan sesuatu secara sistematis, sedangkan *techne* sebagai dasar kata teknologi berarti skill atau keahlian, keterampilan dan ilmu.

Menurut Roger dalam Fatah (2008), teknologi adalah suatu rancangan atau desain untuk alat bantu tindakan yang mengurangi ketidakpastian dengan hubungan sebab akibat dalam mencapai suatu hasil yang diinginkan.

Gary J. Anglin berpendapat bahwa teknologi merupakan penerapan ilmuilmu perilaku dan alam serta pengetahuan lain secara bersistem dan mensistemkan untuk memecahkan masalah

²⁸ (Indah Mawarni, 2023) dalam (Basyo dan Anirwan 2023)

Menurut Sukmana dalam Erwin (2020), digitalisasi adalah proses media dari bentuk tercetak, audio, maupun video menjadi bentuk digital. Digitalisasi dilakukan untuk membuat arsip dokumen bentuk digital. Digitalisasi memerlukan peralatan seperti komputer, scanner, operator media sumber dan software pendukung.

C. Peraturan Kepala BPN nomor 1 tahun 2006

Peraturan Kepala ATR/BPN peraturan yang dibuat oleh Kepala ATR/BPN untuk mengatur hal-hal yang berkaitan dengan urusan pertanahan, baik yang bersifat teknis maupun operasional, sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Peraturan ini juga dibuat untuk mengimplementasikan undang-undang dan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, serta untuk mengatur hal-hal teknis dan operasional yang berkaitan dengan tugas-tugas ATR/BPN. ATR/BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang bertanggung jawab kepada Presiden dalam menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Kepala

ATR/BPN dipimpin oleh seorang Kepala yang memiliki kewenangan untuk membuat peraturan yang mengatur urusan pertanahan. Peraturan Kepala ATR/BPN Peraturan ini dibuat untuk mengimplementasikan undang-undang dan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, serta untuk mengatur hal-hal teknis dan operasional yang berkaitan dengan tugas-tugas ATR/BPN.

Peraturan Kepala ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2006 disahkan pada tanggal 2 Januari 2006, Peraturan ini penting karena memastikan bahwa pembuatan akta otentik oleh PPAT dilakukan dengan benar, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan didukung dengan data yang akurat.

Peraturan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menimbang bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu menetapkan

Peraturan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia no 1 tahun 2006²⁹

D. Pelaporan PPAT

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum merupakan salah satu organ yang mendapat amanat dan berbagai tugas maupun kewenangan dari negara yaitu berupa tugas dan wewenang dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang keperdataan. Kaidah perundang-undangan yang menata perihal kehadiran PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah berwujud akta otentik, yang merupakan suatu alat bukti tertulis, didalam hukum perdata merupakan alat bukti yang pertama.³⁰

PPAT hanya mengkonstatir kehendak para pihak kedalam suatu akta PPAT dan akta PPAT tersebut adalah final setelah ditandatangani oleh para pihak dan disahkan oleh PPAT, hanya saja

²⁹ Perkabpn_2006_01

³⁰ Agus Santoso ,*Hukum, Moral dan Keadilan*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2012), h. 111

PPAT mempunyai kewajiban untuk menyampaikan akta PPAT ke Kantor ATR/BPN yang merupakan suatu rangkaian proses pendaftaran tanah.³¹

PPAT secara fungsional, jabatan PPAT termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara yaitu ketika menjalankan urusan pemerintah berupa rangkaian yang merupakan satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah, dengan membuat Akta Otentik, tapi akta yang dibuat oleh PPAT tidak termasuk perkara gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan akta PPAT bukan *beshucking*. Oleh karena objek tidak terpenuhi, maka seseorang PPAT tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.³²

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP No. 37 Tahun 1998) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

³¹ Agus Santoso, *Hukum, Moral dan Keadilan*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2012), h. 66

³² Paulus Efendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961*, (Media Notariat, 38-41, Januari-Oktober 1986, Ikatan Notaris Indonesia, 1986), h. 199

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³³ Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Definisi lain dari PPAT ialah suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan khusus, artinya kata-kata yang diterbitkan merupakan akta otentik³⁴. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Maksud “pejabat umum” adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu³⁵.

2. Tujuan Pelaporan PPAT

a. Memastikan Kepastian Hukum:

Pelaporan akta PPAT merupakan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, sehingga memastikan kepastian hukum dalam transaksi tanah dan bangunan. PPAT menyusun

³³ Boedi Harsono, 2008 h. 676

³⁴ Samun Ismaya, 2013 h. 77

³⁵ Boedi Harsono, 2003 h. 486

akta otentik yang menjadi bukti hukum sah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, warisan, atau pemberian hak tanggungan. Mencegah sengketa di kemudian hari. Menjamin bahwa transaksi telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Bisa dijadikan alat bukti kuat di pengadilan.

b. Mendukung Pengelolaan Data Pertanahan.

Laporan PPAT memberikan data yang akurat dan terstruktur tentang transaksi tanah, yang berguna bagi pemerintah untuk melakukan pemantauan dan pengelolaan data pertanahan.³⁶

c. Memastikan Keabsahan dan Keabsahan Subjek dan Objek Hukum

PPAT melakukan verifikasi identitas para pihak dan keabsahan dokumen yang dilibatkan dalam transaksi. Misalnya Memastikan bahwa penjual adalah pemilik sah tanah. Mengecek status sertifikat tanah (apakah bebas sengketa, tidak sedang dijaminkan). Memastikan bahwa semua syarat administratif telah terpenuhi.

d. Mencegah Tindak Pidana:

³⁶ Adjie And Gunarsa 2013

Laporan PPAT dapat digunakan sebagai alat untuk mencegah dan memberantas tindak pidana pencucian uang (TPPU) yang terkait dengan transaksi properti.

e. Memastikan Pemenuhan Kewajiban Pajak:

Laporan PPAT juga membantu memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan terkait transaksi tanah dan bangunan.

f. Perlindungan Hukum:

Pelaporan PPAT memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti dan pertanahan. Karena akta PPAT adalah akta otentik, maka isinya memiliki kekuatan pembuktian penuh (Pasal 1868 KUH Perdata). Ini melindungi pihak-pihak dari Tindakan penipuan, Klaim pihak ketiga yang tidak berkepentingan, risiko hukum karena dokumen tidak sah atau tidak lengkap.

g. Peningkatan Efisiensi Administrasi.

Mendaftarkan hak tanggungan (jaminan utang). Pelaporan yang tertib dan tepat waktu dapat meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan.³⁷

³⁷ Kristina 2015

h. Membantu Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah ke BPN

Setelah akta ditandatangani, PPAT akan membantu atau melaporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar hak atas tanah dapat didaftarkan atau dialihkan sesuai transaksi.

Mendukung tertib administrasi pertanahan nasional dengan PPAT yang bekerja sesuai prosedur, maka data pertanahan lebih akurat dan mutakhir. Pemerintah bisa lebih mudah mengawasi dan mengatur penggunaan tanah. Mencegah pemalsuan atau tumpang tindih kepemilikan.

3. Tugas Dan Manfaat Pelaporan PPAT

Manfaat dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah. Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengingat pentingnya tugas dan manfaat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- a. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- c. Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan

sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali.³⁸

Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan

³⁸ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan, 2000. h. 682.

belum ada PPAT. Penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten / Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.³⁹

Pelaporan PPAT memberikan banyak manfaat, baik bagi PPAT itu sendiri, Kantor Pertanahan, dan juga masyarakat. Manfaat ini meliputi kemudahan administrasi, penilaian kinerja PPAT, pengawasan dan pembinaan, serta pemanfaatan data untuk keperluan lain seperti optimalisasi penerimaan pajak dan pembandingan nilai tanah. Manfaat Bagi PPAT:

a. Kemudahan

Pelaporan PPAT melalui sistem elektronik seperti E-Lapor PPAT dapat memudahkan PPAT dalam menyampaikan laporan dan memenuhi kewajibannya.

b. Penilaian Kinerja:

digunakan sebagai dasar penilaian kinerja PPAT oleh Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN.

c. Riwayat Pelaporan:

³⁹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan, 2000. h. 683

Sistem pelaporan elektronik menyediakan catatan riwayat pelaporan PPAT, termasuk sanksi yang pernah diberikan.

d. Peningkatan Pelayanan:

Melalui pelaporan yang akurat, PPAT dapat memberikan pelayanan yang lebih baik dan memastikan keabsahan akta yang mereka buat.

e. manfaat bagi kantor pertanahan dan Kanwil BPN:

Pengawasan dan Pembinaan Laporan PPAT memberikan data yang dibutuhkan untuk melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT.

f. Pemantauan Kinerja:

Data laporan membantu Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN untuk memantau kinerja PPAT secara keseluruhan.

g. Optimalisasi Penerimaan Pajak:

Data laporan PPAT dapat digunakan oleh kantor pajak untuk mengoptimalkan penerimaan pajak.

4. Proses Pelaporan Bulanan PPAT

yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor : 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya. Sebelum pembuatan akta PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor ATR/BPN setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta PPAT, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta PPAT atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor ATR/BPN dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan

tugas dan jabatannya. Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta PPAT yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada⁴⁰

5. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahanprahan dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan

⁴⁰ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Ke1, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, h. 68.

menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.⁴¹

Kewenangan PPAT tersebut telah mengalami perjalanan atau tahap yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pada awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.
2. Blangko akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (blangko) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (blangko) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut.

⁴¹ Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) h. 103

Pencetakan/penjualan blangko akta PPAT dilakukan oleh yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.

3. Karena pernah terjadi kekurangan/ketiadaan, BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan blangko akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.
4. Pada bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.⁴²

Perjalanan atau tahap keempat yang sekarang ini sedang dijalani oleh para PPAT. Pencetakan/pengadaan blangko akta PPAT gratis tersebut yang dibiayai oleh uang negara dan uang negara tersebut sebagian berasal dari uang rakyat melalui pajak-pajak karena pengadaan blangko gratis tersebut dibeli atau diperoleh atas beban APBN maka

⁴² Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) h.103-104

barang tersebut menjadi milik negara.⁴³ Sehingga mau tidak mau perjalanan blangko akta PPAT akan wajib memasuki tahap kelima. Akan tetapi, untuk memasuki "tahap atau perjalanan kelima" ini memerlukan kebijakan dari BPN untuk mengambil suatu keputusan, yaitu BPN mengeluarkan surat keputusan yang berisi atau menyatakan bahwa PPAT berwenang mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri selama/sepanjang bentuk formatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 2 ayat (2) 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.⁴⁴

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam Undang-Undangpa, serta

⁴³ Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) h. 104

⁴⁴ Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) h. 105

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.⁴⁵

E. Peran ATR/BPN

ATR/BPN (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) mempunyai PPAT lembaga tunggal yang berwenang melakukan pencatatan perekaman perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (*recording of deeds of conveyance*), mempunyai wewenang mutlak untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan. Semua perbuatan hukum tersebut harus dilakukan

⁴⁵ Yanly Gandawidjaja. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung, Universitas Katolik Parahyangan. 2002, h. 5

oleh dan di hadapan PPAT dan PPAT akan membuat aktanya sebagai bukti dari perbuatan hukum yang telah dilakukan dihadapannya.

Dalam praktek misalnya peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli hak atas tanah, peraturan ATR/BPN menetapkan bahwa "prosedur jual beli harus dengan suatu akta PPAT dan dilakukan di hadapan PPAT. Apabila jual beli itu dilakukan dengan akta PPAT dibawah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang.

Semua perbuatan hukum tersebut harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT dan PPAT akan membuat aktanya sebagai bukti dari perbuatan hukum yang telah dilakukan dihadapannya. tangan yang dibuat di hadapan Kepala Desa dan diketahui oleh Camat, perbuatan demikian tetap sah namun UUPA tidak dapat menerima surat jual beli yang demikian, setidaknya-tidaknya bukti peralihan tidak dapat dijadikan untuk balik nama.⁴⁶

Dalam pembuatan akta PPAT peralihan hak atas tanah haruslah diketahui berbagai pihak, yaitu pihak

⁴⁶ AP Parlindungan 1985. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT* Bandung. Alumni. h. 3.

penjual, dimana harus ada surat kuasa dari suami atau istri yang bersangkutan harus ikut datang ke kantor PPAT. Sebelum melaksanakan pembuatan akta PPAT mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor ATR/BPN mengenai

kesesuaian hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar- daftar yang ada di kantor ATR/BPN setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli⁴⁷

Setelah PPAT menerima sertifikat asli dari si pemohon maka PPAT mengecek sertifikat tersebut ke kantor ATR/BPN dengan memperlihatkan daftar yang ada di kantor ATR/BPN setelah ATR/BPN menyesuaikan sertifikat asli tersebut dan dengan daftar yang terdaftar di BPN maka BPN mengembalikan sertifikat tersebut kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan pengecekan.

Selanjutnya yang sudah diperiksakan kesesuaiannya dengan daftar- daftar di Kantor ATR/BPN tersebut di kembalikan Kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Ketentuan bagi calon penerima hak sebelum dibuatnya akta PPAT mengenai

⁴⁷ S. Chandra 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. h 22.

pemindahan hak atas tanah adalah harus membuat pernyataan yang menyatakan:

1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (*guntai*) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa yang bersangkutan menya dari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 dan 2 tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*.
4. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.pertama kalinya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dokumen. Sedangkan kegiatan pemeliharaan

data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya.

F. Siyasah Idariyah

1. Pengertian Siyasah Idariyah

Dalam Islam hubungan antara pemimpin (khalifahan) dengan masyarakat membutuhkan adanya sebuah peraturan. Adanya peraturan merupakan bentuk dari sebuah tata pemerintahan, dalam mengelola negara. Dimana administrasi negara (*siyasah idariyah*) pada masanya di kontruksikan dengan menjadi sistem, landasan serta garis kebijakan semua orang islam.

Kata idariyah berasal dari bahasa arab yaitu masdar dari kata adara *asy- syay'ayudiru idariyah*. Yang artinya mengatur atau menjalankan sesuatu.⁴⁸ Adapun pengertian idariyah secara istilah, terdapat banyak pakar yang mendefinisikan. Siyasah idariyah disebut juga hukum administrasi (*al-ahkam al-idariyyah*).

2. Asas-Asas Siyāsah Idāriyyah

Siyāsah idāriyyah adalah cabang dari *siyāsah shar'iyah* yang membahas tata kelola administrasi pemerintahan dalam Islam. Fokus utamanya adalah

⁴⁸ Al-Qabtahi dan Muhammad Abdul, *Ushul Al-Idariyah Asy-Sayariyah*, 1st ed. (Bayt ats- Tsaqifah, 2003), h 7

bagaimana pemerintahan mengatur urusan rakyat secara efektif, efisien, dan sesuai dengan prinsip keadilan Islam. Dalam konteks ini, terdapat beberapa asas penting yang menjadi landasan pelaksanaannya, yaitu:

1) Asas Keadilan (*al-'Adl*)

Asas ini menekankan bahwa seluruh bentuk kebijakan dan administrasi negara harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan. Pemerintah tidak boleh bersikap diskriminatif dan harus menjamin hak setiap warga negara tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, maupun agama.

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu berlaku adil dan berbuat kebajikan...” (QS. An-Nahl: 90).⁴⁹

2) Asas Musyawarah (*al-Shūrā*)

Musyawarah adalah prinsip penting dalam pengambilan keputusan pemerintahan. Segala urusan yang berkaitan dengan kepentingan rakyat sebaiknya dimusyawarahkan agar menghasilkan kebijakan yang aspiratif dan bijaksana.

“...sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah di antara mereka...” (QS. Asy-Syūrā: 38).⁵⁰

⁴⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2010), h. 281

3) Asas Ketaatan kepada Pemimpin (*al-Ṭā'ah li al-Ulī al-Amr*)

Dalam *siyāsah idāriyyah*, rakyat berkewajiban taat kepada pemimpin selama kebijakan yang dikeluarkan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Asas ini menjaga stabilitas dan ketertiban dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan.

“Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) dan ulil amri di antara kamu...” (QS. An-Nisā': 59).⁵¹

4) Asas Kemanfaatan (*al-Maṣlahah al-'Āmmah*)

Segala kebijakan administratif harus diarahkan pada tercapainya kemaslahatan umum. Prinsip ini menekankan bahwa kepentingan rakyat banyak lebih diutamakan daripada kepentingan segelintir orang. Ibn Qayyim menegaskan, syariat Islam dibangun untuk merealisasikan kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat.⁵²

5) Asas Tanggung Jawab (*al-Mas'ūliyyah*)

Asas ini menuntut para pemimpin dan aparat pemerintahan untuk bertanggung jawab dalam

⁵⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2010), h. 486

⁵¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2010), h. 119

⁵² Ibn Qayyim al-Jawziyyah, *I'lām al-Muwaqqi'īn 'an Rabb al-'Ālamīn*, (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1991), Juz III, h. 11

menjalankan amanah kekuasaan. Mereka akan dimintai pertanggungjawaban tidak hanya di dunia tetapi juga di akhirat.

Nabi bersabda: *"Setiap kalian adalah pemimpin, dan setiap pemimpin akan dimintai pertanggungjawaban atas yang dipimpinnya."* (HR. Bukhārī dan Muslim).⁵³

6) Asas Transparansi dan Akuntabilitas (*al-Shafāfiyyah wa al-Muḥāsabah*)

Administrasi pemerintahan harus terbuka, jelas, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan asas ini, praktik penyalahgunaan wewenang dapat diminimalisir, serta rakyat memiliki akses untuk mengawasi jalannya pemerintahan.

Kata idariyah di dalam al-quran tidak ada satupun ayat yang dapat kita jumpai. Namun apabila kita mencermati kata yang menyerupainya adalah tudirunnaha dan kata tadiru. Didalam al-Mu'jam al-Mufahras, di bawah kata "dawr" telah dikemukakan sejumlah ayat yang memuat kata pecahan dari fi'il tsulasi "dara" begitu juga setelah menelaah kitab-kitab indeks hadist, jelas bahwa kata al-Idarah tidak dijumpai dalam satu hadisupun dari sekian banyak hadis Rasulullah SAW hampir semua kitab

⁵³ Imām al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, (Beirut: Dār Ṭawq al-Najāt, 1422 H), Kitāb al-Aḥkām, No. 893.

bahasa menyebutkannya dengan kata "dawr" dan semua kata pecahan dari kata tersebut tetapi tidak ada kata "idarah" jadi hal ini menegaskan bahwa istilah tersebut baru di gunakan di era modern.⁵⁴

Pada dasarnya Siyasah idariyah secara umum memiliki tujuan yang sama yaitu mengatur. Sedangkan dalam arti lain administrasi adalah proses kerjasama antara dua orang atau lebih yang di dasarkan atas rasionalisasi tertentu untuk mencapai suatu tujuan di dalam islam. Dalam fikih siyasah sumber-sumber Siyasah idariyah dalam islam ada dua kategori, yaitu sumber hukum vertikal dan sumber hukum horizontal. Sumber hukum vertical adalah al-Quran dan Hadis pada umumnya dan sumber hukum horizontal yaitu berasal dari manusia dan lingkungannya antara lain pendapat para ahli, cendikiawan, ulama, zu'ama, sumber berupa sejarah kehidupan manusia, peraturan yang di buat penguasa, serta pengalaman dan hukum adat.⁵⁵

⁵⁴ Tri Rahayu, "Analisis Siyasah Idariyah Terhadap Kasus Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP) Ganda Di Desa Gumeno, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik Menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Administrasi Kependudukan" (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019), h 21

⁵⁵ Ahmad Sukardja, *Hukum Tata Negara Dan Hukum Administrasi Negara Dalam Perspektif Fikih Siyasah*, 1st ed. (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), h 240

Adapun salah satu sifat penting dari administrasi yang dilakukan Rasulullah adalah kesederhanaan dan kemudahan menangani masalah-masalah administratif. Dalam siyasah idariyah untuk mengukur kualitas pelayanan dapat diambil dari realitas kepentingan pelayanan itu sendiri. Masyarakat yang memiliki kepentingan menginginkan kecepatan dan kesempurnaan dalam melaksanakan pekerjaan jelas diperintahkan oleh syara.

Untuk merealisasikan ihsan (kebaikan/kesempurnaan) dalam menjalankan urusan tersebut, dalam Siyasah idariyah Untuk merealisasikan ihsan (kebaikan/kesempurnaan) dalam menjalankan urusan tersebut, dalam Siyasah idariyah untuk mengukur suatu kualitas pelayanan dapat diambil dari kualitas kepentiangan pelayanan itu sendiri. Untuk merealisasikan kabaikan/kesempurnanan dalam melaksanakan pelayanan administrasi memiliki tiga indikator yaitu "sederhana dalam peraturan, cepat dalam pelayanan, profesional dalam penanganan"⁵⁶ yang penulis jabarkan seperti di bawah ini:

⁵⁶ Ahmad fajar Rifa'i, "*Pelayanan Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah (BPKAD) Dalam Penerapan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta*"

1. Sederhana dalam peraturan Sederhana dalam peraturan yaitu memberikan kemudahan kesederhanaan itu dilakukan dengan tidak memerlukan banyak meja atau berbelit-belit sebaliknya aturan yang rumit akan menimbulkan kesulitan.
2. Cepat dalam pelayanan cepat dalam pelayanan merupakan hal yang paling penting.pentingnya sebuah pelayanan adalah kemampuan dari dirikita dalam memberikan kepuasan terhadap pelanggan. Menurut Islam memberikan kebaikan kepada orang lain sejatinya kita juga telah memberi kebaikan kepada diri kita sendiri. Alloh berfirman dalam surat al-Isra ayat 7:

نَ أَحْسَنَتْكُمْ أَحْسَنْتُمْ لِأَنْفُسِكُمْ وَإِنْ أَسَأْتُمْ فَلَهَا فَإِذَا جَاءَ وَعْدُ الْآخِرَةِ
لَيْسُوا وَجُوهَكُمْ

وَلْيَدْخُلُوا الْمَسْجِدَ كَمَا دَخَلُوهُ أَوَّلَ مَرَّةٍ وَلْيُتَبَرَّكُوا مَا عَلَوْا تَتْبِيرًا

Artinya:

"Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik untuk dirimu sendiri. Dan jika kamu berbuat jahat, maka (kerugian kejahatan) itu untuk dirimu sendiri. Apabila datang saat hukuman (kejahatan) yang kedua, (Kami bangkitkan musuhmu) untuk menyuramkan wajahmu lalu mereka masuk ke dalam masjid (Masjidil Aqsa), sebagaimana ketika mereka memasukinya pertama kali dan mereka membinasakan apa saja yang mereka kuasai".⁵⁷

Ayat di atas telah mengajarkan kepada semua umat manusia agar berbuat baik dan taat kepada Alloh SWT. dan apabila kita berbuat maksiat, maka sebenarnya kalian telah merusak diri kalian sendiri artinya suatu kumpulan pekerjaan yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan atau Profesional dalam pelayanan Profesional merupakan sifat dari suatu profesi standar oprasional pekerjaan sesuai dengan bidangnya masing-masing. Profesional juga bisa diartikan sebagai kompetensi dalam suatu pekerjaan tertentu dan berkaitan dengan kepandaian khusus untuk menjalankannya.

⁵⁷ Surah al isra ayat 7