

# **PERANAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN HAK PAKAI TERHADAP WARGA NEGARA ASING**

**Bedita Putri Sa'idah, Nadya Farras Indriati**

## **Abstrak**

Tanah adalah suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk di dunia khususnya di Indonesia, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhannya terkadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi salah satu hal yang sering di hadapi oleh masyarakat Indonesia. Seperti salah satu contoh permasalahan adalah masalah tumpang tindih kepemilikan lahan, masalah kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan tanah, masalah kesulitan mengurus sertifikat tanah, dan masih banyak permasalahan tanah yang lainnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik terkait dengan tanah untuk memberikan kepastian hukum. Peranan PPAT dalam pembuatan suatu akta perjanjian dan akta autentik terkait tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat. Dengan demikian PPAT jika terjadi permasalahan berakibat kepada sanksi yang telah diatur dalam dalam Kode Etik PPAT. Rumusan permasalahan dalam jurnal ini terkait peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta perjanjian hak pakai serta akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Metode Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan mengumpulkan data sekunder dengan melihat buku-buku serta melihat aspek-aspek normatif dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Kata Kunci: Tanah, PPAT, Akta perjanjian

## **1. PENDAHULUAN**

Dalam suatu ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang dapat disebut juga sebagai permukaan bumi. Pengaturan tentang pertanahan di Indonesia telah di atur oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA. Tanah di Indonesia diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata yang dapat memberikan penyediaan, peruntukan, penguasaan, dan pemanfaatan serta

sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi banyak rakyat.<sup>1</sup> Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>2</sup>

Karena pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat, maka didalam Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menegaskan bahwa negara diberikan kewenangan untuk menguasai bumi, air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian, konsep menguasai negara ini dijabarkan lebih rinci didalam Pasal 2 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria yang memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa hukum tanah dapat dikatakan bahwa hukum tanah di Indonesia mempunyai kerangka dasar pembangunan hukum yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang mempunyai makna sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Jadi secara umum politik pertanahan ditujukan untuk menjamin keadilan semua orang dalam memperoleh suatu hak atas tanah dan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh bagian manfaat dari tanah bagi diri sendiri dan keluarga. Tentunya, rakyat disini adalah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia. Hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing dalam tatanan hukum pertanahan nasional serta perbuatan hukumnya diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria, asas yang dianut disini salah satunya adalah asas nasionalitas.

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cet3.*, (Jakarta:Universitas Trisakti,2007), hlm.3

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 3

Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Atau dengan kata lain, asas nasionalitas adalah suatu asas yang menyatakan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak memmedakan antara laki-laki dan wanita serta sesama warga negara baik asli maupun keturunan. Asas nasionalitas dalam hukum tanah dianut oleh sebagian besar negara-negara di dunia, khususnya oleh negara yang berkembang seperti Filipina, Vietnam, Thailand, Mesir dan lain sebagainya. Jadi, tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang bersangkutan. Seperti di Indonesia, asas nasionalitas ini terdapat dalam Undang Undang Pokok Agraria Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3).<sup>3</sup>

Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa : “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa : “seluruh bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional”. Hal tersebut berarti bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama di bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Oleh sebab itu, seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya menjadi hak seluruh bangsa Indonesia dalam hubungan yang abadi.<sup>4</sup>

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang berhubungan dengan tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dipergunakan untuk keperluan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>5</sup> Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak atas tanah menjadi dua bentuk. *Pertama*,

---

<sup>3</sup> Wisnu Nur Bhaskoro, *Asas Nasionalitas Dalam Hukum Agraria*, [www.google.com](http://www.google.com), Diakses pada tanggal 2 Januari 2021

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm,1-2

<sup>5</sup> Indonesia, Undang- Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 24.

hak atas tanah yang bersifat primer dan *kedua*, hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas primer merupakan hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang memiliki waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat hak atas tanah yang bersifat primer yaitu:<sup>6</sup>

- a. Hak Milik atas Tanah (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (HP)

Hak atas tanah sekunder merupakan hak yang bersifat sementara, dimana hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas. Sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu<sup>7</sup>:

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak menyewa atas tanah pertanian

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai pasal 43 UUPA. Hak pakai ini selain dapat digunakan oleh WNI serta Badan Hukum Indonesia, hak pakai juga dapat digunakan oleh warga negara asing dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanah tersebut digunakan untuk keperluan tertentu. Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah.<sup>8</sup> Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia

---

<sup>6</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) hlm. 64

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 64

<sup>8</sup> Undang- Undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 24.

tidak dimiliki oleh warga negara asing oleh karena itu hak milik merupakan hak mutlak bagi warga negara Indonesia.<sup>9</sup>

Dengan adanya asas nasionalitas tersebut, terdapat jaminan mengenai hak Warga Negara Indonesia atas kepemilikan tanah maupun yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan tentang masalah hak dan kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia mengenai kepemilikan tanah yaitu dengan adanya dasar dari penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA. Berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku tersebut, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya di berikan Hak Pakai atas tanah. Dengan demikian tidak dibenarkan Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing memiliki tanah dan bangunan dengan status hak milik. Dalam Pasal 9 Undang Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia. Dalam penjelasannya dikatakan hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 26 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria, dan pelanggaran terhadap Pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, dan untuk mencapai tujuan tersebut, sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.<sup>10</sup> Diselenggarakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah jelas menciptakan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah serta kepastian mengenai status hak atas tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan unruk melaksanakan kegiatan-kegiatan

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhesif*, (Jakarta: Kencana Media 2012), hlm 84.

<sup>10</sup> Agus Rusianto, “*Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*”, (Jakarta : Renvoi, 2004), hlm. 21.

tertentu. Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pejabat Pembuatan Akta Tanah merupakan kelompok Pejabat umum karena PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, yaitu Akta PPAT. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa tugas pokok PPAT merupakan melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.<sup>11</sup> Pasal 3 (tiga) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.<sup>12</sup> Akta PPAT juga sebagai kelengkapan di Kantor Pertanahan dan merupakan akta yang penting dalam pendaftaran tanah. Setiap PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta mengenai hak atas tanah di dalam wilayah jabatannya. PPAT dalam melaksanakan jabatannya dilarang untuk melakukan rangkap jabatan atau profesi.<sup>13</sup> Dalam memeriksa kelayakan

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah* Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 19 ayat (1)

<sup>12</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Perubahan Atas Peraturann Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 1 ayat (4)

<sup>13</sup> *Ibid.*, Pasal 7 ayat (2)

permohonan pendaftaran tanah yang diajukan pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:<sup>14</sup>

- a. Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas
- b. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam kepemilikan tersebut
- c. Bahwa atas tanah permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan
- d. Bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Terkait dengan Putusan nomor 183.Pdt.G/2017/ PN,Gin terdapat kasus bahwa Penggugat yang dalam hal ini melakukan transaksi Jual Beli yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimana penggugat telah membeli tanah hak milik di Desa Kenderan, Kecamatan Tegailalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Berdasarkan akta jual beli tersebut beralihlah tanah hak milik tergugat dari atas nama tergugat yang dalam hal ini bernama Dewi Ayu Eka romalasari menjadi atas nama Penggugat yang bernama Desak Nyoman Karmini. Setelah itu, objek dari kedua bidang tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan akta perjanjian nya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana dalam hal ini menjadi tergugat ke IV dikarenakan hak milik atas nama penggugat tidak didaftarkan kedalam buku tanah pada Kantor Badan Pertanahan Negara.

Tidak hanya tidak mendaftarkan sertifikat tersebut tidak didaftarkan kedalam buku tanah pada kantor Badan Pertanahan Negara, Akta Perjanjian Hak Pakai antara Tergugat II yang bernama Mauro De Prisco De Nisco yang mana dalam hal ini merupakan warga negara asing tidak didaftarkan juga ke buku tanah pada Kantor Badan Pertanahan Negara. Dengan tidak didaftarkannya Akta Perjanjian Hak Pakai oleh Pejabat Akta Tanah tersebut, berakibat hukum hanya menjadi Perjanjian Hak Pakai saja. Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut membuat lagi sebuah kesalahandalam pembuatan perjanjian hak pakai tersebut. Yang mana dalam akta tersebut dituliskan oleh PPAT bahwa “*Perjanjian Hak Pakai ini di mulai pada saat penandatanganan perjanjian ini dan akan tetap berlaku sampai dengan kurun waktu yang tidak ditentukan*”. Hal yang diperjanjikan oleh PPAT yang menyatakan jangka waktu akta perjanjian hak pakai antara tergugat I, tergugat II dan tergugat III sudah sangat jelas dilakukan secara melawan hukum. Akta perjanjian tersebut

---

<sup>14</sup> Supriadi, *hukum.....*, hlm. 167

dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya tersendiri.<sup>15</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 103 Tahun 2015, jangka waktu pemberian hak pakai bagi Warga Negara Asing disebutkan secara Spesifik untuk menguasai rumah tinggal.<sup>16</sup> Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah nomor 103 Tahun 2015, Warga Negara Asing bisa mendapatkan hak pakai selama 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut telah berakhir, dapat diperpanjang untuk 20 tahun selanjutnya. Kemudian, setelah rentang 50 Tahun,<sup>17</sup> Warga Negara Asing tersebut dimungkinkan memperbaharui hak pakainya untuk masa 30 tahun. Apabila ditotal, jangka waktu yang diberikan mencapai 80 tahun. Dalam kasus yang di paparkan diatas terdapat ketidak sesuaian penggunaan jabatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta penyalahan dalam pembuatan akta perjanjian tersebut.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hak Pakai Warga Negara Asing

Sebelum kita membahas tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah ada baiknya kita mengetahui peruntukan Hak Pakai di Indonesia. Pasal 41 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”. Kepemilikan dari Hak Pakai dapat di berikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Pasal 42 UUPA peruntukan Hak Pakai diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang menetap di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Dalam hal ini apabila pemegang hak pakainya adalah Warga Negara Indonesia, Badan

---

<sup>15</sup> M.A Moegni Djodiredjo, “*Perbuatan Melawan Hukum*”, (Jakarta:Pradnya Paramita), hlm.35

<sup>16</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Tahun 2015, PP Nomor 103 Tahun 2015.

<sup>17</sup> *Ibid*,Pasal 6.

Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia jangka waktu yang diberikan paling lama 45 (empat puluh lima) tahun yang terdiri 25 (dua puluh lima) tahun untuk pertama kali dan 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangannya.

Hak pakai yang diberikan di atas tanah dengan hak pengelolaan berlaku ketentuan yang telah disebutkan untuk hak pakai yang diberikan di atas tanah negara, dengan ketentuan bahwa, hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat di perpanjang atas usul pemegang hak pengelolaan. Lalu terkait dengan hak pakai yang diberikan di atas tanah hak milik, jangka waktu pemberiannya adalah paling lama 25 (dua puluh lima) tahun yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak Pakai yang telah habis jangka waktu tersebut dapat dilakukan perpanjangan waktu 25 (dua puluh lima tahun) Dan apabila jangka waktu tersebut telah habis, maka dapat dilakukan perpanjangan waktu kembali 30 (tiga puluh) tahun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dapat disebut juga PPAT memiliki wewenang dalam melaksanakan tugasnya tersebut. Dalam hal ini segala pengaturan dan wewenang dari PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini wewenang yang dimiliki oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya menurut Pasal 1 angka 1 Undang Undang peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu.

Pada kasus Putusan Nomor 183/Pdt.G/2017/PN Gin penggugat dan tergugat melakukan Transaksi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 126 tertanggal 31 Juli 2015 dan Akta Jual Beli No. 127 tertanggal 31 Juli 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahwa atas objek bidang tanah tersebut telah dibuat Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Hak Pakai No. 101 tertanggal 29 Juni 2012 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT tersebut. Berdasarkan Akta Perjanjian Hak Pakai tersebut, akta tersebut tidak didaftarkan dalam buku tanah pada kantor badan pertanahan. Serta, dalam salah satu pasal perjanjian hak pakai antara terugat adalah “Perjanjian Hak Pakai ini dimulai pada saat penandatanganan perjanjian ini dan akan tetap berlaku sampai dengan kurun waktu yang tidak ditentukan”.

Terkait dengan subjek hak pakai yang terdapat pada Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42, apabila dikaitkan dengan kasus ini, warga negara asing dapat menjadi subjek dari hak pakai. Jangka waktu hak pakai, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah jangka waktu untuk hak Pakai masih

belum terdapat perubahan. Menurut Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 hak pakai hanya bisa didapatkan untuk jangka waktu 25 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Jika masa perpanjangan pun telah berakhir, Warga Negara Asing hanya bisa melakukan pembaruan hak pakai untuk masa 25 tahun. Sedangkan berdasarkan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, pengaturan jangka waktu pemberian hak pakai bagi Warga Negara Asing disebutkan secara spesifik untuk menguasai rumah tinggal. Berdasarkan pada Pasal 6, Warga Negara Asing bisa mendapatkan hak pakai selama 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut telah berakhir dapat diperpanjang untuk 20 tahun selanjutnya. Kemudian, setelah rentang 50 tahun, Warga Negara Asing tersebut dimungkinkan memperbarui kembali hak pakainya untuk masa 30 Tahun. Apabila ditotalkan jangka waktu yang diberikan kepada Warga Negara Asing bisa mencapai 80 tahun.

Apabila dikaitkan dengan kasus tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang penting dalam pembuatan akta perjanjian ini. Hal tersebut dikarenakan PPAT memiliki wewenang yang mana menurut Pasal 1 angka 1 Kode Etik peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Namun, dalam kasus ini PPAT tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan pengaturan yang terdapat pada Kode Etik PPAT karena tidak membuat akta otentik tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang ada pada Undang Undang Pokok Agraria. Dalam perjanjian pemberian Hak Pakai, PPAT mencantumkan bahwa perjanjian hak pakai tersebut dapat digunakan oleh Warga Negara Asing adalah seumur hidup. Isi pasal dalam perjanjian tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015.

Selain peran penting PPAT dalam membuat perjanjian pemberian hak pakai, PPAT juga memiliki peran wajib yang mana harus mendaftarkan buku tanah tersebut ke kantor badan pertanahan setempat. Namun dalam hal ini, PPAT tersebut tidak mendaftarkan buku tanah pada kantor badan pertanahan. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1997 yang mana setelah dibuat akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan

## **2.2 Akibat Hukum Bagi PPAT Yang Membuat Akta Perjanjian Hak Pakai Kepada Warga Negara Asing Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria**

Setiap warga negara memiliki hak yang sama yaitu hak atas tanah Indonesia tanpa adanya pembatasan sebagaimana diatur dalam hukum tanah Indonesia Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.<sup>18</sup> Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan bahwa bumi (termasuk tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, secara kolektif dimiliki oleh bangsa Indonesia dan memiliki sifat yang komunalistik religius.<sup>19</sup>

Kepemilikan tanah yang dimiliki masyarakat memiliki hubungan dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan dan lingkungan kelompok. Tanah dapat menunjukkan status sosial seseorang.<sup>20</sup> Setiap warganegara memiliki hak untuk dapat menggunakan dan menguasai sebagian tanah untuk keperluan pribadinya dan keluarganya, yang dinamakan hak individual. Setiap jenis hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah. Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 9 ayat (1)

<sup>19</sup> Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan Dengan Pertanahan*, (Bandung: Alumnus, 2011), hal. 52

<sup>20</sup> Hal ini dikemukakan Mahfiana, Layyin dalam bukunya *Konsep Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri* sebagaimana dikutip dalam Tesis Aditya Dimas Wijaya “Kepemilikan Perseorangan Hak Atas Tanah Hak Milik Oleh Yayasan Di Kabupaten Karanganyar”, (Tesis Program Studi Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Universitas Sebelas Maret Surakarta), 10 November 2020, hal 30.

Hak-hak atas tanah memiliki 2 sifat yaitu permanent dan sementara. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara dengan diberikan pembatasan jangka waktu pemakaiannya diatur dalam Pasal 53 ayat 1 UUPA yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Apabila jangka waktu yang diberikan terhadap para pihak tersebut telah habis maka para pihak tersebut tidak memiliki hak terhadap hak atas tanah tersebut. Warga Negara Asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia, namun dalam sifat kepemilikannya hanya dapat dimiliki secara sementara. Hak atas tanah yang dapat Warga Negara Asing miliki dan menggunakan yaitu hak atas tanah hak pakai. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 penggunaan hak pakai diberikan dengan jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) tahun yang terdiri 25 (dua puluh lima) tahun untuk pertama kali dan 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut dengan PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. PPAT memiliki tugas untuk membantu masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal pengajuan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Dalam pembuatan suatu akta PPAT harus bertanggung jawab mengenai sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukannya. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT dibuat sesuai dengan keterangan para penghadap, PPAT juga menjamin keaslian akta dan bertanggung jawab atas perbuatan tersebut.

Terkait dengan kasus Tergugat membuat akta perjanjian hak pakai dengan seorang Warga Negara Asing dihadapan PPAT pada tanggal 29 Juni 2012. Dalam perjanjian Hak Pakai yang dibuat oleh PPAT menyatakan bahwa perjanjian hak pakai ini dibuat pada saat penandatanganan perjanjian ini dan akan tetap berlaku dengan waktu yang tidak ditentukan.

Pada tanggal 31 Juli 2015 Penggugat melakukan jual beli tanah hak milik Tergugat berdasarkan Akta Jual beli Nomor 126/2015 terhadap Sertifikat Hak Milik No.1674 dan Akta Jual Beli No. 127 tertanggal 31 Juli 2015 Sertifikat Hak Milik No.1675. Dengan telah dilangsungkannya jual beli tersebut maka beralihlah kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat menjadi milik Penggugat. Sesuai dengan asas konsensualisme dimana perjanjian jual-beli sudah ada pada detik tercapainya kata "sepakat". Ketika kedua pihak telah sepakat, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Maka jual-beli adalah suatu perjanjian konsensual, sifat konsensual ini dapat kita lihat dalam Pasal 1458 KUH-Perdata:

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”

Pada saat dilaksanakannya jual beli, tanah yang diperjual belikan tersebut sedang digunakan oleh pihak lain berdasarkan akta perjanjian hak pakai. Dalam hal ini penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat memiliki dan menikmati hak atas tanah yang dimilikinya.

Akta perjanjian hak pakai yang dibuat oleh PPAT tersebut dibuat dengan tidak adanya jangka waktu penggunaan. Dengan tidak dicantumkannya jangka waktu perjanjian tersebut maka tidak adanya kepastian hukum. Sebagaimana dalam akta perjanjian hak pakai tersebut PPAT dapat dikatakan lalai dalam menjalankan jabatannya, karena di dalam perjanjian tersebut tidak mencantumkan jangka waktu perjanjian.

Akta perjanjian hak pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Hak Pakai No. 101 tertanggal 29 Juni 2012 tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota dimana tidak memenuhi syarat objektif yaitu sebab yang halal. Sebab yang halal dapat diartikan bahwa suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian tersebut dibuat dengan tidak adanya jangka waktu, yang menimbulkan ketidak pastian bagi para pihak. Dengan adanya perjanjian hak pakai yang dibuat oleh Tergugat dengan Warga Negara Asing itu menyebabkan Penggugat dirugikan dengan adanya perjanjian tersebut.

Perjanjian hak pakai tersebut tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUHPerdota mengenai kecakapan para pihak. Mengingat salah satu pihak merupakan Warga Negara Asing, sehingga menurut UUPA Warga Negara Asing dapat memperoleh hak atas di Indonesia berupa tanah hak pakai. Warga Negara Asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia berupa hak pakai dengan adanya jangka waktu 45 (empat puluh lima) tahun yang terdiri 25 (dua puluh lima) tahun untuk pertama kali dan 20 (dua puluh) tahun untuk perpanjangannya, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. Namun dalam akta perjanjian hak pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 adanya penyalahgunaan kesepakatan dalam membuat perjanjian, dimana dalam perjanjian hak pakai Nomor 100 dan 101 tanggal 29 Juni 2012 tidak adanya jangka waktu kapan perjanjian itu berakhir. Akta perjanjian hak pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 yang dibuat oleh PPAT menjadi cacat hukum. Dimana

dalam membuat perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320.

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat Akta perjanjian hak pakai Nomor 100 tanggal 29 Juni 2012 dan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 merupakan melanggar kode etik PPAT Pasal 3 huruf f lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, dalam menjalankan jabatan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. PPAT dalam menjalankan jabatan harus menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku Pasal 3 huruf b lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.

Dengan dilanggar Pasal 3 lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 PPAT dapat diberikan sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemecatan dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017<sup>21</sup>. Pemberian sanksi terhadap PPAT yang melanggar kode etik PPAT ditentukan oleh pembina PPAT. Oleh karena Akta perjanjian Hak Pakai tersebut cacat hukum maka Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 menjadi tidak patut dan batal demi hukum. Sehingga akta perjanjian hak pakai yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak mengikat para pihak dan tidak memiliki kekuatan hukum.

### **3. PENUTUP**

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang serta peranan penting dalam membuat sebuah akta otentik yang telah ditentukan pada Pasal 1 angka 1 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun dalam hal ini PPAT tidak menjalankan tugas nya sesuai dengan yang terdapat pada kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, mengatur pengaturan jangka waktu pemberian hak pakai bagi Warga Negara Asing disebutkan secara spesifik untuk menguasai rumah

---

<sup>21</sup> “Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017,” <https://yuridis.id/wp-content/uploads/2018/05/KODE-ETIK-PPAT.pdf>, 30 Januari 2020

tinggal. Berdasarkan pada Pasal 6, Warga Negara Asing bisa mendapatkan hak pakai selama 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut telah berakhir dapat diperpanjang untuk 20 tahun selanjutnya. Kemudian, setelah rentang 50 tahun, Warga Negara Asing tersebut dimungkinkan memperbarui kembali hak pakainya untuk masa 30 Tahun. Apabila ditotalkan jangka waktu yang diberikan kepada Warga Negara Asing bisa mencapai 80 tahun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Namun, dalam kasus ini PPAT tidak menjalankan jabatannya sesuai dengan pengaturan yang terdapat pada Kode Etik PPAT karena tidak membuat akta otentik tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang ada pada Undang Undang Pokok Agraria. Dalam perjanjian pemberian Hak Pakai, PPAT mencantumkan bahwa perjanjian hak pakai tersebut dapat digunakan oleh Warga Negara Asing adalah seumur hidup. Peran penting PPAT dalam membuat perjanjian pemberian hak pakai wajib yang mana harus mendaftarkan buku tanah tersebut ke kantor badan pertanahan setempat.

PPAT dapat diberikan sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemecatan dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017. Pemberian sanksi terhadap PPAT yang melanggar kode etik PPAT ditentukan oleh pembina PPAT. Oleh karena Akta perjanjian Hak Pakai tersebut cacat hukum maka Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tanggal 29 Juni 2012 menjadi tidak patut dan batal demi hukum. Sehingga akta perjanjian hak pakai yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak mengikat para pihak dan tidak memiliki kekuatan hukum.

### **Daftar Pustaka**

#### **Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

*Undang-Undang* Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal

Peraturan Pemerintah Perubahan Atas Peraturann Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Tentang Peraturan Jabatan PeIabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016

### **Buku**

Djojodiredjo, Moegni M.A. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Paramita.

Harsono, Budi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cet3.*, Jakarta:Universitas Trisakti,2007.

Ibrahim, Johny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet 2, Malang: Bayumedia Publishing, 2005.

Madmuji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2005.

Rusianto, Agus. *Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*, Jakarta : Renvoi,2004.

Roestamy,Martin. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihadirkan Dengan Pertanahan*, Bandung: Alumni,2011.

Santoso,Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019

### **Internet**

“Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017,”<https://yuridis.id/wp-content/uploads/2018/05/KODE-ETIK-PPAT.pdf>, 30 Januari 2020

Wisnu Nur Bhaskoro, *Asas Nasionalitas Dalam Hukum Agraria*, [www.google.com](http://www.google.com), 2 Januari 2021