



Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA)

The Role of the Land Deed Official (PPAT) in Drafting Deeds of Land Use Rights for Foreign Nationals

Imam Cahaya Saputera^{1*}, Achmad Faishal²

^{1,2} Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia

*Corresponding Author: E-mail: imam.cahaya029@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 09 Jun, 2025

Revised: 27 Jul, 2025

Accepted: 24 Aug, 2025

Kata Kunci:

PPAT

Hak Pakai

Warga Negara Asing

Keywords:

PPAT

Right of Use

Foreign Citizens

DOI: [10.56338/jks.v8i8.8090](https://doi.org/10.56338/jks.v8i8.8090)

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta terkait pemindahan, penyerahan, dan pemberian hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis: (1) Kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) menurut Undang-Undang Pokok Agraria; dan (2) Peran PPAT dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh WNA. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa WNA tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, tetapi dapat diberikan hak pakai. Berdasarkan Pasal 52 PP No. 18 Tahun 2021, hak pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbaharui maksimal 30 tahun. Selanjutnya, peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh WNA. PPAT wajib memastikan seluruh persyaratan formal dan material terpenuhi sebelum membuat akta, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kewenangan PPAT dalam hal ini bersifat atribusi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

ABSTRACT

The Land Deed Making Officer (PPAT) is a public official authorized to draw up authentic deeds concerning the transfer, relinquishment, and granting of land rights in accordance with prevailing legal provisions. This study aims to examine: (1) the ownership of land rights by Foreign Citizens (WNA) under the Basic Agrarian Law (UUPA); and (2) the role of PPAT in the execution of land use right deeds for foreign nationals. Employing a normative legal approach, this research is descriptive-analytical in nature. The data used are secondary data obtained through literature study, and analyzed qualitatively.

The results indicate that foreign nationals are not permitted to hold land under ownership rights but may be granted land under the right of use (Hak Pakai).

Article 52 of Government Regulation No. 18 of 2021 stipulates that the right of use over state or management land is valid for a maximum of 30 years, extendable for another 20 years, and renewable for up to 30 additional years. The PPAT plays a crucial role in preparing deeds for granting rights of use to foreign citizens, particularly when these are established over freehold titles (Hak Milik). Prior to drafting such deeds, the PPAT must verify that all legal requirements are fulfilled. This authority is attributed by Article 2 of Government Regulation No. 24 of 2016, amending Government Regulation No. 37 of 1998 concerning the Position of PPAT.

PENDAHULUAN

Tata kelola pertanahan di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sebagai dasar hukum pertanahan nasional, UUPA mengatur mengenai peruntukan, penguasaan, pemanfaatan, dan perlindungan hak atas tanah oleh warga negara Indonesia. Negara, dalam hal ini, bukan sebagai pemilik tanah, tetapi sebagai pemegang kekuasaan tertinggi untuk mengatur dan mengawasi penggunaan tanah, air, dan ruang angkasa sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.

Hak atas tanah diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum berdasarkan wewenang negara. Hak ini mencakup wewenang untuk memanfaatkan tanah dan memperoleh hasil darinya. Dalam praktiknya, hak atas tanah dapat berpindah kepemilikan baik secara sukarela melalui perjanjian, seperti jual beli dan hibah, maupun secara otomatis melalui warisan (Wibawati dan Murjiyanto 2013). UUPA membedakan antara hak atas tanah utama seperti hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai; serta hak sekunder seperti hak sewa atau gadai yang bersifat sementara (Supriadi 2019).

Hak pakai adalah satu-satunya jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) yang berdomisili di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 41–43 UUPA. Hak ini tidak memberikan kepemilikan tanah secara mutlak, tetapi hanya hak untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu. Sesuai dengan Pasal 52 PP No. 18 Tahun 2021, hak pakai atas tanah negara dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun, diperpanjang 20 tahun, dan diperbaharui 30 tahun.

UUPA secara tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki tanah dengan status hak milik (Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA). Pasal 26 ayat (2) bahkan melarang tindakan hukum apapun yang bertujuan mengalihkan hak milik kepada WNA, yang jika dilanggar mengakibatkan batal demi hukum. Bagi WNA, kepemilikan bangunan atau tanah dibatasi hanya pada hak pakai dan harus memenuhi persyaratan administratif keimigrasian (PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 69).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi krusial. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum atas tanah, termasuk perjanjian pemberian hak pakai (UU No. 37 Tahun 1998). PPAT bertugas memastikan bahwa syarat-syarat peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan hukum dan menjadi dasar pendaftaran perubahan data di Kantor Pertanahan (Indonesia 1997).

PPAT tidak luput dari potensi kesalahan administratif atau pelanggaran hukum, seperti dalam kasus pembuatan akta hak pakai kepada WNA dengan ketentuan jangka waktu "tidak ditentukan", yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Sa'idah dan Indriati 2021; Djojodiredjo 1982).

Berdasarkan realitas tersebut, penting untuk mengkaji lebih lanjut mengenai peran PPAT dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh WNA, khususnya dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak warga negara. Oleh karena itu, penulis mengangkat tema ini dalam penelitian dengan judul "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah oleh Warga Negara Asing".

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menitikberatkan pada studi pustaka sebagai sumber utama untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang relevan dengan topik kajian. Pendekatan yuridis merujuk pada analisis hukum positif, sementara pendekatan normatif mengkaji norma-norma hukum yang berlaku dengan cara menelusuri ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan pendapat para ahli hukum (Soekanto 2006).

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui telaah pustaka terhadap bahan-bahan hukum sekunder yang telah tersedia. Jenis data yang digunakan mencakup tiga klasifikasi bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), KUHPPerdata, serta berbagai peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang mengatur tentang pendaftaran tanah, hak pakai, dan kewarganegaraan. Kedua, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal, artikel ilmiah, dan publikasi hukum yang membahas secara substansial hak atas tanah, kepemilikan oleh warga negara asing, dan peran PPAT. Ketiga, bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi online sebagai pelengkap pemahaman konseptual.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dengan cara menguraikan dan menginterpretasikan ketentuan hukum yang berlaku dan mendiskusikannya secara sistematis. Proses analisis dilakukan secara kumulatif dengan menelaah hubungan antara peraturan perundang-undangan dan praktik lapangan, khususnya berkaitan dengan hak atas tanah bagi warga negara asing dan pembuatan akta hak pakai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk menarik kesimpulan secara komprehensif berdasarkan preskripsi hukum yang berlaku dan penguatan teoritik yang relevan.

HASIL

Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Menurut UUPA Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Nasional

Transformasi globalisasi yang melintasi batas negara berdampak signifikan terhadap tata kelola sumber daya agraria, termasuk masuknya modal asing dalam bentuk investasi di sektor properti dan pertanahan di Indonesia. Di satu sisi, fenomena ini mendorong pertumbuhan ekonomi; namun di sisi lain, hal tersebut menimbulkan kekhawatiran akan penguasaan tanah oleh pihak asing yang berpotensi mengurangi akses masyarakat Indonesia terhadap hak-hak agraria mereka (Sumarja 2015).

UUPA sebagai dasar hukum agraria nasional memuat prinsip penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (1)–(3). Ketentuan tersebut mencerminkan hak kolektif bangsa Indonesia atas sumber daya agraria, dan menegaskan sifat hubungan antara rakyat dan tanah sebagai hubungan abadi (Roestamy 2011).

Negara diberi kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan menetapkan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Hak-hak tersebut dijabarkan dalam Pasal 16 UUPA, termasuk di antaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.

Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing

UUPA secara tegas membatasi kepemilikan Hak Milik hanya untuk Warga Negara Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1). WNA tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status Hak Milik, dan jika terjadi perolehan melalui pewarisan atau percampuran harta karena perkawinan, hak tersebut wajib dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun (UUPA Pasal 21 ayat 3–4). Apabila tidak dilepaskan, hak tersebut gugur demi hukum dan tanahnya kembali kepada negara.

HGU dan HGB tidak dapat dimiliki oleh WNA secara langsung. Pasal 30 dan 36 UUPA menyebutkan bahwa pemegang hak ini terbatas pada WNI dan badan hukum yang didirikan serta berkedudukan di Indonesia. Dalam hal terjadi ketidaksesuaian dengan syarat tersebut, pemegang hak diwajibkan untuk mengalihkan hak dalam waktu satu tahun. Kegagalan mengalihkan berakibat pada hapusnya hak tersebut (Wisnoe 2012).

Hak Pakai sebagai Satu-Satunya Hak Atas Tanah bagi WNA

WNA masih diberikan akses kepemilikan terbatas atas tanah melalui skema Hak Pakai. Menurut Pasal 41–42 UUPA dan ketentuan pelaksanaannya dalam PP No. 18 Tahun 2021, Hak Pakai dapat diberikan kepada WNA yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, serta perwakilan negara asing dan organisasi internasional.

Hak Pakai dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, maupun tanah hak milik dengan jangka waktu maksimal 30 tahun, diperpanjang selama 20 tahun, dan diperbaharui selama 30 tahun. Namun, khusus Hak Pakai atas Hak Milik, maksimal hanya 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, hanya dapat diperbaharui melalui perjanjian baru (Sekarmadji et al. 2002).

PPAT memiliki peran sentral dalam menyusun akta pemberian Hak Pakai, khususnya apabila Hak Pakai diberikan di atas tanah hak milik. Akta ini menjadi dasar pendaftaran di kantor pertanahan dan berlaku mengikat terhadap pihak ketiga sejak saat pencatatan (PP No. 40 Tahun 1996; PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 53–54).

Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia

Warga Negara Asing (WNA) dalam sistem hukum Indonesia memiliki batasan dalam kepemilikan hak atas tanah. Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian mendefinisikan WNA sebagai “orang yang bukan Warga Negara Indonesia.” Dalam perspektif hukum, pengakuan atas status warga negara memiliki dampak terhadap status sebagai subjek hukum, baik dalam kaitannya dengan individu maupun badan hukum. Oleh karena itu, pembedaan antara WNI dan WNA menjadi penting dalam pengaturan hak-hak agraria (Insharyanto 2016).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), WNA dan Badan Hukum Asing (BHA) tidak memenuhi syarat untuk memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), maupun Hak Guna Bangunan (HGB). Namun demikian, UUPA memberikan ruang bagi WNA untuk memperoleh Hak Pakai, yakni hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau milik orang lain dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan ini termuat dalam Pasal 41, 42, dan 45 UUPA, dan diperkuat oleh PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa Hak Pakai atas tanah negara diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbaharui selama 30 tahun.

Selain itu, PP No. 41 Tahun 1996 memperluas ketentuan dengan membolehkan WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki tempat tinggal berupa satuan rumah susun atau rumah tapak yang dibangun di atas tanah Hak Pakai. Apabila rumah dibangun di atas tanah milik WNI, maka pemberian Hak Pakai kepada WNA harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan dicatat dalam sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Namun, jangka waktu hak ini terbatas dan tidak dapat diperpanjang, hanya dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan baru (Sumardjono 2008).

Dalam praktik, tidak jarang ditemukan modus pemanfaatan celah hukum oleh WNA dengan menggunakan nama WNI untuk membeli tanah, lalu memberikan kuasa penuh kepada WNA. Secara administratif, tanah tetap tercatat atas nama WNI, tetapi dikendalikan oleh WNA. Fenomena ini tidak sesuai dengan asas kepastian hukum dan secara tegas dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa segala perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal demi hukum (Sumardjono 2006).

Pengaturan terhadap kepemilikan tanah oleh WNA juga berkaitan dengan kebijakan investasi, sebagaimana diatur dalam UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dalam hal ini, pemerintah berupaya membuka peluang investasi dari WNA, namun tetap dengan pengawasan ketat agar tidak mengabaikan prinsip keadilan bagi WNI (Nahattands 2004). Oleh karena itu, pengawasan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam menjaga legalitas setiap peralihan hak atas tanah oleh atau kepada WNA.

Kesimpulannya, meskipun sistem hukum agraria Indonesia membatasi kepemilikan hak atas tanah oleh WNA, tetapi tetap memberikan akses melalui Hak Pakai. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan nasional dan kebutuhan investasi asing, dengan tetap memperhatikan asas keadilan dan kedaulatan atas tanah.

DISKUSI

Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam rangka menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah diberi kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah serta mempertegas legalitas hak-hak atas bidang tanah tertentu.

Kepastian hukum dalam pertanahan memiliki dua pendekatan utama, yakni pembentukan sistem hukum yang tertulis dan tidak multitafsir serta penerapan sistem registrasi tanah yang memungkinkan pembuktian hak kepemilikan melalui sertifikat. Sertifikat ini berperan sebagai alat bukti otentik mengenai status yuridis dan fisik tanah (Fea 2018).

Adapun elemen kepastian hukum mencakup kepastian subjek (siapa pemegang hak) dan objek (letak, batas, serta luas tanah). Penerbitan sertifikat dilakukan setelah melalui proses pendaftaran tanah yang terdiri dari kegiatan pengumpulan data fisik dan yuridis, pembukuan, penerbitan sertifikat, serta penyimpanan data (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 11). Sertifikat yang diterbitkan menjadi bukti kuat kepemilikan sepanjang tidak terdapat keberatan atau gugatan dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkan (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2).

Selain menjamin kepemilikan, pendaftaran tanah juga bertujuan mendukung keteraturan administrasi pertanahan dan penyediaan informasi hukum bagi pihak yang berkepentingan, termasuk lembaga pemerintah dan masyarakat. Informasi ini mempermudah proses peralihan atau pembebanan hak yang harus didasarkan pada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT berperan sebagai pejabat umum yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam pembuatan akta autentik untuk setiap perbuatan hukum yang berakibat perubahan data yuridis. Akta PPAT menjadi dasar pembukuan hak baru atau perubahan hak dalam sistem pertanahan nasional (Samsaimun 2018). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjadi landasan administratif untuk perlindungan hak atas tanah serta mendukung sistem pertanahan nasional yang tertib dan sistematis.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998, PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti sah peralihan atau pembebanan hak atas tanah sebagai bagian dari pelaksanaan pendaftaran tanah.

PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta hukum, tetapi juga sebagai perpanjangan tangan Kantor Pertanahan dalam menjalankan administrasi pertanahan. Boedi Harsono (1990) menjelaskan bahwa PPAT adalah "orang yang menjalankan jabatan" dalam konteks hukum agraria, termasuk kegiatan pendaftaran tanah. Untuk diangkat sebagai PPAT, seseorang harus memenuhi sejumlah persyaratan, antara lain warga negara Indonesia, memiliki gelar sarjana hukum dan pendidikan khusus PPAT atau magister kenotariatan, sehat jasmani-rohani, dan bebas dari catatan kriminal berat (PP No. 24 Tahun 2016 Pasal 6).

Kewenangan PPAT dalam membuat akta terbatas pada wilayah kerjanya dan hanya untuk jenis perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan lainnya. PPAT wajib menyerahkan akta yang telah ditandatangani beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 40).

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga harus tunduk pada etika jabatan, termasuk menjaga kerahasiaan akta, melaporkan hasil pekerjaannya secara bulanan kepada instansi terkait, serta

memberikan layanan cuma-cuma kepada pihak tidak mampu (Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2006).

PPAT juga memiliki tanggung jawab administratif, seperti memverifikasi keabsahan status tanah sebelum menerbitkan akta. Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa PPAT tidak diperkenankan membuat akta untuk tanah yang status haknya tidak jelas atau dalam keadaan sengketa.

PPAT dapat diberhentikan baik secara hormat, tidak hormat, maupun sementara jika melanggar ketentuan hukum atau tidak melaksanakan tugas sebagaimana mestinya. Pemberhentian ini dilakukan berdasarkan keputusan Menteri, dan dalam beberapa kondisi PPAT tetap diberikan hak untuk membela diri (PP No. 24 Tahun 2016 Pasal 10). Dengan demikian, PPAT berperan sentral dalam penegakan administrasi pertanahan dan keberlangsungan sistem hukum agraria nasional, melalui mekanisme formil dan pertanggungjawaban hukum yang ketat.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998. PPAT merupakan jabatan khusus yang berkaitan langsung dengan penyelenggaraan administrasi pertanahan.

Menurut Harsono (1990), jabatan PPAT merupakan perangkat pelengkap dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia dan berfungsi sebagai perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan. Tugas utama PPAT adalah membuat akta yang menjadi alat bukti perbuatan hukum tertentu dalam rangka pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Adapun syarat untuk diangkat menjadi PPAT diatur secara rinci dalam Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 2016, antara lain berkewarganegaraan Indonesia, memiliki ijazah sarjana hukum dan pendidikan kenotariatan atau program pendidikan PPAT, berkelakuan baik, sehat jasmani dan rohani, serta telah menjalani magang.

PPAT memiliki kewenangan membuat akta mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak, pemberian Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atas tanah Hak Milik, serta pemberian Hak Tanggungan. Seluruh akta yang dibuat PPAT wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan untuk diproses dalam sistem pendaftaran tanah (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 40).

Dalam melaksanakan jabatannya, PPAT juga wajib mematuhi etika profesi, seperti menjaga kerahasiaan isi akta, melaporkan kegiatan bulanan kepada instansi terkait, serta tidak menerbitkan akta untuk objek tanah yang sedang dalam sengketa atau belum memiliki kejelasan status hukum. Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila syarat formil dan materiil belum terpenuhi. Selain itu, PPAT tunduk pada pengawasan dan pembinaan oleh Kementerian ATR/BPN. Pelanggaran terhadap ketentuan hukum dapat berakibat pada pemberhentian dari jabatan, baik secara hormat, tidak hormat, maupun sementara. Alasan pemberhentian diatur dalam Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 dan mencakup antara lain pengunduran diri, kondisi kesehatan, pailit, hingga pelanggaran hukum berat.

Peran strategis PPAT dalam sistem pertanahan nasional menunjukkan pentingnya integritas, kompetensi, dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku agar proses peralihan hak atas tanah berjalan tertib, akuntabel, dan memiliki kepastian hukum.

KESIMPULAN

1. Kepemilikan hak atas tanah oleh WNA, dalam kerangka kepastian hukum, dijamin oleh ketentuan hukum. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur WNA dapat memiliki tanah dengan status hak pakai. Pasal 52 PP No.18/2021 mengenai “Hak Pengelolaan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,” menjelaskan mengenai rentang waktu hak pakai ini. Merujuk pada peraturan ini, hak pakai atas tanah negara ataupun tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) tahun yang kemudian dapat

diperbaharui untuk jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) tahun berikutnya dan diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun. Pemegang Hak Pakai berhak menerima uang ganti rugi apabila jangka waktu Hak Pakai berakhir di kemudian hari, dengan ketentuan bahwa bangunan atau benda-benda yang ada di atas tanah tersebut masih diperlukan. Permen Agraria No. 29/2016, mengenai “tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian” oleh WNA yang berada di Indonesia, menetapkan bahwa apabila WNA tersebut meninggal dunia dalam rentang waktu yang ditentukan, maka hak tersebut dapat diwarisi oleh WNA lain ataupun WNI.

2. Dalam rangka menerbitkan akta hak pakai atas tanah oleh badan hukum asing, PPAT harus mencapai kesepakatan untuk memberikan hak pakai berdasarkan Hak Milik. PPAT harus memastikan setiap pihak telah memenuhi persyaratan hukum sebelum menerbitkan akta. Sebagai pejabat umum, PPAT bertanggung jawab untuk menciptakan akta-akta tertulis yang berfungsi sebagai alat bukti perbuatan hukum. Mengacu pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No.24/2016 yang mengamandemen PP No.37/1998 terkait Peraturan Jabatan PPAT, PPAT berwenang menerbitkan akta pemberian hak pakai.

Saran

1. Diharapkan kepada para notaris/ PPAT untuk membuat perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah bagi WNA maupun BHA, dengan menjamin adanya pemahaman yang menyeluruh serta sosialisasi terkait kepemilikan hak atas tanah yang diperbolehkan secara hukum. Diharapkan para notaris maupun PPAT untuk tidak membantu WNA dalam memperoleh hak milik atas tanah.
2. PPAT harus memperlihatkan kecermatan yang lebih besar dalam memahami hukum kenotariatan dan semua peraturan yang terkait, karena kerangka hukum dapat terus berubah dan dapat berkembang dari waktu ke waktu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. PPAT diharuskan untuk melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuanketentuan hukum yang relevan, termasuk UUJN dan peraturan-peraturan lain yang berlaku, untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturanperaturan yang telah ditetapkan. Selain itu, masyarakat harus mengambil peran yang lebih proaktif dalam proses peralihan hak atas tanah, dan tidak hanya bergantung pada PPAT, untuk mengurangi potensi perselisihan atau permasalahan di masa mendatang. Penting bagi masyarakat untuk secara aktif mencari informasi mengenai proses pendaftaran tanah untuk mencegah kebingungan saat mengurus peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

KETERBATASAN

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan. Pertama, pendekatan yang digunakan bersifat yuridis normatif, sehingga analisis hanya berfokus pada peraturan perundang-undangan dan dokumen kepustakaan tanpa disertai data empiris di lapangan. Kedua, keterbatasan waktu dan ruang lingkup pembahasan menyebabkan belum terakomodasinya seluruh praktik pelaksanaan pendaftaran tanah dan peran PPAT di berbagai daerah, yang bisa saja memiliki perbedaan dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, hasil penelitian ini lebih bersifat konseptual dan normatif, serta perlu ditindaklanjuti dengan studi empiris untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2018. *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Harsono, Boedi. 1990. *Seminar tentang Pendaftaran Tanah di Bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Harsono, Boedi. 1990. *Seminar tentang Pendaftaran Tanah di Bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

- Indonesia. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia. 1996. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai*.
- Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Indonesia. 1998. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.
- Indonesia. 1999. *Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.
- Indonesia. 2006. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan PPAT*.
- Indonesia. 2016. *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Hunian oleh Orang Asing*.
- Indonesia. 2016. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 119.
- Indonesia. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Insharyanto. 2016. *Dinamika Pengaturan Status Hukum Kewarganegaraan dalam Perspektif Perundang-Undangan*. Yogyakarta: Absolute Media.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nahattands, Lambock V. 2004. *Memahami Deregulasi di Bidang Pertanahan dalam Rangka Penanaman Modal*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Roestamy, Martin. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing Dihubungkan dengan Pertanahan*. Bandung: Alumnii.
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT: Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Sekarmadji, Agus, et al. 2002. *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Surabaya:

Airlangga University Press.

Soekanto, Soerjono. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sumardjono, Maria S.W. 2006. *Kebijaksanaan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas.

Sumarja, FX. 2015. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing: Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

Wisnoe, Michael. 2012. *Tesis: Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.