

**PROSEDUR PEROLEHAN HAK PAKAI DI ATAS TANAH HAK MILIK MENURUT  
HUKUM TANAH NASIONAL UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI  
ORANG ASING**

**Gracia Christie**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,  
Indonesia  
christiegracia3@gmail.com

**Valerie Merlim**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan,  
Indonesia

**Anne Gunadi Martono Widjojo**

Kantor Notaris & PPAT Dr. Anne Gunadi Martono Widjojo, S.H., Sp.N., M.Kn., Indonesia

**Abstract**

*Indonesia has a prohibition on ownership of freehold land by foreigners. Foreign citizens who are domiciled in Indonesia and want to obtain land rights can obtain a right of use with a period of time. This research's purpose is to analyze procedure for foreigners to obtain Right of Use of freehold land with time limitation in Indonesia, and the role of Land Deed Official (PPAT) in the making of the deed of Right of Use of freehold land with time limitation. This research is empirical normative research with data from literature study and interviews. Type of approach that used in this research is systematic of law. Foreign citizens domiciled in Indonesia can have a Right of Use with a period of time on freehold land must fulfill the requirements and procedures in accordance with Indonesian laws and regulations. This is to ensure the achievement of legal certainty. In the acquisition of the right of use on freehold land, the role of the land deed official as a public official authorized to make deeds for the acquisition of the right of use on freehold land is necessary. Unfortunately, in practice there are still land deed officials who do not follow the procedures of Right of Use in accordance with the laws and regulations.*

**Keywords:** Land Rights; Right of Use on Freehold Land; Foreign Citizens

**Abstrak**

Di Indonesia terdapat larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dan ingin memperoleh Hak Atas Tanah dapat memperoleh Hak Pakai dengan jangka waktu. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur bagi WNA untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu di Indonesia, serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta atas Hak Pakai di atas tanah hak milik dengan jangka waktu tertentu. Penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan wawancara. Jenis pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan sistematika hukum. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik harus memenuhi syarat dan prosedur sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia. Hal itu dilakukan agar tercapainya kepastian hukum. Dalam perolehan hak pakai di atas tanah hak milik perlu adanya peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta guna perolehan hak pakai di

atas tanah hak milik. Tetapi sangat disayangkan, dalam praktik masih ada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak mengikuti prosedur hak pakai sesuai peraturan perundang-undangan.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah; Hak Pakai; Warga Negara Asing

## A. Pendahuluan

Tanah memiliki peran penting yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan sehari-hari manusia yang memiliki manfaat antara lain sebagai tempat tinggal (dengan mendirikan bangunan untuk tempat tinggal), sumber pangan (dengan bercocok tanam, berkebun, bertani) dan sebagainya, sehingga tanah harus dikelola serta dimanfaatkan secara bijaksana. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara,<sup>1</sup> meskipun demikian pengertian tanah di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>2</sup>

Peraturan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA merupakan perwujudan asas hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pemahaman asas hak menguasai negara atas tanah berbeda dengan hak untuk memiliki (yang dikenal juga sebagai hak kepemilikan yang merupakan suatu hubungan antara subyek hukum dengan benda yang membentuk suatu kepemilikan terhadap benda tersebut). Konsep dari hak menguasai negara dalam hukum agraria nasional merupakan dasar dibuat dan diundangkannya UUPA sebagai perwujudan cita-cita bangsa Indonesia sebagai pemegang hak penguasaan negara, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.<sup>3</sup>

Adapun perwujudan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai asas hak menguasai negara dapat dipelajari berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA, dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan

---

<sup>1</sup> "Tanah," Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), accessed 22 March 2023, <https://kbbi.web.id/tanah>.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 9.

<sup>3</sup> Putra Hutomo, *Kedudukan Hak Pengelolaan (HPL) dalam Hukum Agraria Nasional, edisi revisi* (Bandung Barat: Bimedia Pustaka Utama, 2022), 15.

dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Adapun pembatasan dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, bahwa:

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Secara yuridis pengertian tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Adapun hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dinyatakan bahwa:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - 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.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021), pengertian Tanah adalah:

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi,<sup>4</sup> sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>5</sup> Dikaitkan dengan pemberian hak selain kepada Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) dapat juga diberikan kepada Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA). Pengertian WNA atau orang asing menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian adalah orang yang bukan warga negara Indonesia.<sup>6</sup> Mengenai pengaturan atas kepemilikan tanah di Indonesia sudah diatur dalam UUPA, Orang Asing baik orang perorangan maupun badan hukum asing tidak dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha di Indonesia.<sup>7</sup> Dalam UUPA dijelaskan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, hal ini tertulis pada Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik. Dikarenakan pengaturan mengenai kepemilikan tanah di Indonesia yang mengatur bahwa tidak diperbolehkan WNA mempunyai hak milik di Indonesia, maka dalam praktik sering terjadinya penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum tersebut pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian salah satunya ialah perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* biasa disebut perjanjian pinjam nama (*Nominee Arrangement*), secara normatif dilarang dan tidak dikenal dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia, namun pada kenyataannya perjanjian *nominee* terjadi di Indonesia dan banyak dipraktikkan oleh WNA yang meminjam nama seorang WNI dengan maksud tujuan ialah untuk secara tidak langsung memiliki tanah di Indonesia yang merupakan praktik penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum adalah suatu perbuatan yang bertujuan untuk menghindari berlakunya hukum nasional sehingga yang bersangkutan memperoleh suatu keuntungan-keuntungan tertentu sesuai dengan keinginannya, sebab baginya berlaku hukum asing,<sup>8</sup> serta berupaya untuk menyalahi Pasal 21 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, maka dilakukan dengan meminjam nama dari WNI.

Pemberian hak atas tanah bagi WNA adalah Hak Pakai dengan jangka waktu, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Penelitian ini akan fokus membahas Hak Pakai dengan jangka waktu. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain,

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1999), 18.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 9 *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian*.

<sup>7</sup> Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law* (Jakarta: Tatanusa, 2018), 211.

<sup>8</sup> Sudargo Gautama, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia* (Bandung: Binacipta, 2012), 148.

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 UUPA.<sup>9</sup> Tanah yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu tertentu yaitu tanah negara, tanah hak milik, dan tanah hak pengelolaan.<sup>10</sup>

WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai Hak Pakai tentunya dengan memenuhi syarat-syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia. Syarat-syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia tersebut adalah syarat-syarat Keimigrasian yang harus dipenuhi WNA. Adapun syarat-syarat Keimigrasian yang harus dipenuhi oleh WNA adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia.<sup>11</sup>

Dikaitkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik tertentu, dalam hal ini yaitu akta pemberian Hak Pakai di atas tanah hak milik. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>12</sup>

Berdasarkan dengan uraian di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur bagi WNA untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu di Indonesia, serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta atas Hak Pakai di atas tanah hak milik dengan jangka waktu tertentu.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan dengan dihubungkan pada analisa materi hukum dan isu hukum sehubungan dengan masalah yang sedang dianalisis. Penelitian ini diadakan untuk memecahkan masalah yang timbul dan hasil yang akan diperoleh dari penelitian ini dapat digunakan untuk memecahkan berbagai masalah di bidang hukum melalui cara mengkaji sebuah peraturan perundang-undangan yang berlaku dari berbagai aspek seperti aspek teori,

---

<sup>9</sup> Pasal 41 *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

<sup>10</sup> Pasal 51 *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.*

<sup>11</sup> Pasal 2 ayat (2) *Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.*

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 1 *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

konsep, asas-asas hukum, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Peraturan perundang-undangan tersebut digunakan sebagai kerangka dasar dalam penelitian ini yang dihubungkan dengan bahan-bahan pendukung lainnya.

## **B. Pembahasan**

### **B.1 Analisis Prosedur bagi Warga Negara Asing untuk Memperoleh Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik dengan Jangka Waktu Tertentu di Indonesia**

Sesuai peraturan perundang-undangan, pada awalnya ketentuan yang mengatur mengenai kepemilikan rumah susun bagi orang asing sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu sesuai dengan Pasal 49 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 *juncto* Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peruntukan hak pakai bagi WNA khusus diberikan untuk rumah tempat tinggal/hunian. WNA yang ingin mempunyai hunian di Indonesia tentunya harus memenuhi syarat-syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia. Syarat-syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Status kepemilikan hunian

Bagi WNA yang ingin membeli hunian di Indonesia hanya boleh status kepemilikan sebagai berikut:

##### a. Rumah tapak di atas Tanah:

- 1) Hak pakai di atas Tanah Negara; atau
- 2) Hak pakai di atas:
  - a) Hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
  - b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

##### b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:

- 1) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;
- 2) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau
- 3) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.

2. Memiliki dokumen keimigrasian

Bagi Warga Negara Asing yang ingin membeli hunian di Indonesia harus memiliki dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen keimigrasian tersebut adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, yaitu Kantor Imigrasi yang ditunjuk yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang asing. Dengan memiliki izin tinggal artinya orang asing tersebut berada di wilayah Indonesia dan menetap untuk waktu yang ditentukan. Izin tinggal tersebut antara lain Izin Tinggal Kunjungan, Izin Tinggal Sementara, dan Izin Tinggal Tetap.

3. Jenis hunian

Tidak semua jenis hunian dapat dibeli oleh Warga Negara Asing. Hunian bagi orang asing di Indonesia hanya dapat berupa rumah tapak dan/atau satuan rumah susun. Kepemilikan rumah tempat hunian untuk orang asing dapat berasal dari rumah/unit baru ataupun rumah/unit lama. Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing memiliki batasan, yaitu:

a. untuk rumah tapak:

- 1) rumah dengan kategori rumah mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- 2) 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau
- 3) tanahnya paling luas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi);

b. untuk rumah susun dengan kategori rumah susun komersial.

4. Harga properti

Terdapat batasan harga yang ditetapkan Pemerintah bagi Warga Negara Asing yang ingin membeli hunian di Indonesia. Batasan harga tersebut merupakan harga minimal hunian bagi Warga Negara Asing berdasarkan tiap-tiap provinsi di Indonesia. Hal ini sengaja dilakukan Pemerintah guna mencegah Warga Negara Asing untuk membeli hunian dengan harga murah, sehingga melindungi hak masyarakat berpenghasilan rendah.

Apabila Warga Negara Asing telah memenuhi persyaratan-persyaratan di atas, maka ia baru diperbolehkan membeli hunian di Indonesia. Penelitian ini fokus membahas mengenai perolehan hak pakai di atas tanah hak milik. Prosedur bagi Warga Negara Asing untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah hak milik, sebagai berikut:

1. Tahap persiapan persyaratan

Pemohon hak pakai di atas tanah hak milik harus menyiapkan syarat-syarat yang telah ditentukan untuk melakukan permohonan hak. Bagi pemohon hak di atas tanah hak milik seorang Warga Negara Asing, harus melengkapi syarat sebagai berikut:

- a. Mengenai pemohon Warga Negara Asing, yaitu dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
- b. Mengenai tanahnya, yaitu
  - 1) Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
  - 2) Sertipikat hak milik yang dibebani dengan hak pakai.
- c. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;
- d. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).

2. Tahap permohonan hak

Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan setempat, kemudian datang ke loket pelayanan. Kemudian pemohon akan diminta untuk mengisi formulir permohonan hak pakai dengan jangka waktu. Kemudian pemohon hak pakai mengajukan formulir permohonan hak pakai dengan jangka waktu yang telah diisi tersebut beserta dengan syarat-syarat pada poin 1 di atas. Jika sudah dinyatakan lengkap sesuai Daftar Kelengkapan Persyaratan Permohonan Hak Pakai Dengan Jangka Waktu, maka akan terbit Surat Tanda Terima Berkas (STTB) dan Surat Perintah Setor (SPS). Setelah itu, pemohon diharuskan membayarkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagai biaya pemeriksaan tanah.

3. Tahap pemeriksaan tanah

Setelah proses administrasi selesai, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstataasi. Petugas Konstataasi akan mendatangi lokasi tanah dan melakukan pemeriksaan tanah peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan kepentingan lainnya. Setelah telah dilakukan pemeriksaan tanah, akan keluar Peta Bidang. Peta Bidang tersebut untuk melengkapi syarat yang telah ada. Hasil dari pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstataasi ini akan mempengaruhi hasil surat keputusan. Pemohon harus menunggu keluarnya Surat Keputusan. Surat Keputusan hak pakai dapat berupa dua kemungkinan, yaitu keputusan pemberian hak pakai dan keputusan penolakan permohonan hak pakai yang disertai dengan alasan penolakannya.

4. Tahap pendaftaran hak

Apabila hasil dari surat keputusan tersebut telah keluar dan hasilnya adalah Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai, Pemohon harus membayar biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya pendaftaran SK Hak. Kemudian pemohon melakukan penyerahan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai dan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke loket pelayanan, lalu Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai tersebut didaftarkan. Berkas diserahkan ke bagian pembukuan hak dan proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai.

#### 5. Tahap Perolehan

Apabila Sertifikat Hak Pakai telah terbit akan diserahkan kepada pemohon Hak Pakai. Pemohon hak pakai tersebut sudah sah menjadi pemegang hak pakai.

### **B.2 Analisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Guna Memperoleh Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik dengan Jangka Waktu Tertentu bagi Warga Negara Asing**

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik tertentu. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal perbuatan hukum pemberian Hak Pakai, akta autentik yang dibuat PPAT adalah Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik. Oleh karena itu, tentunya PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan akta guna memperoleh hak pakai di atas tanah hak milik.

Berdasarkan Pasal 53 PP No. 18 Tahun 2021 mengenai terjadinya Hak Pakai yang diatur bahwa hak pakai di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa terjadinya hak pakai di atas tanah hak milik hanya terjadi dengan akta yang

dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik. Sehingga dapat disimpulkan, bahwa tanpa adanya Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik yang dibuat oleh PPAT, maka tidak akan terjadi perolehan hak pakai, karena syarat pada mekanisme tahap permohonan tidak lengkap dan tidak dapat dikabulkan oleh Kantor Pertanahan. Selain berperan dalam membuat akta, di mana hal ini merupakan tugas pokok PPAT, PPAT juga mempunyai peran lain, yaitu memberikan penyuluhan hukum. Penyuluhan hukum ini penting dilakukan PPAT dengan memberikan pemahaman yang benar dan secara jelas mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan. Dalam memberikan pemahaman, PPAT tentunya harus terlebih dulu memahami dan menguasai seluruh ketentuan yang berlaku terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan. Selain memberikan pemahaman, PPAT dalam melakukan perannya melakukan penyuluhan juga memberikan pendapat dan saran yang harus diikuti dalam proses pembuatan akta sesuai aturan hukum yang berlaku. Pendapat dan saran dari PPAT tersebut harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tercapainya suatu kepastian hukum. Penyuluhan hukum yang dilakukan PPAT juga harus memuat informasi terkait dengan akibat hukum yang akan terjadi apabila tidak terlaksananya perbuatan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku.

PPAT dalam melakukan penyuluhan hukum terhadap pemohon pembuatan akta seorang WNA guna memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dilakukan dengan memberikan pemahaman bahwa memang telah tepat melakukan permohonan perolehan Hak Pakai, hal ini mengingat bahwa WNA diperbolehkan memperoleh hak pakai karena salah satu subjek penerima hak pakai sesuai dengan Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021. Selain itu, PPAT juga harus memberikan pendapatnya serta saran yang harus diikuti mengenai proses pembuatan akta perolehan hak pakai di atas tanah hak milik, proses pendaftaran hak pakai di atas tanah hak milik, dan kewajiban setelah memperoleh hak pakai di atas tanah hak milik sesuai dengan aturan yang berlaku mengenai hak pakai. PPAT berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai akibat hukum apabila perolehan hak pakai tersebut tidak dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku.

PPAT memiliki peran pertanggungjawaban hukum bagi para pihak dalam akta yang dibuatnya. Peran ini timbul apabila PPAT melakukan perbuatan yang melanggar hukum dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang menggunakan jasa pelayanannya. Apabila PPAT diduga telah melakukan pelanggaran atau kesalahan di dalam menjalankan tugasnya, maka perlu ditelusuri terlebih dahulu akar dari permasalahannya, apakah PPAT tersebut dalam menjalankan tugas jabatannya berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau sebaliknya.

Kerugian yang diakibatkan dari pelanggaran atau kesalahan terhadap pembuatan akta oleh PPAT, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab. Akan tetapi, apabila unsur kesalahan terjadi dari para pihak, maka PPAT tidak ikut bertanggung jawab. Sehingga apabila terjadi pelanggaran ataupun kesalahan yang dilakukan PPAT, baik secara sengaja ataupun suatu kelalaian, yang menyebabkan kerugian bagi para pihak, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Sanksi yang dikenakan terhadap PPAT dapat berupa sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Sanksi administratif yang dapat dikenakan PPAT, yaitu berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT. Sedangkan untuk sanksi perdata yang dapat dikenakan PPAT apabila terdapat kerugian yang diderita oleh pihak yang bersangkutan, dengan melakukan pembuktian mengenai adanya kerugian yang diderita, antara kerugian yang diderita dan pelanggaran atau kelalaian dari PPAT, dan pelanggaran atau kelalaian tersebut disebabkan dari kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan oleh PPAT yang bersangkutan. Sanksi pidana dapat dikenakan PPAT, apabila secara hukum PPAT telah melakukan kejahatan dan memenuhi unsur-unsur suatu kejahatan pidana, misalnya pemalsuan akta autentik.

Peran PPAT sangat penting dan krusial guna memperoleh hak pakai di atas tanah hak milik. Peran PPAT tersebut meliputi keharusan PPAT untuk memberikan penyuluhan hukum berupa penjelasan yang sejelas-jelasnya kepada para pihak agar terlaksananya perolehan hak pakai di atas tanah hak milik yang sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, PPAT juga berperan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik, di mana hal ini merupakan tugas pokok PPAT. Selain kedua peran PPAT tersebut, PPAT juga berperan dalam pertanggungjawaban hukum yang terus mengikuti terhadap tugas jabatannya, artinya PPAT tersebut harus bertanggung jawab apabila terdapat kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan pembuatan yang PPAT buat.

### **C. Kesimpulan**

Prosedur bagi WNA untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik adalah pemohon Hak Pakai di atas tanah Hak Milik harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan untuk melakukan permohonan Hak Pakai. Dalam hal pemohon WNA yang harus disiapkan salah satunya dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta guna memperoleh hak pakai di atas tanah

hak milik sangat penting. Hal ini karena Hak Pakai di atas tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.*

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

*Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5216.

*Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793.

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

*Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.* Berita Negara Tahun 2021 Nomor 1202.

### Buku

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif.* Jakarta: Kencana, 2012.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 1999.

Gunanegara. *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law.* Jakarta: Tatanusa, 2018.

Gautama, Sudargo. *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia.* Bandung: Binacipta, 2012.

Hutomo, Putra. *Kedudukan Hak Pengelolaan (HPL) dalam Hukum Agraria Nasional, edisi revisi*. Bandung: Bimedia Pustaka Utama, 2022.

**Media Internet**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). “tanah.” Accessed 22 March 2023.  
<https://kbbi.web.id/tanah>.