BAB IV

ANALISIS HUKUM MENGENAI PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Analisis Hukum Mengenai Implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Terhadap Kepemilikan Tanah dan Bangunan Bagi Warga Negara Asing di Indonesia

1. Kepemilikan Tanah dan Bangunan bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Berdasarkan Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah, maka WNA yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing (selanjutnya disebut BHA) yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai (HP). Dengan demikian tidak dibenarkan WNA atau BHA memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik. Hubungan hukum antara WNI maupun WNA, serta perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam UUPA.

Pasal 9 UUPA menyatakan hanya orang 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 (Pasal 26 ayat (2) UUPA), dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi “Batal Demi Hukum”. Pasal 21 ayat 3 UUPA menentukan, bahwa orang asing yang sesudah tanggal 24 september 1960 memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Ketentuan itu berlaku juga terhadap seorang warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah tanggal 24 september 1960 kehilangan kewarganegaraannya. Jangka waktu satu tahun tersebut dihitung sejak hilangnya kewarganegaraan Indonesia itu.

Pasal 21 ayat (3) UUPA berlaku juga terhadap orang Indonesia yang berkewarganegaraan rangkap atau jika seorang pemilik semula berkewarganegaraan Indonesia tunggal berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat (4) UUPA. Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan orang asing dan BHA untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Orang asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi terbatas, yakni hanya boleh dengan status Hak Pakai. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan warga negara Indonesia diatas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial,

politik dan juga dari sudut Pertahanan Keamanan Nasional (Hankamnas).

Praktiknya, tidak sedikit WNA menguasai tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik dengan cara mencari celah hukum, dimana WNA melakukan kesepakatan atau perjanjian atau perikatan jual beli dengan WNI pemegang HM atas tanah yang diperjanjikan. Ada pula yang menggunakan cara WNI memberikan kewenangan melalui 'surat kuasa' kepada WNA untuk menguasai dan melakukan perbuatan hukum di atas tanah HM tersebut. Secara administratif tanah hak milik dimaksud terdaftar atas nama WNI, tetapi fakta di lapangan orang asing lah yang menguasai dan melakukan aktifitas di atas tanah hak milik tersebut.

Tindakan demikian secara yuridis bertentangan dengan Undang-Undang, karena hal tersebut merupakan tindakan mencari celah hukum. Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan:

> "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara".

Lahirnya UUPA pada tahun 1960 yang menjadi kebutuhan WNA dan BHA yang mempunyai perwakilan di Indonesia untuk menjadi pemegang hak atas tanah telah ditampung dengan

menyediakan lembaga hak atas tanah yang disebut HP.[66] Peluang yang disediakan oleh UUPA tersebut ditegaskan kembali dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun yang memberikan kemungkinan bagi WNA untuk memiliki apartemen/satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah HP.[67]

Sebagai tindak lanjut ketentuan UUPA tentang WNA, dan dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing dan Peraturan Menetri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996.

Secara garis besar Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia memuat ketentuan sebagai berikut:

1) Pada prinsipnya orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat

[66] Maria S.W. Sumardjono,*Kebijaksanaan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, Hlm. 115

[67] *Ibid.,* Hlm. 116

tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun diatas hak pakai;

2) Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta PPAT;
3) Perjanjian pemberian Hak Pakai diatas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanahdan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak Pakai diatas Hak Milik tersebut tidak boleh lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun. Jangka waktu tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia;
4) Bila orang asing memiliki rumah yang dibangun diatas Hak Pakai Tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat;
5) Bila jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka hak tersebut hapus karena hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia masih menyisakan beberapa hal yang belum jelas, diantaranya sebagai berikut :

a. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia memberikan pengertian “berkedudukan di Indonesia” sebagai kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan nasional, definisi tersebut terlampau luas dan ketegasannya diperlukan kriteria yang jelas tentang “keberadaan” dan “memberi manfaat tersebut” yang tentunya harus meliputi dipenuhinya syarat-syarat keimigrasian disamping syarat-syarat penentu utama tersebut. Disamping itu perlu penjelasan instansi mana yang berwenang memberikan keterangan tentang telah dipenuhinya syarat-syarat keimigrasian disamping syarat-syarat penentu utama tersebut;
b. Pemilikan rumah tersebut dibatasi pada satu buah tempat tinggal, permasalahannya, instansi mana yang berwenang melakukan pengawasan terhadap hal ini, karena tanpa dukungan administrasi pertanahan yang handal kiranya tidak mudah melakukan pengawasannya. Disamping itu, apakah rumah tersebut dapat disewakan, bagaimana persyaratannya

untuk dapat dijual kepada pihak lain, harga minimal rumah dan lain-lain;

c. Pada hakikatnya Hak Pakai dapat terjadi diatas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik, tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak disebut mengenai rumah yang berdiri diatas Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan;
d. Dalam kaitanya dengan sanksi apabila WNA tersebut sudah tidak lagi memenuhi persyaratan dan tidak memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan kepada pihak lain, masalahnya adalah instansi mana yang berwenang untuk melakukan pengawasannya, karena tanpa pengawasan yang ketat, maka peraturan ini tidak akan efektif;

Diantara berbagai permasalahan yang belum jelas tersebut, telah diakomodasi dalam peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemillikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal

atau Hunian Oleh Orang Asing dan Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 8 Tahun 1996. Dalam dua Peraturan tersebut dimuat hal-hal sebagi berikut:

1) Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia;
2) Pemilikan rumah dengan cara perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Pakai Tanah Negara atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai Tanah Negara, membeli atau membangun rumah di atas Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan;
3) Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing itu adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana;

4) Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut;
5) Orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Berkenaan dengan kategori orang asing yang dapat mempuyai rumah di Indonesia, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 110-2871 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan yaitu:

a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap;
b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Perbedaan itu berkaitan dengan dokumen yang harus ditunjukan ketika melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah, yakni:

a. Bagi orang asing menetap: ijin Tinggal Tetap; dan
b. Bagi orang asing lainnya: ijin Kunjungan atau Ijin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterapkan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki orang asing yang bersangkutan.

Mengenai pembatasan rumah yang dapat dipunyai orang asing, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/KBPN disebutkan bahwa orang asing itu dapat memiliki satu rumah, untuk itu maka orang asing tersebut diminta membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah tempat tinggal tersebut.

2. Hapusnya Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing menyebutkan bahwa orang asing yang membeli rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat

berkedudukan di Indonesia, apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Sesuai perkembangan yang berlaku, hubungan hukum itu berakhir apabila syarat-syarat keimigrasian WNA tidak dipenuhi lagi atau telah gugur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 yakni:

1) Karena WNA melepaskan hak Ijin Tinggal Tetap atau Ijin Tinggal Terbatas atas kemauan sendiri;
2) Berada diluar wilayah Negara RI terus menerus dan telah melebihi batas waktu ijin masuk kembali ke wilayah RI;
3) Dikenakan tindakan keimigrasian.

Ketiga hal itu dengan catatan bahwa gugurnya syarat-syarat keimigrasian itu mengkibatkan bahwa WNA yang bersangkutan tidak mungkin lagi berada di wilayah RI secara sah. Namun, akibat hukum bilamana hal itu terjadi dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah ditegaskan bahwa bila pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu 1(satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila dalam jangka waktu satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah merupakan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum, khususnya terhadap orang asing, dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah disebutkan bahwa bila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun hak atas tanah beserta bangunan tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka ada dua kemungkinan yang dapat terjadi yakni:

a. Bila rumah dibangun di atas tanah Hak Pakai Tanah Negara, maka tanah beserta bangunan dikuasai Negara untuk dilelang;
b. Bila rumah dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Instansi Terkait

Sesuai dengan ruang lingkup pengaturan, yakni hak atas tanah beserta bangunan, maka instansi yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya persyaratan pemegang hak, dan segala persyaratan terkait dengan hak atas tanah beserta bangunan yang dapat dimiliki oleh WNA dan badan hukum asing serta segala bentuk perbuatan hukum yang dapat

dilakukan terhadap hak atas tanah beserta bangunan adalah instansi yang berwenang dibidang pertanahan, yakni Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Disamping Kepala Kantor Pertanahan, maka PPAT merupakan pejabat yang berwenang membuat akta-akta tanah terkait perbuatan hukum pemegang hak atas tanah dan bangunan.[68] Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut menyebutkan PPAT sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

[68] Maria S.W. Sumardjono,*Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 1997, Hlm. 64.

B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara Asing di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum dibidang Pertanahan, maka oleh Pemerintah Indonesia diadakanlah Kegiatan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum 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;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pihak Ketiga) termasuk Pemerintah agar dengan

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

   Yang dimaksudkan dalam hal ini adalah data yang tersaji di Kantor Pertanahan adalah merupakan data yang sama dengan riwayat tanah yang terjadi di masyarakat.

Objek dari Pendaftaran Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:[69]

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.

[69] Alvita Lucia, *Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 388/PDT.G/2002/ PN.JKT.BAR,* Laporan Praktek Kerja Lapangan, Strata-1 Fakultas Hukum UI, Depok, 2011, Hlm. 32

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
c. Penerbitan sertifikat;
d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Pemeliharaan Data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut diatas meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut di atas untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Hal ini dikarenakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis pada obyek pendaftaran tanah. Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai Peralihan Hak atas tanah melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemidahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan Sumber Data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu sebagai Pejabat, PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta Sertifikat yang diperlukan terlebih dahulu kepada para pihak dan setelah itu harus melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang telah diserahkan kepadanya tersebut.

Pembuatan akta PPAT diatur didalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dikatakan bahwa pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat. Bahkan sebelum akta ditandatangani, maka PPAT yang bersangkutan wajib membacakannya kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu serta prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya.

Prosedur yang dimaksudkan adalah seperti yang tercantum dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu selambat-lambatnya dalam 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, maka PPAT, sebagai salah seorang Pejabat Pelaksana Pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya tersebut berikut dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakannya proses pendaftaran dan pemeliharaan data. Bilamana pendaftaran tersebut telah dilakukan, maka oleh Kantor Pertanahan akan diberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan. Setelah itu, PPAT wajib menyampaikan Pemberitahuan Tertulis mengenai telah disampaikannya

akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada Penerima Hak.

Kepemilikan rumah tinggal bagi WNA, tentunya ada perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh WNA tersebut. Dalam Pasal 2 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia menyebutkan bahwa WNA dapat memiliki rumah yang berdiri sendiridi atas bidang tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau di atas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

Perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Jadi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, alternatif untuk memiliki rumah tinggal/hunian oleh WNA adalah dengan cara penguasaan (hak atas) tanahnya baik atas Tanah Negara melalui perjanjian dengan pemegang hak atas tanah perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan.[70]

Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik terdapat hal-hal yang diperjanjikan antara kedua belah pihak, yaitu antara Pemberi Hak Pakai sebagai Pihak Pertama dan Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua. Hal-hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik diantaranya

[70] Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm. 58.

adalah sebagai berikut sebagaimana terlampir dalam Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik:

1. Janji Untuk Memberikan Hak Pakai Atas Tanah dan Untuk Menerima Hak Pakai Atas Tanah;
2. Kewajiban Pemberi Hak Pakai selaku Pihak Pertama;
3. Kewajiban Penerima Hak Pakai selaku Pihak Kedua;
4. Uang Ganti Kerugian;
5. Pernyataan dan Jaminan Pemberi Hak Pakai selaku Pihak Pertama;
6. Pernyataan dan Jaminan Penerima Hak Pakai selaku Pihak Kedua;
7. Pelaksanaan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah;
8. Pajak dan Biaya;
9. Aneka Ketentuan.

Intinya, Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat dihadapan Notaris oleh kedua belah pihak yaitu antara Pemberi Hak Pakai sebagai Pihak Pertama dan Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik tersebut dibuat sebelum sertifikat penggabungan selesai dan sebelum dilaksanakannya pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik. Tujuan dari dibuatnya Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik adalah untuk mengikat para pihak yaitu dengan memberikan hak pakai atas tanah dan menerima hak pakai atas tanah. Dalam Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai

Atas Tanah Hak Milik tersebut diantaranya memuat kesepakatan antara Pemberi Hak Pakai sebagai Pihak Pertama untuk memberikan Hak Pakai atas tanah kepada Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.

Segera setelah semua peryaratan yang diperlukan oleh Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua telah dipenuhi, maka kedua belah pihak wajib untuk membuat dan melaksanakan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dihadapan PPAT yang berwenang. Sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan hal-hal sebagai berikut:[71]

1. Melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
2. Apabila sertifikat yang dimaksud telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

   "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"

   Pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
3. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

[71] *Ibid.,* Hlm. 85

"PPAT… (nama PPAT yang bersangkutan) …

telah minta pengecekan sertifikat"

kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

4. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu Pemberi Hak Pakai dan Penerima Hak Pakai dan/atau orang yang dikuasakan oleh para pihak tersebut dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[72] Pada saat pembuatan akta tersebut harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Para saksi tersebut memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.[73] Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lagi disampaikan kepada

[72] *Ibid.,* Hlm. 86
[73] *Ibid*

Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.[74]

Setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, PPAT wajib menyampaikan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.[75] Adapun dokumen-dokumen yang harus diserahkan oleh PPAT untuk keperluan pendaftaran peralihan hak adalah sebagai berikut:[76]

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
5. Bukti identitas penerima hak;
6. Sertifikat hak atas tanah yang dialihkan;
7. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

[74] *Ibid*
[75] *Ibid.,* Hlm. 87
[76] *Ibid*

8. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

Pendaftaran peralihan hak tersebut, Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan dokumen-dokumen yang diterima oleh PPAT. Setelah itu, PPAT memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut kepada penerima hak.