# BAB II

# ASPEK HUKUM TENTANG KEPEMILIKAN TANAH SERTA BANGUNAN DI ATASNYA OLEH ORANG ASING DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

## A. Tinjauan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara Asing Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

### 1. Tinjauan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah

Obyek tanah begitu strategis bagi bangsa Indonesia, sehingga hal ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang mengatur bahwa,

> "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Secara mendasar, tanah adalah segala hal yang terkandung didalamnya adalah milik Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Untuk mewujudkan amanat Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut, maka diterbitkanlah UUPA. Sebelum diundang-

undangkannya UUPA, terdapat dualisme bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah.

Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.[8] Hal tersebut merupakan akibat dari politik hukum pemerintah Kolonial Belanda sehingga Hukum Tanah sama halnya dengan Hukum Perdata berstruktur ganda atau dualistik bahkan cenderung pluralistik, yaitu dengan diberlakukannya Hukum Tanah Adat yang bersumber dari Hukum Adat yang tidak tertulis bersamaan dengan Hukum Tanah Barat yang terdapat dalam ketentuan Buku II BW yang merupakan hukum tertulis yang menganut konsepsi individualistik.[9]

Konsepsi individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan Hak Individu tertinggi yang dalam Pasal 570 BW disebut Hak *Eigendom*.[10]

Hak *Eigendom* merupakan hak individu tertinggi sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Barat. Selain Hak *Eigendom,* Hak Atas Tanah menurut Hukum Barat antara lain Hak *Opstal* dan Hak *Erfpacht.*

---

[8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.53

[9] Agus Setyadi Hadisusilo, *Perbandingan Hukum Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia Khususnya di Pulau Batam dibandingkan Dengan Orang Asing di Negara Malaysia*,Tesis Pascasarjana, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, Hlm. 26

[10] Boedi Harsono, *Op. Cit.,* Hlm. 60

Hak-hak atas tanah hasil konversi tersebut berakhir pada 24 September 1980 dan tanahnya menjadi Tanah Negara, sehingga untuk pengaturan lebih lanjut diatur sesuai dengan UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya.[11]

a. Hak Atas Tanah Adat

Berlakunya Hukum Tanah Adat bagi golongan pribumi merupakan wujud aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat, di mana dalam berlakunya tergantung dari lingkungan masyarakat yang mendukungnya, yaitu masyarakat itu sendiri, sehingga dalam kenyataannya berlakunya Hukum Tanah Adat dipengaruhi oleh kekuatan yang terdapat dalam masyarakat tersebut.[12]

Kekuatan yang terdapat dalam masyarakat terjadi sama halnya dengan Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Adat juga mengatur mengenai hukumnya, hak-hak atas tanah. Hak tanah-tanah adat antara lain Hak Ulayat, Hak Milik Adat, Hak Golongan dan Hak Memungut Hasil/Hak Menikmati.

Hukum Tanah Adat berkonsep mewujudkan semangat gotong royong dan kerkeluargaan yang diliputi suasana religius. Tanah merupakan tanah bersama kelompok teritorial. Hak-hak perserorangan atas tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bersama.[13] Oleh karena itu, biarpun sifatnya

[11] Agus Setyadi Hadisusilo, *Op. Cit.,* Hlm. 27
[12] *Ibid.,* Hlm. 31
[13] Boedi Harsono, *Op. Cit.,* Hlm. 202

pribadi, dalam arti penggunaannya untuk kepentingan pribadi dan keluarganya namun sekaligus terkandung unsur kebersamaan.

Sejak berlakunya UUPA hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Hak Milik Adat, Hak Golongan/Sanggan dan hak-hak lainnya yang sejenis berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi menjadi Hak Milik (Pasal 20 UUPA),[14] sedangkan untuk Hak Ulayat masih tetap dipertahankan/diakui dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUPA, yaitu :

> "….pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

b. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

UUPA mengatur sekaligus menetapkan mengenai urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :[15]

1) Hak Bangsa Indonesia;
2) Hak Menguasai dari Negara;
3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4) Hak-hak Perorangan/Individu.

Seluruh hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang yang bermacam-macam, kewajiban

[14] Agus Setyadi Hadisusilo, *Loc. Cit*
[15] *Ibid.,* Hlm. 32

dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.[16] "*Sesuatu*" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi suatu pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

> "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itupada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat".

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.[17]

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

> "Atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepadadan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

[16] Boedi Harsono, *Op. Cit.,* Hlm. 24
[17] Agus Setyadi Hadisusilo, *Op. Cit.,* Hlm. 33

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

1) Hak Milik:

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

> "Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Subjek Pemegang Hak Milik Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:[18]

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan-badan hukum yang telah ditentukan oleh Pemerintah Indonesia;

Berdasarkan ketentuan PP Nomor 63 Tahun 1963 disebutkan bahwa Badan-badan hukum yang dapat memegang hak milik atas tanah terdiri dari:[19]

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara) yang dibatasi memiliki hak milik sebatas:
    a) Tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;
    b) Tanah hak milik yang berasal dari pembelian

[18] Indonesia Investment Law, *Pengalihan Hak Atas Tanah*, http://coropendekar212.wordpress.com, Diakses pada hari Minggu, 3 November 2013, pukul 19.08 WIB

[19] *Ibid*

> dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari Bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika Bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tempat usaha atau perumahan bagi pegawainya, dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik.

Untuk tetap dapat mempunyai hak milik, diperlukan izin Menteri Pertanian Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut diatas, jika diperlukan atas permintaan Bank yang bersangkutan dapat diperpanjang Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang ditunjuk.[20]

2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan

[20] *Ibid*

Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;

Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum yang ditentukan.[21]

3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria;

Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.[22]

Pembatasan untuk orang asing

Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa :

> "Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak

[21] *Ibid*
[22] *Ibid*

> Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung".

Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan harus memenuhi ketentuan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA tersebut.

2) Hak Guna Usaha (HGU);

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA HGU adalah :

> "Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan".

Ketentuan luas, berdasarkan Pasal 28 ayat (2) adalah:

> "Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik,

> sesuai dengan perkembangan zaman".

Hak guna usaha ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang HGU dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan atau dapat pula dengan warisan bagi pemegang HGU perseorangan.[23]

Jangka Waktu:

Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.[24]

Menurut Pasal 30 UUPA *juncto* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Subjek Pemegang HGU adalah:[25]

1. Warga Negara Indonesia;

[23] Martin Roestamy, *Op. Cit.,* Hlm. 58
[24] Indonesia Investment Law, *Loc. Cit*
[25] *Ibid*

2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat diatas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34 UUPA.[26]

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Yang dapat menjadi pemegang HGB berdasarkan Pasal 36 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana disebutkan diatas dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang

[26] *Ibid*

memenuhi syarat. Apabila dalam jangka satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.[27]

HGB dapat diberikan diatas tanah dengan status lain sesuai dengan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yaitu:[28]

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah Hak Milik:

HGB atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik, HGB atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.[29]

Jangka Waktu Kepemilikan HGB:

HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka

[27] *Ibid*
[28] *Ibid*
[29] *Ibid*

waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.[30]

Syarat perpanjangan HGB:

Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya.

HGB diatas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :[31]

a) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB.
d) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

[30] *Ibid*
[31] *Ibid*

e) HGB atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

4) Hak Pakai;

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah :

> "Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejbat 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".

Subjek yang dapat memegang Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 42 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa yang berhak menjadi subyek Hak Pakai adalah:[32]

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana disebutkan diatas dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-

[32] Agus Setyadi Hadisusilo, *Op. Cit.,* Hlm. 38

hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.[33]

Obyek Hak Pakai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah:

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik

Jangka Waktu Hak Pakai:

Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.[34] Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama, sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, namun demikian selama tanah tersebut dipakai untuk keperluan yang berkaitan dengan kepentingan subyek Hak Pakai, maka jangka waktunya tidak terbatas.[35] Artinya jangka waktu tersebut akan berakhir apabila sudah

[33] Indonesia Investment Law, *Loc. Cit.*
[34] *Ibid*
[35] *Ibid*

tidak digunakan untuk kepentingan subyek Hak Pakai tersebut dan dengan sendirinya Hak Pakai tersebut akan hapus.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada :[36]

a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Untuk kepastian hukum atas Hak Pakai, peralihan hak pakai wajib didaftarkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut KBPN) setempat. Untuk pengaturan tentang hapusnya Hak Pakai, Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai menentukan beberapa faktor penyebab, yakni :[37]

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;

[36] *Ibid*
[37] Martin Roestamy, *Op. Cit.,* Hlm. 61-62

2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
    a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai;
    b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban pemegang hak dan yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dengan pemilik tanah atau hak pengelolaan;
    c) Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak pakainya dicabut;
5. Diterlantarkan;
6. Tanahnya musnah;
7. Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah merupakan suatu

peristiwa yang sangat penting, karena menyangkut dengan hak keperdataan seseorang atau badan hukum. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia atau badan hukum yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam ikatan kehidupan kemasyarakatan yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan :

> "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 rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah yang dimiliki dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara.

Alas hak atas tanah merupakan persoalan yang sangat penting bagi masyarakat, di mana alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan bagian dari masalah keagrariaan. Masalah keagrariaan memang tidak hanya terdiri dari pendaftaran tanah, melainkan juga meliputi: pengaturan hak-hak atas tanah atau *rights on land* atau *land ownership*. Penatagunaan tanah atau *land use control*, dan pengaturan penguasaan tanah atau *land tenure/and occupation*.[38] Berdasarkan keempat fungsi keagrariaan tersebut pendaftaran tanah memang yang paling menonjol, baik di negara-negara belum maju maupun di negara-negara sudah maju, karena hal tersebut merupakan institusi negara satu-satunya yang mempunyai otoritas untuk memberikan legalitas bagi setiap pemilikan/penguasaan tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah maka masyarakat perorangan maupun badan hukum akan memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA,

> "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai yang benar."

Seseorang yang mengaku memiliki hak atas sesuatu harus dapat membuktikan kepemilikannya tersebut. Hal ini sesuai

[38] Herman Hermit*, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia,* Mandar Maju, Bandung, 2004, Hlm. 131

dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1865 BW yang menegaskan bahwa,

> "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

Berdasarkan isi pasal di atas maka segala peristiwa atau kejadian yang menimbulkan hak harus dibuktikan. Seseorang tidak dapat mengaku memiliki hak atas sesuatu tanpa memiliki bukti adanya kepemilikan tersebut. Dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah, seseorang tidak dapat mengaku memiliki sebidang tanah tanpa memiliki bukti adanya kepemilikan atas sebidang tanah tersebut.

Pasal 1867 BW menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan. Ketentuan dari pasal di atas diketahui bahwa baik tulisan otentik atau tulisan di bawah tangan oleh hukum keduanya diakui sebagai alat bukti tertulis bagi pemegang surat tersebut. Surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Kemudian akta dapat dibedakan pula menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.[39] Berdasarkan bunyi pasal 1868 BW yang menyatakan bahwa,

> "Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang

[39] Sudikno Mertokusumo, *Loc., Cit*

> oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Untuk itu PPAT merupakan jabatan yang memang sejak semula dimaksudkan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum dengan objek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut.

2. Pengertian Orang Asing

Dalam sebuah negara, akan terdapat warga negara dan orang asing. Warga Negara mempunyai hak dan tanggung jawab yang besar, dibandingkan orang asing. Warga negara, dimanapun berada akan tetap mempunyai hubungan dengan negaranya, selama Warga Negara tersebut tidak melepaskan kewarganegaraannya.[40] Sedangkan orang asing, hanya memiliki hubungan dengan negara selama orang asing tersebut berdomisili di negara tempat tinggalnya.[41]

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan dijelaskan mengenai orang asing, yaitu:

> "Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing."

[40] Agus Setyadi Hadisusilo, *Op. Cit.,* Hlm. 43
[41] *Ibid*

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan, dijelaskan bahwa WNI adalah:[42]

1) Setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah RI dengan negara lain sebelum Undang – Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia.
2) Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia.
3) Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu Warga Negara Asing.
4) Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Asing dan ibu Warga Negara Indonesia.
5) Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut.
6) Anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia.

[42] *Ibid.,* Hlm. 44

7) Anak yang lahir diluar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia.
8) Anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin.
9) Anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya.
10) Anak yang lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui.
11) Anak yang lahir di wilayah Negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya.
12) Anak yang dilahirkan di luar wilayah Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu warga Negara Indonesia yang karena dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan.
13) Anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah

atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

## B. Tinjauan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Tentang Jabatan PPAT

PPAT maupun Notaris dalam perundang-undangan merupakan "pejabat umum" yang diberikan kewenangan membuat "akta otentik" tertentu. Yang membedakan keduanya adalah landasan hukum yang mengatur keduanya. Peran PPAT diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan peran Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perbedaan tersebut terlihat dengan jelas lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta system pembinaan dan pengawasannya.

Pejabat Notaris yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan HAM dan dibawah pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada dibawah kementerian tersebut yakni Pengadilan negeri. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh KBPN, sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten/kota dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya. Didalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pejabat Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik dan sebagainya, sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Disamping itu dikatakan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris berwenang pula antara lain :

"membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan"

Jabatan PPAT sebagaimana yang tercantum dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 tentang PPAT juncto Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 tentang PPAT, merupakan pejabat umum yang diberikan

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak diwilayah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan.

Jabatan PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 UUPA, walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat, namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah.[43] Sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.[44]

Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dilahirkannya, bentuk dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan

[43] Farida Patittingi, *Keberadaan Jabatan PPAT Bersumber pada UUPA*, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Pertanahan yang diselenggarakan PP Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanahbekerjasama dengan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jayabaya, Jakarta, 14 Juli, 2012

[44] *Ibid*

Pemerintah tersebut dikenal dengan istilah pejabat dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai Pejabat, yaitu:[45]

1) Pasal 19 :

> "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah. menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".

2) Pasal 38 :

> "Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya".

Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961

[45] *Ibid*

tentang Pendaftaran Tanah tersebut, disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah:[46]

a. Notaris
b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departeman Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Penyebutan secara eksplisit pertama kali ditemukan dalam Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria No 10 Tahun 1961:[47]

> ".....apabila untuk suatu kecamatan belum ditunjuk seorang pejabat khusus, maka Asisten Wedana "*ambsthalve"* menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....".

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didalamnya diatur secara detail tentang pelaksanaan pembuatan akta di

[46] *Ibid*
[47] *Ibid*

hadapan "pejabat".[48] Setiap pembuatan akta di hadapan "pejabat", harus menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang diketik dengan ukuran kertas tertentu dan harus mendapat persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir tecetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos.

Peraturan tersebut dilatarbelakangi oleh pertimbangan bahwa pada saat itu sebagian besar PPAT dijabat oleh Camat yang karena jabatannya *(ex officio)* menjalankan sementara Jabatan PPAT, agar dapat memudahkan pelaksanaan jabatannya termasuk petunjuk pengisian formulir atau blangko akta tersebut.[49] Peraturan tersebut berlaku berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1967 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[50] Menurut peraturan ini disebutkan bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat dengan menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang telah dicetak lebih dahulu. Artinya PPAT tidak boleh membuat bentuk akta sendiri karena harus menggunakan blangko yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun, sejak tanggal 1 April 2013 ketentuan tersebut diubah sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor

[48] *Ibid*
[49] *Ibid*
[50] *Ibid*

3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[51]

Pada pasal 96 ayat (1) Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa bentuk akta yang dipergunakan didalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tatacara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran peraturan ini yang terdiri dari :

a. Akta Jual Beli;
b. Akta Tukar Menukar;
c. Akta Hibah;
d. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan;
e. Akta Pembagian Hak Bersama;
f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;
h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Kemudian, Pasal II.1.b Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatakan bahwa blangko akta PPAT yang masih tersedia di kantor BPN atau, masing-

[51] Nina Migiandany, wawancara dengan peneliti, di Kantor PPAT Nina Migiandani, Bandung, pada tanggal 2 Oktober 2013, pukul 10.45 WIB

masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus masih dapat dipergunakan. Blangko akta PPAT jika PPAT tersebut tidak menggunakannya lagi wajib dikembalikan ke kantor pertanahan setempat paling lambat 31 Maret 2013. Jadi, sejak 1 April PPAT tidak menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang telah dicetak lebih dahulu, tetapi PPAT mencetak sendiri bentuk aktanya dengan tatacara pengisian yang telah diatur dalam Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan – perbuatan hukum yang merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, didalam ketentuan pasal 54 Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang PPAT menentukan kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib dipenuhi oleh PPAT:[52]

1) Sebelum pembuatan akta atas perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pengecekan/pemeriksaan keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya.
2) Dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil.

[52] Boedi Djatmiko., *Loc. Cit.*

3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum dimaksud atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB).
4) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut sebagaimana yang tercantum dalam pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[53]

Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT pasal 10 PP No. 37/1998 tentang PPAT *juncto* Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998

[53] *Ibid*

tentang PPAT, menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak hormat.[54]

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena: a. permintaan sendiri; b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk; c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI;[55]

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena: a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.[56] Berdasarkan ketentuan pertanahan, pelanggaran dibedakan menjadi 2 jenis yang menjadi dasar pemberhentian PPAT.[57]

Pelanggaran ringan antara lain:

1) Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;

[54] *Ibid*
[55] *Ibid*
[56] *Ibid*
[57] *Ibid*

2) Dalam waktu 2 bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
3) Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
4) Merangkap jabatan.

Pelanggaran berat antara lain:

1) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3) Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan 6 ayat (3);
4) Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46;
6) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7) Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
8) Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang

bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

9) PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
10) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
11) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti dan;
12) Ketentuan lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Sejarah PPAT Nina Migiandany, S.H

Kerja Praktik yang dilakukan di Kantor PPAT Nina Migiandany, S.H.,bertujuan untuk meneliti tentang peralihan hak atas tanah terhadap warga negara asing yang berkaitan dengan tugas PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta tanah, selain itu juga peneliti mencari informasi mengenai sejarah Nina Migiandani yang menjabat sebagai PPAT di Kota Bandung. Informasi yang didapat salah satunya menggunakan metode wawancara. Dalam wawancara, Nina Migiandani memaparkan mengenai sejarahnya yang lahir di Malang, 28 Juli 1963 dan saat ini bertempat tinggal di

jalan Muararajeun Nomor 22 Bandung. Nina Migiandani menjalani pendidikan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, lulusan tahun 1987 pada bulan Oktober. Setelah lulus pernah menjadi Asisten di Kantor Pengacara Ronggur Hutagalung, S.H pada bulan Oktober tahun 1987 sampai dengan bulan Oktober tahun 1988.[58]

Nina Migiandani melanjutkan pendidikan Kenotariatan di universitas yang sama dan lulus pada tahun 1992 dibulan Maret. Sebelum lulus, Nina sempat magang di Kantor Notaris Kota Bandung Muchlis Munir, S.H pada tahun 1991 sampai dengan Maret 1992 sebagai syarat kelulusan untuk mendapatkan gelar Notarisnya.[59]

Sebelum memulai karirnya, pada bulan Juni 1995 Nina Migiandani terlebih dahulu menjadi Notaris Pengganti di Kantor Notaris Tetu Suhartati, S.H yang berada di Kotamadya Sukabumi. Barulah pada bulan Oktober 1998 Nina Migiandanidiangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Subang dan dilanjutkan dengan pengangkatannya sebagai Notaris di wilayah kerja yang sama pada tahun 1999. Tahun 2002 Nina Migiandani mengajukan surat pindah dari wilayah kerja Kabupaten Subang, ke wilayah kerja Kota Bandung. Hingga akhirnya, pada tahun tersebut Nina Migiandani diangkat kembali menjadi Notaris dengan SK Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor : C-774.HT.03.02.Th 2002, dan PPAT dengan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17-X-2002, yang kemudian disumpah sebagai Notaris dan PPAT di wilayah kerja Kota

[58] Nina Migiandani, *Loc. Cit.*
[59] *Ibid*

Bandung pada tahun yang sama dan masih menjabat hingga saat ini. Sejak September 2005 Nina Migiandani juga telah terdaftar sebagai Notaris Pembuat Akta Koperasi Kota Bandung.[60]

[60] *Ibid*