

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH**

OLEH

**Maria Margaretha  
NPM : 2015200140**

PEMBIMBING I

*Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.*



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum



Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.)

Dekan,

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)





## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini:

Nama : Maria Margaretha

NPM : 2015200140

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

### **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 29 Mei 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

Maria Margaretha

2015200140



## ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan batasan mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing, terutama mengenai tanah dengan status hak milik. Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik. Namun dalam praktiknya, marak ditemukan penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing melalui perjanjian *nominee* seperti dalam kasus yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan MA Nomor 3403 K/Pdt/2016 antara Karpika Wati melawan Alain Maurice Pons. Perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama WNI dan pihak WNI menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Perjanjian *nominee* sering juga disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama.

Pembuatan perjanjian *nominee* tersebut tidak terlepas dari peran seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT karena secara tidak langsung terdapat suatu peralihan hak atas tanah dari WNI kepada orang asing. Latar belakang di atas melahirkan pertanyaan hukum untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai peran PPAT dan kewenangannya untuk mencegah terjadinya perjanjian *nominee* dengan menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti menggunakan bahan pustaka yang lebih menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan untuk memberikan pemaparan analisis mengenai objek penelitian disertai dengan pemberian solusi.

**Kata Kunci:** peran PPAT, peralihan hak atas tanah, perjanjian *nominee*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena melalui berkat dan kasih-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**. Penulisan hukum ini Penulis buat dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan. terselesaikannya penulisan hukum ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan penulisan hukum ini hingga selesai, terutama kepada yang saya hormati:

1. Pardamean Bangun dan Chunani Luska selaku kedua orang tua Penulis yang selalu mendoakan, memberikan motivasi dan pengorbanannya serta telah mendidik Penulis agar Penulis tidak pantang menyerah sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.
2. Hizkia Putra selaku kakak dari Penulis yang senantiasa memberikan motivasi dalam penyusunan penulisan hukum ini.
3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang sudah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan selalu sabar dalam menghadapi Penulis, serta memberikan dukungan dan doa dalam penyusunan penulisan hukum ini.
4. Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1. selaku dosen penguji dan dosen wali yang telah memberikan masukan, arahan, kritik, maupun

saran yang sangat bermanfaat dalam penyusunan penulisan hukum ini dan selama 8 semester selalu baik dan sabar menghadapi Penulis.

5. Ibu Dr. Debiana Dewi Sudradjat, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing proposal penulisan hukum Penulis yang telah membimbing Penulis dengan baik serta memberikan saran dalam penyusunan penulisan hukum ini.
6. Para Dosen serta staff tenaga kependidikan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah banyak membantu Penulis untuk dapat melaksanakan dan menyelesaikan masa studi dengan baik
7. Rosanna Livia Hartono selaku sahabat Penulis yang sangat membantu Penulis dalam segala hal selama 4 tahun berjuang di Fakultas Hukum UNPAR.
8. Rovolin selaku seseorang yang selalu ada untuk Penulis. Seseorang yang selalu memberikan semangat serta motivasi kepada Penulis dalam keadaan apapun, sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Tasya Indriana Samosir, Myriam Husna Syahkarim dan Agnes Melinda Dumasari selaku teman dekat Penulis di Fakultas Hukum UNPAR yang selalu memberikan semangat kepada Penulis.
10. Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum periode 2018/2019 khususnya Aditya Adam Darmawan, Michelle Gracia Susilo dan Muhammad Gahriza Al Fikri yang selalu menemani Penulis dalam berjuang untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
11. Teman-teman di Fakultas Hukum UNPAR khususnya angkatan 2015 yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah mendukung dan memberikan motivasi untuk Penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.
12. Teman-teman SMAK 1 BPK Penabur Bandung yang memberikan dukungan dan motivasinya dalam penyusunan penulisan hukum ini.

13. Pegawai dan Pekerja ISS yang bekerja di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang selalu membantu Penulis selama kegiatan perkuliahan ini.
14. Pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun telah memberikan kontribusi dalam penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan penulisan hukum ini. Akhir kata penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dunia pendidikan.

Bandung, 31 Mei 2019

Penulis,

Maria Margaretha

## DAFTAR ISI

	halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I        PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A.    Latar Belakang .....	1
B.    Rumusan Masalah .....	8
C.    Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	9
D.    Metode Penelitian .....	9
E.    Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II        TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERALIHAN</b>	
<b>              HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.    Sumber Hukum .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.    Hak Atas Tanah .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	15
2.2.2. Macam-Macam Dan Pengertian Masing- Masing Hak Atas Tanah .....	16
2.2.3. Terjadinya Hak Atas Tanah .....	20
2.2.4. Pemegang Hak Atas Tanah .....	27
2.2.5. Isi Hak Atas Tanah .....	30
2.2.6. Jangka Waktu Hak Atas Tanah .....	41
2.2.7. Hapusnya Hak Atas Tanah .....	46

2.3.	<b>Peralihan Hak Atas Tanah .....</b>	<b>51</b>
2.3.1.	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	51
2.3.2.	Peralihan Hak yang Tidak Dengan Lelang .....	52
2.3.3.	Peralihan Hak Dengan Lelang .....	56
2.3.4.	Peralihan Hak Karena Pewarisan .....	60
2.3.5.	Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi .....	62
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>63</b>
3.1.	<b>Sumber Hukum .....</b>	<b>63</b>
3.2.	<b>Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah .....</b>	<b>64</b>
3.2.1.	Pengertian Peran .....	64
3.2.2.	Pengertian PPAT .....	65
3.2.3.	Pengangkatan Dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	67
3.2.4.	Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	70
3.2.5.	Hapusnya Hak Tanggungan Pembinaan Dan Pengawasan .....	85
<b>BAB IV</b>	<b>PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DITUANGKAN DALAM PERJANJIAN NOMINEE .....</b>	<b>87</b>

4.1.	<b>Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah .....</b>	<b>87</b>
4.2.	<b>Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Mencegah Terjadinya Perjanjian <i>Nominee</i> .....</b>	<b>100</b>
4.3.	<b>Akibat Hukum yang Terjadi Akibat Adanya Perjanjian <i>Nominee</i> Yang Dibuktikan Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....</b>	<b>105</b>
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>109</b>
5.1.	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>109</b>
5.2.	<b>Saran .....</b>	<b>112</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. *Latar Belakang*

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang mendasar. Kebutuhan tersebut terdiri dari kebutuhan primer dan sekunder. Kebutuhan primer yang dimaksud adalah kebutuhan menyangkut sandang, pangan, dan papan.<sup>1</sup> Kebutuhan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang bertujuan untuk melindungi dari panas matahari, angin, hujan dan sebagainya.<sup>2</sup> Sebagaimana sifat alamiah manusia yang membutuhkan tempat tinggal, tentunya tempat tinggal tersebut memerlukan tanah sebagai tempat berdirinya bangunan yang akan didirikan tersebut. Segala aktivitas manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan hidupnya.<sup>3</sup> Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat.<sup>4</sup>

Selain itu, tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang bisa dimanfaatkan sebagai instrumen pemenuhan kebutuhan dan perwujudan kesejahteraan rakyat. Dalam konteks pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah, maka kesejahteraan rakyat hanya bisa diperoleh apabila setiap orang, baik secara sendiri-sendiri atau bersama sama dapat mempunyai

---

<sup>1</sup> Hartopo Heru Saputro, Tingkat Kesegaran Jasmani Siswa Berdasarkan Status Gizi Sekolah Dasar Negeri 2 Tanahsari Tahun Pelajaran 2012/2013 Kecamatan Kebumen Kabupaten Kebumen, <http://eprints.uny.ac.id/14577/1/13.%20Hartopo%20Heru%20Saputro.pdf>, diakses pada 15 Februari 2019.

<sup>2</sup> Nanang Pujo Raharjo, Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram), [http://eprints.undip.ac.id/23950/1/NANANG\\_PUJO\\_RAHARJO.pdf](http://eprints.undip.ac.id/23950/1/NANANG_PUJO_RAHARJO.pdf), diakses pada 15 Februari 2019.

<sup>3</sup> Pandu Eka Pramuditya, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta), *Jurnal Repertorium*, Volume 3-Nomor 2, 2016, halaman 107.

<sup>4</sup> Muhammad Yusrizal, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2-Nomor 1, 2017, halaman 114.

akses atau hubungan hukum dengan tanah dalam bentuk pemilikan atau penguasaan tanah lainnya.<sup>5</sup>

Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia. Tanah adalah sumber kehidupan, kekuasaan dan kesejahteraan.<sup>6</sup> Kesejahteraan rakyat menjadi hal yang penting dalam kehidupan bernegara di Indonesia karena hal tersebut tertulis secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Bahkan salah satu tujuan negara dalam Pembukaan UUD 1945 adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Negara Indonesia adalah negara hukum kemakmuran atau negara kesejahteraan (*Welfare Staat*), karena itu segala potensi yang ada harus dimanfaatkan untuk pencapaian tujuan kesejahteraan rakyat.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut melahirkan wewenang bagi negara yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwasannya negara menguasai bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Secara garis besar, Pasal 2 ayat (3) juga mengatakan bahwa hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut dapat diartikan bahwa segala sesuatu yang berada di atas tanah maupun terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara. Wewenang yang diberikan kepada negara ini tidak semata-mata tanpa kewajiban. Negara memiliki wewenang yang bertujuan agar penggunaan dan pembagian hasil kekayaan alam yang dimiliki, dapat dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia.<sup>7</sup>

Tanah memiliki fungsi sebagai salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia,

---

<sup>5</sup> Abdurrahman, Tanah Untuk Masyarakat Ekonomi Lemah, Kanun Jurnal Ilmu Hukum Abdurrahman, Volume 14-Nomor 56, 2012.

<sup>6</sup> H. Joni, Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional, Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 7-Nomor 1, 2016, halaman 123.

<sup>7</sup> Halimatus Sa'diyah, Penyalahgunaan Fungsi Tanah Dengan Hak Guna Bangunan Sebagai Lahan Pertanian, <https://media.neliti.com/media/publications/34674-ID-penyalahgunaan-fungsi-tanah-dengan-hak-guna-bangunan-sebagai-lahan-pertanian-stu.pdf>, diakses pada 16 Februari 2019.

juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara nasional.<sup>8</sup> Strategis karena berhubungan dengan beberapa aspek yaitu aspek sosial, ekonomi, maupun politik.<sup>9</sup> Mulai dari aspek sosial, yaitu suatu tanah yang digunakan kepentingan umum, harus memperhatikan dampak yang ditimbulkan dan pengaruhnya terhadap lingkungan, masyarakat dan negara. Dari aspek ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Aspek politik, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.<sup>10</sup>

Oleh karena itu, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim dan untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi kepentingan umum, masyarakat dan badan hukum. Penting karena hal tersebut menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>11</sup>

Negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah. Adanya urgensi yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut guna menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi.<sup>12</sup> Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan. Oleh karena itu,

---

<sup>8</sup> Agus Surono, Fungsi Sosial Tanah, (Jakarta: Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan, 2013), halaman 13.

<sup>9</sup> Supra Note 6, halaman 123.

<sup>10</sup> Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, <https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf>, diakses pada 15 Februari 2019.

<sup>11</sup> Ulfia Hasanah, Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3-Nomor 1, 2012, halaman 1.

<sup>12</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 24-Nomor 3, 2017, halaman 468.

untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah sangat diperlukan agar tanah yang melekat haknya dapat memiliki kekuatan hukum kepada pemiliknya, hal tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk akta yaitu sebagai alat bukti yang mutlak, yang tentunya didaftarkan kepada pihak yang berwenang.<sup>13</sup> Kegiatan pendaftaran tanah ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan cikal bakal dari PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>14</sup>

Dewasa ini, peran PPAT sangat penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam pembangunan hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan sebagainya. Dalam perkembangannya, peran PPAT menarik untuk dibicarakan karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik yang semakin meningkat sejalan dengan perkembangan tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui bukti tertulis yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan diharapkan agar terhindar dari terjadinya sengketa.<sup>15</sup> Di dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan bahwa:

---

<sup>13</sup> Asri Agustiwi dan Bintara Sura Priambada, Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Rechstaat Ilmu Hukum*, Volume 8-Nomor 2, 2014, halaman 3.

<sup>14</sup> Ratih Mega Puspa Sari dan Gunarto, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Volume 5-Nomor 1, 2018, halaman 242.

<sup>15</sup> Herliyanti, Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/2016-9/20199979-S21412-Herliyanti.pdf>, (diakses pada 5 Februari 2019).

- “(1) 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 bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum.<sup>16</sup> Berdasarkan kedua ayat tersebut, salah satu contoh perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seorang PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tersebut adalah dengan perbuatan jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah.<sup>17</sup> Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu.<sup>18</sup>

Pengaturan terkait dengan hak atas tanah terdapat dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari:

- “a. hak milik,  
b. hak guna usaha,  
c. hak guna bangunan,  
d. hak pakai,

---

<sup>16</sup> Mohammad Jeffry Maulidi, Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah), Jurnal Ius, Volume 5-Nomor 3, 2017, halaman 418.

<sup>17</sup> Ardiansyah Zulhadji, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lex Crimen, Volume 5-Nomor 4, 2016, halaman 31.

<sup>18</sup> Supra Note 14.

- 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.”

Kemudian, UUPA mengatur lebih lanjut dalam hal kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (3) UUPA, dikatakan bahwa:

- “(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Dari ketentuan UUPA yang sudah diuraikan tersebut, maka hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warganegara Indonesia (WNI) saja yang berkewarganegaraan tunggal.<sup>19</sup> Namun, terdapat sebuah fenomena yang terjadi antara Karpika Wati dengan Alain Maurice Pons yaitu terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari WNI kepada orang asing melalui perjanjian *nominee* yang dibuat di hadapan PPAT. Kasus tersebut didasarkan pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016. Sebagaimana yang telah diuraikan, bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI tunggal. Beberapa hal tersebut menarik untuk diteliti. Pertama, terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada orang asing dimana hal tersebut dilarang secara tegas di dalam peraturan perundang-

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), halaman 286.

undangan. Kedua, terkait dengan perjanjian *nominee* yang keberadaannya masih dipertanyakan di dalam sistem hukum Indonesia.<sup>20</sup>

Asal muasal kata *nominee* berasal dari Bahasa Inggris dan terdapat dalam *Black's Law Dictionary* yang artinya adalah seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi orang asing untuk memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh UUPA dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama WNI, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan.<sup>21</sup> Jika dilihat sepintas, perjanjian *nominee* tidak menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak melalui jual beli.

Tetapi apabila isi perjanjian tersebut ditelaah, secara tidak langsung dimaksudkan untuk mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah yang berupa hak milik kepada orang asing.<sup>22</sup> Perjanjian *nominee* sering juga disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua belah pihak. Orang asing meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian WNI berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah orang asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada orang asing tersebut.<sup>23</sup>

Peralihan hak-hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan PPAT, karena dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, maupun melalui

---

<sup>20</sup> Ratna Dyah Purwaningsih, Tinjauan Yuridis Pemilikan Tanah dengan Status Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli dengan Pinjam Nama (*Nominee*) Disertai Pernyataan dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS), Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS, Volume 3-Nomor 2, 2015, halaman 31.

<sup>21</sup> Id.

<sup>22</sup> Supra Note 7, halaman 4.

<sup>23</sup> I Wayan Werasmana Sancaya, Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah, <https://www.neliti.com/id/publications/44083/kekuatan-mengikat-perjanjian-nominee-dalam-penguasaan-hak-milik-atas-tanah>, (diakses pada 6 Oktober 2018).

pewarisan, pemisahan hak bersama, dan yang lainnya untuk memperoleh kepastian hukum atas bidang tanah memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Selain itu, untuk menjamin kepastian hukum atas tanah dan PPAT berperan mengokohkan suatu perbuatan hukum atas tanah.<sup>24</sup>

Keberadaan praktik pembuatan perjanjian *nominee* ini menjadi dilema tersendiri bagi Negara Indonesia, karena pada dasarnya perjanjian *nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia.<sup>25</sup> Dengan maraknya perjanjian *nominee* ini mengakibatkan tanah berstatus hak milik di Indonesia secara tidak langsung dimiliki oleh orang asing. Singkatnya, dapat ditarik simpulan bahwa terdapat beberapa permasalahan yang menjadi urgensi untuk diadakannya penelitian ini, yakni (1) peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah; (2) kewenangan PPAT untuk mencegah terjadinya perjanjian *nominee*; dan (3) akibat hukum yang terjadi akibat adanya perjanjian *nominee* yang telah dibuktikan dengan akta PPAT.

Berangkat dari latar belakang di atas, penulis melihat perlunya penelitian untuk membahas permasalahan hukum yang diuraikan dalam sebuah penulisan hukum yang berjudul “**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penulis dapat merumuskan beberapa pernyataan yang disertai dengan masing-masing rumusan masalahnya, antara lain:

### 1. Bagaimana peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah?

---

<sup>24</sup> Komariatun dan Siti, Peranan PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di wilayah Kota Pekanbaru, [http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian\\_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku\\_id=46131&obyek\\_id=4](http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=46131&obyek_id=4), (diakses pada 7 Februari 2019).

<sup>25</sup> Supra Note 8.

2. Apakah PPAT mempunyai kewenangan untuk mencegah terjadinya perjanjian *nominee*?
3. Apa akibat hukum yang terjadi akibat adanya perjanjian *nominee* yang telah dibuktikan dengan akta PPAT?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini penulis mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah;
2. Untuk mengetahui apakah PPAT mempunyai kewenangan untuk mencegah terjadinya perjanjian *nominee*;
3. Untuk memahami akibat hukum yang akan timbul dari adanya perjanjian *nominee* yang telah dibuktikan dengan akta PPAT.

Kemudian, berikut manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini:

Diharapkan agar hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna bagi kalangan akademisi, praktisi hukum dan masyarakat luas khususnya memahami peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah; memahami pengaturan mengenai peran PPAT, peralihan hak atas tanah, dan perjanjian *nominee* di dalam UUPA dan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT; serta memahami akibat hukum yang timbul dari adanya perjanjian *nominee* yang telah dibuktikan dengan akta PPAT.

### **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah. Selain itu, metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan.<sup>26</sup> Jenis metode penelitian

---

<sup>26</sup> Suryana, Metodologi Penelitian (Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif), [https://simdos.unud.ac.id/uploads/file\\_penelitian\\_1\\_dir/23731890cdc8189968cf15105c651573.pdf](https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/23731890cdc8189968cf15105c651573.pdf), diakses pada 15 Februari 2019.

tersebut terdiri dari, metode penelitian yuridis normatif, yuridis sosiologis.<sup>27</sup> Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, penulis akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum tertulis.<sup>28</sup> Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif, karena suatu penelitian hukum yang lengkap harus dimulai dengan suatu inventarisasi tentang peraturan-peraturan hukum positif yang bersangkutan.<sup>29</sup> Selain itu, penelitian hukum normatif memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif dimana melihat hukum dari sudut pandang normanya.<sup>30</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka penulis hendak meneliti normanya. Dalam penelitian ini, penulis akan berfokus untuk meneliti dan menganalisis mengenai peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah.

Penulis mencoba menyusun langkah-langkah yang akan digunakan untuk meneliti masalah tersebut. Pertama-tama, dengan pendekatan UUPA, PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dan KUHPperdata. Kedua, penulis akan mengkaji terkait dengan proses peralihan hak atas tanah.

---

<sup>27</sup> Depri Liber Sonata, Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8-Nomor 1, 2014, halaman 24.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, *Penulisan Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"* (Jakarta: Grafindo Persada, 2004), halaman 14.

<sup>29</sup> Zulfi Diane Zaini, Implementasi Pendekatan Yuridis Normatif Dan Pendekatan Normatif Sosiologis Dalam Penelitian Ilmu Hukum, *Jurnal Pranata Hukum*, Volume 6-Nomor 2, 2011, halaman 130.

<sup>30</sup> *Supra Note 27*, halaman 25.

### ***E. Sistematika Penulisan***

Penelitian hukum ini nantinya akan dibagi ke dalam 5 (lima) bab. Berikut penjelasan singkat mengenai isi dari masing-masing bab:

Pada Bab Pertama tentang Pendahuluan akan diuraikan mengenai (1) **latar belakang** dari masalah hukum yang mendasari pentingnya diadakan suatu penelitian; (2) **rumusan masalah** yang memuat pertanyaan-pertanyaan hukum yang dirumuskan berdasarkan latar belakang; (3) **tujuan dan manfaat penelitian** yang dibuat berdasarkan rumusan masalah; (4) **metode penelitian** yang memuat tentang metode apa yang akan digunakan untuk meneliti dan mengkaji permasalahan dalam penelitian ini; serta (5) **sistematika penulisan** yang memuat kerangka penulisan setiap babnya.

Pada Bab Kedua tentang Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah akan diuraikan mengenai macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 UUPA. Mulai dari pengertian, penetapan atau isi, subyek, waktu dan hapusnya. Kemudian akan diuraikan mengenai proses terjadinya peralihan hak atas tanah secara rinci dan jelas, kewenangan PPAT dan keterkaitan peraturan perundang-undangan dengan sistem hukum Indonesia.

Pada Bab Ketiga tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dituangkan Dalam Perjanjian *Nominee* akan diuraikan mengenai peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam *nominee*. Perjanjian *nominee* yang akan dibahas mulai dari keberadaannya sampai dengan sah atau tidak di dalam sistem hukum Indonesia. Dalam bab ini, literatur yang akan digunakan penulis sebagai referensi berdasarkan bahan yang telah diuraikan dalam bagian Metode Penelitian adalah KUH Perdata, serta jurnal yang berjudul (1) Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah; (2) Kepastian Hukum *Nominee Agreement* Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas; dan (3) Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan

Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Di wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pada Bab Keempat tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dituangkan Dalam Perjanjian *Nominee* akan diuraikan secara lengkap dan terperinci mengenai hasil terkait dengan peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Dari Bab I, II dan III yang telah diuraikan, maka penulis akan membahas untuk menjawab permasalahan yang menjadi urgensi penelitian, yaitu peran dan kewenangan PPAT untuk mengalihkan hak atas tanah melalui perjanjian *nominee*. Selain itu, penulis juga akan membahas mengenai akibat hukum dari yang terjadi akibat adanya perjanjian *nominee* yang telah dibuktikan dengan akta PPAT.

Pada Bab Kelima tentang Kesimpulan Dan Saran akan diuraikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan penulis atas permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan di dalam bagian latar belakang dan pertanyaan-pertanyaan di dalam bagian rumusan masalah. Kesimpulan tersebut berisi jawaban dari permasalahan hukum yang telah diteliti yang didapatkan dari hasil elaborasi antara fakta-fakta, data, serta analisis dan pendapat ahli yang terkait sehingga mendapatkan suatu opini hukum yang layak untuk dipublikasikan demi kepentingan masyarakat. Kesimpulan tersebut juga berisi mengenai saran yang berisi usul atau pendapat dari penulis yang mengacu pada materi pembahasan yang bersifat menyarankan dan didasarkan pada temuan hasil penelitian.