

AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK YANG TIDAK DIDAFTARKAN

Anak Agung Angga Primantari, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: anggaprimantari@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji mengenai pengaturan pendaftaran akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik dan akibat hukum dari tidak didaftarkannya akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa berkaitan dengan pendaftaran akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik diawali dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT berupa akta pemberian hak pakai atas hak milik yang diatur di dalam Pasal 53 ayat (3) PP 18/2021, kemudian persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan hak pakai diatur dalam Pasal 114 ayat (3) Permen 18/2021 dan setelah permohonan dilengkapi maka sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 untuk pemberian hak pakai wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Akibat hukum dari tidak didaftarkannya akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik adalah akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik yang dibuat tidak mengikat pihak ketiga.

Kata Kunci: *Akibat Hukum, Hak Pakai, Pendaftaran.*

ABSTRACT

This study aims to examine the regulation of registration of deed of right of use on freehold land and the legal consequences of not registering the deed of right of use on freehold land. This research uses normative legal research method with statute approach. The results of the study show that with a deed made by PPAT in the form of deed of use right over freehold land as regulated in Article 53 paragraph (3) of PP No. 18 of 2021 then the requirements that must be met to apply for the right of use are regulated in Article 114 paragraph (3) of Permen No. 18 of 2021 and after the application completed in accordance with Article 54 paragraph (1) of PP No. 18 of 2021, the granting of the right of use must be registered at the land office. The legal consequences of not registering the deed of the right of use on freehold land is that the deed of right of use on freehold land is made non-binding to third parties.

Key words: *Legal Consequences, Right to use, Registration.*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah pada kehidupan manusia sekarang ini berperan penting karena tanah merupakan sumber dari kehidupan, kesejahteraan dan kemakmuran.¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (penyebutan berikutnya UUD1945), menelaah Pasal 33 ayat (3) UUD1945 memuat dasar politik agraria nasional yang secara singkat menyebutkan tujuan negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yaitu untuk agar dapat memberikan kemakmuran bagi rakyat. Isi dari Pasal 33

¹ Safriati, Ula, Suhaimi. "Tata Cara Pemberian Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Pemberian Hak Pakai Kepada Kementerian Pertahanan Republik Indonesia di Kota Sabang)". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 3, No. 1, (2019), 208-217.

ayat (3) UUD1945 memiliki sifat imperatif yaitu bermakna perintah untuk negara yang diberikan kuasa agar menggunakan bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya dengan tujuan terciptanya kemakmuran rakyat. ²

Wilayah di daerah negara Indonesia sebagian bercorak agraris, dahulu banyak yang memanfaatkan tanahnya sebagai lahan bertani untuk dapat mencukupi kebutuhan sehari-hari. Namun di era sekarang semakin banyak yang berinvestasi dengan membeli tanah bukan lagi dengan tujuan digunakan sebagai lahan pertanian melainkan untuk diusahakan sehingga pemilik tanah mendapatkan manfaat lebih dari tanah yang dimiliki. Peraturan yang berlaku di Indonesia mengenai tanah, diatur dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (penyebutan berikutnya UU 5/1960). Sejarah pertanahan di Indonesia sangat berkaitan dengan UU 5/1960, dikarenakan terdapat dualistik pengaturan pertanahan yang ada di Indonesia sebelum adanya UU 5/1960. Dualistik mengenai pengaturan pertanahan ini terlihat dahulu berlaku 2 sistem yaitu berlakunya hukum barat dan hukum adat. Jika kedua sistem ini dibandingkan tidaklah sama, adapun perbedaannya adalah sistem hukum adat ini mendasarkan pada aturan-aturan adat dari daerah masing-masing sedangkan sistem hukum barat mendasarkan pada *Burgelijk Wetboek (WB)*. Namun setelah berlakunya UU 5/1960 maka terjadi perubahan sistem yang tidak lagi dualistik namun mendasarkan kepada UUD1945 dan Pancasila.³ Adapun pada Pasal 16 ayat (1) UU 5/1960 mengatur jenis hak atas tanah yang diakui di Indonesia yakni : hak milik, hak sewa, hak guna bangunan, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan, hak pakai, dan hak guna usaha.

Jika ditelaah dari asal kata hak atas tanah, *land rights* (bahasa Inggris) dan *grondenrechten* (bahasa Belanda) mempunyai arti yaitu kekuasaan yang melekat pada subjek hukum yang memanfaatkan tanah. Istilah hak atas tanah terbentuk berdasarkan dua suku kata sebagai berikut : hak dan tanah. Hak dalam bahasa Indonesia atau yang jika diterjemahkan dalam bahasa Inggris adalah *right* atau *recht* penyebutan dalam bahasa Belanda memiliki pengertian yaitu kekuasaan yang benar kekuasaan yang diberikan untuk dapat berbuat sesuatu. Jika dilihat dari hak sebagai konsep dalam terminologi mengacu kepada pengertian kekuasaan atau kewenangan. Kewenangan merupakan kekuasaan dan hak untuk bertindak sedangkan kekuasaan dalam hal ini adalah kemampuan.⁴

Terdapat beberapa hak atas tanah sebagai dasar penggunaan tanah yang dikenal di UU 5/1960, salah satunya hak pakai adalah alas hak yang dimungkinkan WNA memilikinya. Adapun pengertian hak pakai ialah hak atas tanah yang memberikan kewenangan agar dapat memanfaatkan dan/atau mengambil hasil secara langsung dari tanah negara atau tanah milik orang lain dengan memberikan kewenangan sekaligus kewajiban. Pemberian kewenangan tersebut dapat ditentukan oleh pejabat, yang berupa keputusan atau keputusan tersebut diberikan dalam bentuk perjanjian yang dibuat dengan pemilik tanah. Adapun perjanjian yang dibuat tidak berbentuk perjanjian sewa menyewa ataupun perjanjian untuk pengelolaan tanah, asalkan perjanjian yang dibuat dengan pemilik tanah tersebut tidak bertentangan dengan pengaturan yang terdapat dalam UU 5/1960. Dapat dilihat terdapat beberapa

² Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta, Kencana, 2014), 32.

³ Siregar, Musa Anthony, Zulkamaein Koto. "Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 1, No. 1 (2015), 12.

⁴ HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2016), 21.

unsur dalam hak pakai disini bahwa : jika dilihat dari kewenangan maka hak pakai disini memberikan kewenangan kepada penerima hak pakai untuk dapat menggunakan tanah dan juga mengambil hasil dari tanah tersebut, kemudian mengenai asal tanah yang dapat diberikan kepada penerima hak pakai yaitu tanah yang penguasaannya oleh negara dan juga kepemilikannya perseorangan, mengenai perolehan hak pakai diberikan oleh pejabat yang berwenang untuk atau dapat diberikan dengan bentuk perjanjian.

Dasar adanya pemindahan hak atas tanah disebabkan dua hal yakni terjadinya peristiwa dan perbuatan hukum. Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (penyebutan berikutnya PP 24/1997), pendaftaran akibat dari adanya peralihan dan pembebanannya, baru bisa dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan jika sudah terdapat akta yang isinya kesepakatan antara penerima hak pakai dengan pemilik tanah dan kesepakatan tersebut dituangkan ke akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (penyebutan berikutnya dengan PPAT). Berkaitan kewenangan PPAT, jika dilihat dari pengertian PPAT yang ada yaitu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (berikutnya disebut dengan PP 24/2016). Pemberian wewenang kepada PPAT sebagai pejabat umum untuk membuatkan akta otentik perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini tercantum pada Pasal 1 angka 1 PP 24/2016.⁵ Jadi selaku pejabat, PPAT diberikan kewenangan membuatkan akta untuk para pihak yang berhubungan dengan adanya pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru, ataupun membebaskan hak atas tanah.

Adapun perubahan dari PP 24/1997 dapat dilihat di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (berikutnya disebut dengan PP 18/2021). Pada Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 menyebutkan secara singkat mengenai hak pakai diatas tanah hak milik wajib dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, kemudian pada Pasal 55 ayat (3) PP 18/2021 mengatur bahwa hak pakai diatas tanah hak milik tersebut bisa dilakukan pembaharuan dengan memberikan hak pakai baru. Berkaitan dengan hal pembaharuan tersebut dilakukan dengan akta PPAT setelah terjadi kesepakatan antara penerima hak dengan pemilik tanah dan proses berikutnya akta PPAT harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan sesuai dengan letak tanah. Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat dilihat pengaturan mengenai hak pakai diatas tanah hak milik untuk pemberiannya diwajibkan untuk didaftarkan pada khususnya didalam Pasal 54 ayat (1) kemudian pada Pasal 55 ayat (3) untuk pembaharuannya harus didaftarkan pada kantor pertanahan.

Tulisan ini dapat dikatakan memiliki originalitas karena memiliki perbedaan dengan studi-studi terdahulu seperti yang ditulisi oleh Farid Mustafa dan Muhammad Ilham Saputra, yang mengkaji mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Diatas Tanah Hak Milik oleh Pemerintah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum,⁶ kemudian tulisan dari Auri yang mengkaji mengenai Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai atas Tanah

⁵ Mustafa, Farid, Muhammad Ilham Arisaputra, "Penerbitan Sertifikat Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik oleh Pemerintah Daerah untuk Pembangunan Fasilitas Umum". *Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum Widya Pranata Hukum* 4, No. 2, (2022), 234.

⁶ *Ibid.*

dalam rangka Pemanfaatan Lahan secara Optimal.⁷ Adapun perbedaan dari tulisan ini adalah tulisan ini berfokus kepada akibat hukum tidak didaftarkannya akta pemberian hak pakai pada kantor pertanahan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pendahuluan tersebut diatas, maka dapat diambil permasalahan seperti berikut:

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik?
2. Apa akibat hukum tidak didaftarkannya akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik pada kantor pertanahan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji mengenai pengaturan pendaftaran akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik dan akibat hukum dari tidak didaftarkannya akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik tersebut.

2. Metode Penelitian

Penelitian hukum yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan. Tulisan ini menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan (bahan hukum primer) tentang pendaftaran hak pakai. Kemudian penulis juga menggunakan buku-buku dan berbagai jurnal tentang hak-hak atas tanah untuk mendukung bahan hukum primer khususnya mengenai hak pakai yang merupakan bahan hukum sekunder.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Hak-hak atas tanah di Indonesia yang diakui salah satunya adalah hak pakai tercantum pada UU 5/1960 mengandung makna sebagai hak yang diberikan untuk dapat menggunakan dan/atau dapat mengambil hasil dari tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah hak milik diatas tanah hak pengelolaan. Jika dilihat makna yang terkandung dalam kata menggunakan adalah diperbolehkan untuk mendirikan bangunan diatas tanah tersebut, sedangkan kata memungut memiliki arti dapat melakukan kegiatan pertanian, peternakan, perikanan ataupun perkebunan. Jika dilihat dari pengertian tersebut, hak pakai disini diberikan oleh pejabat yang memiliki wewenang untuk memberikan keputusan atau perjanjian yang dibuat dengan pemilik tanah yang menentukan adanya kewenangan dan kewajiban bagi pemilik hak pakai.

Pembagian mengenai hak pakai diatur di Pasal 49 ayat (1) PP 18/2021. Berdasarkan peraturan tersebut, terdapat 2 jenis hak pakai yang diatur yakni hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan. Perbedaan mendasar dari 2 jenis hak pakai ini adalah mengenai pengaturan dari jangka waktu yang diberikan. Lebih lanjut untuk subyek yang dapat memiliki hak pakai selama dipergunakan adalah instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional (Pasal 49 ayat (3) PP 18/2021).

⁷ Auri. "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah dalam Rangka Pemanfaatan Lahan secara Optimal". *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, No. 1 (2014), 1.

Sedangkan subyek dari hak pakai dengan jangka waktu dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan sosial, dan juga orang asing. (Pasal 49 ayat (2) PP 18/2021). Dapat dilihat bahwa untuk hak pakai dapat dimiliki bukan hanya oleh WNI melainkan juga WNA yang telah memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan.

Beberapa hal berikut yang menjadi dasar terjadinya hak pakai, yaitu:

1. Dalam hal hak pakai yang dimohonkan berada di atas tanah negara maka hak pakai tersebut terjadi karena pemberian oleh Menteri;
2. Jika hak pakai yang dimohonkan berada di atas tanah hak pengelolaan maka pemberian terjadi karena pemberian oleh Menteri dan juga didasarkan adanya persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.
3. Jika yang dimohonkan merupakan hak pakai yang berada di atas tanah hak milik maka hak pakai diberikan dengan dibuatkan akta PPAT berdasarkan pada pemberian dari pemegang hak milik.

(Pengaturan mengenai hal tersebut di atas dapat dilihat lebih terperinci pada Pasal 53 PP 18/2021.)

Untuk mengetahui lebih rinci mengenai apa saja yang perlu dilengkapi saat melakukan pengajuan permohonan hak pakai, adapun peraturan pelaksanaannya dapat dilihat pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (penyebutan berikutnya Permen 18/2021). Terdapat beberapa persyaratan untuk mendapatkan hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik, hal ini diatur melalui Pasal 114 ayat (3) Permen 18/2021. Berikut adalah persyaratan untuk pengajuan permohonan:

- a. Identitas Pemohon yang harus dipersiapkan beberapa dokumen meliputi:
 1. Identitas Pemohon, atau apabila dikuasakan dibuat surat kuasa yang dilengkapi dengan identitas dari pemohon dan kuasanya;
 2. Pemohon adalah orang Asing, dokumen yang perlu disiapkan yaitu dokumen keimigrasian dapat berupa visa, paspor, atau izin tinggal.
 3. Pemohon adalah badan hukum, dokumen yang perlu dipersiapkan berupa akta pendirian badan hukum dan perubahan badan hukum terakhir disertai dengan pengesahannya, Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan Nomor Induk Berusaha (NIB).
- b. Berkaitan dengan tanah :
 1. Akta PPAT.
 2. Peta Bidang Tanah;
- c. Dokumen yang berkaitan dengan perencanaan, peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- d. Apabila ada bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon.

Setelah memenuhi persyaratan untuk melakukan permohonan langkah selanjutnya adalah mendaftarkannya pada kantor pertanahan. Apabila jangka waktu hak pakai tersebut telah habis masanya, maka pemohon dapat memperbarui hak pakai tersebut dengan cara membuat kesepakatan dengan pemilik hak atas dalam bentuk akta PPAT, kemudian akta tersebut harus melalui pendaftaran pada kantor pertanahan (lebih rinci pada Pasal 53 ayat (3) dan 54 ayat (1) PP 18/2021).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaturan mengenai pendaftaran hak pakai di atas tanah hak milik diawali dengan adanya kesepakatan dari para pihak.

Kesepakatan tersebut dituangkan ke dalam bentuk akta PPAT berupa APHP yang diatur dalam Pasal 53 ayat (3) PP 18/2021, kemudian persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan hak pakai diatur dalam Pasal 114 ayat (3) Permen 18/2021 dan setelah permohonan dilengkapi maka sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 untuk pemberian hak pakai wajib didaftarkan ke kantor pertanahan dan untuk hak pakai yang diperbarui akta yang dibuat PPAT harus didaftarkan ke kantor pertanahan.

3.2. Akibat Hukum Tidak Didiaftarkannya Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Pemberian hak pakai di atas tanah hak milik dilakukan melalui permohonan dengan melampirkan salah satu persyaratan yaitu akta PPAT. Permohonan yang diajukan melampirkan bukti akta PPAT berupa akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik (penyebutan berikutnya APHP). Secara yuridis, PPAT digolongkan sebagai pejabat umum. PPAT diberikan kewenangan untuk dapat melaksanakan sebagian urusan pemerintahan berkaitan dengan pertanahan. PPAT dikatakan melakukan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan kewenangan yang diberikan untuk membuat akta otentik. Akta otentik tersebut adalah membuktikan bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu, nantinya akta tersebut dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data sebagai salah satu bagian dari pemeliharaan data yang terjadi pada wilayah kerja PPAT yaitu kabupaten/kota.⁸

Berbicara mengenai kewenangan, adapun definisi kewenangan adalah kekuasaan dimana kekuasaan ini diakui peraturan perundang-undangan (berikutnya disebut PerUUan) yang berlaku dan dimiliki satu atau beberapa pihak.⁹ Berkaitan kewenangan yang dimiliki PPAT, PerUUan yang mengatur tentang jabatan PPAT di Indonesia diatur di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (penyebutan berikutnya dengan PP 37/1998). Lebih lanjut mengenai kewenangan yang dimiliki oleh PPAT berdasarkan aturan yang berlaku tercantum di Pasal 2 PP 37/1998 disebutkan secara singkat sebagai berikut:

Seorang PPAT memiliki tugas membuat akta yang merupakan alat bukti yang menunjukkan bahwa perbuatan hukum tertentu telah dilakukan. Adapun batasan mengenai perbuatan hukum tertentu yang aktanya dibuat PPAT yaitu berkenaan dengan hak atas tanah yang diakui di Indonesia atau berkaitan hak milik atas sarusun. Perbuatan hukum berkaitan dengan hak atas tanah merupakan kewenangan PPAT untuk membuat aktanya dapat berupa: jual beli, hibah, tukar menukar, *inbreng*, pembagian hak bersama, pemberian HGB/hak pakai atas tanah hak milik, hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Akta ini nantinya merupakan dasar yang digunakan untuk melakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan.

Seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa akta PPAT sebagai akta otentik memiliki persyaratan yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai akta otentik. Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Wibawa, Kadek Cahya, Susila. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuur Bevoegdheid*", *Jurnal Crepido* 01, No. 01 (2019), 42-43.

⁹ Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif* 5, No. 1 (2014), 94.

(penyebutan berikutnya KUHPer) yaitu suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Sehingga dapat diambil kesimpulan mengenai syarat untuk sebuah akta dapat dikatakan sebagai akta otentik dijabarkan berikut:

- a. Sesuai bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. Dihadapan pejabat umum.
- c. Pejabat tersebut harus berwenang.¹⁰

Untuk menentukan akta PPAT sebagai merupakan akta otentik perlu dijabarkan 3 (tiga) unsur dalam Pasal 1868 KUHPer diatas, yaitu :

- a. Bentuk Akta.

Dasar hukum berkaitan dengan akta yang dibuat PPAT diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a) Pasal 38 ayat (2) PP 24/1997.
- b) Pasal 21 PP 37/1998;
- c) Pasal 95 dan 96 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (penyebutan berikutnya dengan Permen 3/1997).

Bentuk akta PPAT berdasarkan ketiga peraturan PerUUan diatas, dikatakan sebagai akta yang otentik dikarenakan terdapat pengaturan yang baku mengenai akta PPAT tersebut. Adapun bentuk akta PPAT yang berlaku di Indonesia ditetapkan oleh Menteri. Secara khusus oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan dengan bentuk akta PPAT telah diatur secara jelas dalam peraturan PerUUan yang ada di Indonesia.

- b. Akta dibuat oleh pejabat umum.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum disebutkan dalam beberapa peraturan PerUUan berikut:

- a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU No. 4 Tahun 1996).
- b) Pasal 1 angka 2 PP 24/1997.
- c) Pasal 1 angka 1 PP 37/1998.

Boedi Harsono memberikan pandangan mengenai makna yang terkandung pada pejabat umum. Adapun pandangan Boedi Harsono, yang mengatakan bahwa seseorang dapat dikatakan sebagai pejabat umum ialah seseorang yang mendapatkan tugas sekaligus wewenang untuk memberikan pelayanan kepada khalayak umum dan diangkat oleh pemerintah. Konsep umum dalam definisi tersebut, mengandung arti bahwa bukan di semua bidang melainkan hanya di bidang-bidang tertentu saja dan khusus seperti untuk membuat akta.¹¹

Berdasarkan peraturan PerUUan yang disebutkan diatas, menunjukkan bahwa akta PPAT memenuhi unsur dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta. Kemudian akta yang dibuat memuat hal-hal berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum tertentu yang

¹⁰ Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah beserta Akibat Hukumnya". *Jurnal Lex Privatum* 1, No. 3 (2014), 49.

¹¹ Santoso, Urip. *Op.cit*, h. 87-88

dimuat dalam akta ialah perbuatan hukum berkaitan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dalam hal ini merupakan pejabat umum yang kewenangannya diberikan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku untuk membuat akta-akta berkaitan dengan hak atas tanah.

- c. Akta dibuat oleh pejabat umum yang berada dalam daerah kerjanya. PPAT sebagai pejabat umum diangkat untuk daerah kerja tertentu. Adapun ketentuan mengenai daerah kerja PPAT diatur dalam :
- a) Pasal 12 ayat (1) PP 24/2016 . Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi.
 - b) Pasal 13 ayat (1) dan (2) PP 24/2016.
 - (1) Apabila di tempat kedudukan PPAT diadakan pemekaran kabupaten/kota sehingga tempat kedudukan PPAT berubah, maka konsekuensinya PPAT selaku pejabat yang telah diangkat melalui keputusan pengangkatan PPAT memiliki tempat kedudukan PPAT masih sama dengan tempat kedudukan semula atau PPAT dapat melakukan pengajuan permohonan untuk pindah ke tempat kedudukan yang sesuai.
 - (2) Apabila di Provinsi tempat kedudukan PPAT terjadi pemekaran, mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT maka PPAT memiliki daerah kerja yang tetap sesuai dengan surat keputusan pengangkatan atau PPAT dapat melakukan pengajuan untuk perpindahan daerah kerja.

Daerah kerja atau *the working region* (bahasa Inggris) atau *werkgebied* (bahasa Belanda) yang memiliki arti sebagai suatu wilayah yang menunjukkan PPAT untuk membuat akta.¹²

Untuk memenuhi unsur bahwa akta dibuat dalam daerah kerjanya, maka apabila para pihak dalam hal ini adalah penerima hak pakai dan pemilik hak atas tanah membuat akta harus didasarkan pada kedudukan tanahnya terlebih dahulu. Kemudian berdasarkan ketentuan daerah kerja PPAT adalah kabupaten/kota, maka akta tersebut dibuat dalam wilayah kerja PPAT yang membuat akta. Sebagai contoh: apabila tanah yang menjadi objek dalam akta terletak pada Kabupaten Klungkung, maka berdasarkan PerUUan yang berlaku maka memiliki kewenangan untuk membuat akta adalah PPAT yang daerah kerjanya pada Kabupaten Klungkung.

Berdasarkan ketentuan Pasal 101 huruf A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 sebagaimana diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka akta PPAT merupakan akta otentik. Hal ini dilihat dari beberapa unsur seperti berikut: pembuat akta adalah pejabat umum, mengenai seperti apa bentuk akta ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, dan akta tersebut merupakan alat bukti tentang pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.

Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 menyebutkan secara singkat berkaitan dengan hak pakai dalam Pasal 53 wajib dengan mendaftarkan hak tersebut pada Kantor Pertanahan, kemudian apabila hak pakai telah habis jangka waktunya, maka di Pasal 55 ayat (3) mengatur bahwa hak pakai dapat diperbarui dengan pemberian hak pakai baru dengan akta PPAT dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

¹² *Ibid*, h.9

Jika dilihat dalam pasal tersebut menggunakan kata atau istilah wajib dan harus untuk didaftarkan pada kantor pertanahan. Adapun kata-kata yang dimuat peraturan Per Uuan menggunakan bahasa perundang-undangan dilakukan dengan berpedoman pada pedoman umum pembentukan kaidah dan pada morfologi bahasa Indonesia. Penggunaan kata wajib pada Pasal 54 ayat (1) PP 18/ 2021 menyatakan adanya penetapan terhadap suatu kewajiban, konsekuensi dari tidak dipenuhinya kewajiban tersebut makan akan berakibat pada penjatuhan sanksi kepada yang bersangkutan. Kemudian penggunaan kata harus dalam PP 18/2021 menyatakan suatu persyaratan atau kondisi tertentu yang jika tidak dipenuhi memiliki konsekuensi bagi yang bersangkutan tidak akan mendapatkan sesuatu yang seharusnya didapat apabila persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi.¹³ Kemudian pada Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 menyebutkan bahwa Hak pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh kantor pertanahan. Sehingga dapat dimaknai bahwa APHP yang dibuat oleh PPAT tidak mengikat pihak ketiga jika tidak didaftarkan ke kantor pertanahan.

Pada dasarnya, jika APHP apabila tidak didaftarkan ke kantor pertanahan, akta PPAT tetap mengikat para pihak dan hak pakai sudah terjadi sesaat dibuatnya akta. Apabila akta tersebut tidak didaftarkan tidak akan berakibat akta yang dibuat oleh PPAT menjadi batal demi hukum sepanjang akta yang telah dibuat oleh PPAT memenuhi ketentuan sebagai akta otentik. Namun akibat hukum yang terjadi apabila akta tersebut tidak didaftarkan adalah tidak mengikat pihak ketiga karena akta tersebut baru mengikat pihak ketiga sesudah didaftar oleh Kantor Pertanahan.

4. Kesimpulan

Adapun kesimpulan dari tulisan ini adalah sebagai berikut, pengaturan mengenai pendaftaran hak pakai diatas hak milik diawali dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT berupa APHP yang diatur dalam Pasal 53 ayat (3), kemudian persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan permohonan hak pakai diatur dalam Pasal 114 ayat (3) Permen 18/2021 dan setelah permohonan dilengkapi maka sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) PP 18/2021 untuk pemberian hak pakai wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Akibat hukum dari tidak didaftarkannya APHP adalah APHP yang dibuat PPAT tidak mengikat pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. (2016), Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (2014). Jakarta: Kencana.
- _____. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. (2016). Jakarta : Kencana.

¹³ Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, (2021). Retrieved from : https://pusdik.mkri.id/materi/materi_239_9.%20Teknik%20Penyusunan%20Peraturan%20Perundang-Undangan%20Bagian%20III.pdf (diakses 27 Maret 2023).

Jurnal:

- Auri. "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah dalam Rangka Pemanfaatan Lahan secara Optimal", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, No. 1 (2014).
- Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Keadilan Progresif* 5, No. 1 (2014).
- Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah beserta Akibat Hukumnya". *Jurnal Lex Privatum* 1, No.3, (2104).
- Mustafa, Farid, Muhammad Ilham Arisaputra. "Penerbitan Sertifikat Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik oleh Pemerintah Daerah untuk Pembangunan Fasilitas Umum", *Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum Widya Pranata Hukum* 4, No. 2, (2022).
- Safriati, Ula, Suhaimi. "Tata Cara Pemberian Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Pemberian Hak Pakai Kepada Kementerian Pertahanan Republik Indonesia di Kota Sabang)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 3, No. 1, (2019).
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UU 5/1960)", *Jurnal Mitra Manajemen* 9, No. 1, (2017)
- Siregar, Musa Anthony, Zulkamaein Koto. "Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 1, No. 1, (2015)
- Wibawa, Kadek Cahya, Susila. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuur Bevoegdheid*", *Jurnal Crepido*, 01, No. 1, (2019).

Website:

- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, (2021). Retrieved from : https://pusdik.mkri.id/materi/materi_239_9.%20Teknik%20Penyusunan%20Peraturan%20Perundang-Undangan%20Bagian%20III.pdf. (diakses 27 Maret 2023)

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 6630).

Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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