

**SKRIPSI**

**KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING  
BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
DI ATAKKAE KABUPATEN WAJO**

**Disusun dan Diajukan Oleh  
MUHAMMAD MUFTI RAMDAN  
B11115385**



**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA  
ASING BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
DI ATAKKAE KABUPATEN WAJO**

**OLEH**

**MUHAMMAD MUFTI RAMDAN**

**B11115385**

**SKRIPSI**

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada

Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2022**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK DIATAKKAE KABUPATEN WAJO

Disusun dan diajukan oleh


**MUHAMMAD MUFTI RAMDAN**  
B11115385

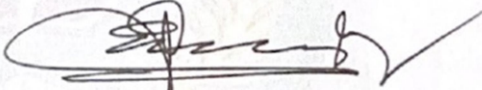
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk  
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
pada hari Selasa, 2 Agustus 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum  
NIP. 19671231 199103 2 002

  
Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum  
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi  
Sarjana Ilmu Hukum,

  
Dr. Masken, S.H., LL.M.  
NIP. 19761129 199903 1 005

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

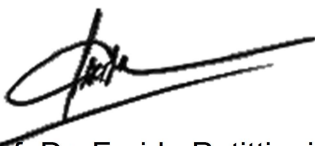
Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Muhammad Mufti Ramdan  
Nomor Induk Mahasiswa : B11115385  
Peminatan : Hukum Agraria  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul : Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing  
Berdasarkan Sertipikat Hak Milik di Atakkae  
Kabupaten Wajo

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

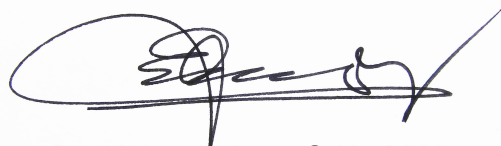
Makassar, 22 Juli 2022

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum  
NIP. 1967 12 31 1991 03 200 2

Pembimbing Pendamping



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum  
NIP. 1966 12 31 1990 02 1 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

---

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MUHAMMAD MUFTI RAMDAN  
N I M : B11115385  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan  
Sertifikat Hak Milik di Atakae Kabupaten Wajo

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2022



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Mufti Ramdan  
NIM : B11115385  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul **“Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertipikat Hak Milik di Atakae Kabupaten Wajo”** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 20 Juli 2022

Yang Menyatakan



Muhammad Mufti Ramdan

## ABSTRAK

**MUHAMMAD MUFTI RAMDAN (B11115385)** dengan judul ***“Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertipikat Hak Milik Di Atakkae Kabupaten Wajo,”*** Di bawah bimbingan Ibu (Farida Patittingi) sebagai Pembimbing Utama dan Bapak (Kahar Lahae) sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan alas hak yang digunakan untuk memperoleh hak milik atas tanah oleh warga negara asing di kabupaten Wajo dan untuk mengetahui keabsahan sertipikat hak milik atas tanah oleh warga negara asing di kabupaten Wajo.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris dengan sumber data primer yang dikumpulkan melalui wawancara dan data sekunder yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan literatur. Analisis data dilakukan secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif dengan menjelaskan kesesuaian antara aturan yang berlaku dengan permasalahan yang ada.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hibah hak milik atas tanah kepada seorang warga negara asing mengandung sebab atau kausa yang tidak halal, sehingga tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian dan mengakibatkan hibah tersebut batal demi hukum. Sedangkan sertipikat hak milik yang diterbitkan atas nama warga negara asing merupakan bentuk pelampauan wewenang oleh kantor pertanahan Wajo serta mengandung substansi yang tidak sesuai, sehingga sertipikat tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal.

**Kata Kunci:** Hak Milik, Sertipikat, Warga Negara Asing

## ABSTRACT

**MUHAMMAD MUFTI RAMDAN (B11115385), titled "*Land Ownership by Foreign Citizens Based on Certificate of Ownership in Atakkae, Wajo Regency*,"** under the supervision of Mrs. (Farida Patittingi) as the Principal Advisor and Mr. (Kahar Lahae) as the companion Advisor.

This study aims to assess the validity of the rights utilised to obtain property rights to land by foreign nationals in the Wajo district, as well as the legitimacy of foreign nationals' land ownership certificates in Wajo district.

The approach employed is an empirical legal research method in which primary data sources are gathered through interviews and secondary data sources are derived from statutes and scholarly works. The data was analysed qualitatively and then presented descriptively, describing the compatibility between the applicable regulations and the existing issues.

The analysis results reveal that the grant of land ownership rights to a foreign citizen contains a cause or causes that are illegal, such that it does not meet the objective requirements of an agreement and thus renders the grant null and void. Meanwhile, the Wajo land office's issuance of a title certificate on behalf of a foreign citizen is a form of abuse of authority and contains inappropriate substances, and thus, the certificate can be declared invalid or void.

**Keywords:** Property Rights, Certificates, Foreign Citizens



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat, dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis sehingga dapat menyusun dan menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertipikat Hak Milik di Atakkae Kabupaten Wajo” sebagai tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga melalui kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada orang-orang terkasih yang senantiasa memberikan doa dan dukungan selama Penulis menyusun Skripsi ini, terutama kepada kedua orang tua Penulis. Ayahanda tercinta Sudirman, S.H. dan Ibunda tercinta Dra. Rusbaniyah yang senantiasa mendoakan, mendidik dan membesarkan Penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang, serta kepada satu-satunya saudara Penulis, Ahmad Dzikra Bahari yang senantiasa mengisi hari-hari penulis dengan canda dan tawa.

Ucapan terima kasih serta penghargaan yang sebesar-besarnya Penulis sampaikan kepada Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama dan bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum, selaku pembimbing pendamping atas ilmu, bimbingan dan motivasi yang diberikan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya juga tidak lupa untuk Penulis sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajaran Wakil Rektor lainnya.
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin periode 2014-2022. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin periode 2022-2026. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Dr. Syamsuddin Muhtar, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. dan Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Maskun, S.H., LLM, selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu hukum yang senantiasa memberikan dukungan dan bantuan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Andi Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.H, dan ibu Fitri Pratiwi Rasyid, S.H., M.H. selaku Tim Penguji, yang senantiasa memberikan saran dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan memberikan pengetahuan, nasehat serta motivasi kepada Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

6. Seluruh pegawai dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo beserta jajarannya, Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Wajo, Dr. Abdul Muis, S.H., M.H. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar, dan Adv. Andi Aswar Azis, S.H., M.H., C.I.L., C.L.A., C.P.C.L.E. atas segala bantuan dan dukungannya kepada penulis dalam melakukan penelitian skripsi.
8. Saudara-saudari saya di AP Corp, Buaya Pohon Corner, Speaker, OTW Umroh, Mappasiarekkeng, dan El-Master Rahmatul Asri yang selalu mengisi hari-hari penulis dengan motivasi, canda tawa dan dukungan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
9. Keluarga Besar AMPUH, UKM LP2KI, IMHB, dan UKM Basket Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah menjadi rumah dan tempat Penulis memperoleh teman-teman, dan saudara-saudari yang senantiasa menghiasi hari-hari penulis dan memberikan pengalaman-pengalaman berorganisasi yang tak terlupakan.
10. Teman-teman seperjuangan angkatan Juris 2015 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Teman-teman seperjuangan yang tergabung dalam KKN UNHAS Angkatan 99 Kecamatan Bacukiki Barat Kota Pare-Pare yang telah

berbagi pengetahuan serta pengalaman tak terlupakan selama melakukan pengabdian pada masyarakat Bacukiki Barat.

12. Senior yang sudah penulis anggap sebagai kakak sendiri, Nilasari, S.H. yang senantiasa memberikan motivasi, bantuan, dan dukungan baik selama proses penyusunan Skripsi ini, maupun selama Penulis berproses dalam berbagai organisasi dan kegiatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

13. Diri Penulis sendiri yang terus berjuang dan pantang menyerah, sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis percaya bahwa Allah SWT selalu memudahkan orang yang gemar memudahkan, Semoga segala bantuan amal kebaikan mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa karya ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritikan yang sifatnya membangun untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum secara umum dan hukum agraria pada khususnya.

Akhir kata, Penulis ucapkan Alhamdulillah Robbil Alamin. Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

Muhammad Mufti Ramdan

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I_PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II_TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	10
A. Tinjauan Umum Atas Tanah .....	10
1. Pengertian Tanah .....	10
2. Hukum Tanah .....	12
3. Asas-Asas Hukum Tanah Nasional .....	15
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	17
1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah .....	17
2. Hak Milik .....	19
3. Hak Pakai .....	24
4. Hibah Tanah .....	28
C. Orang Asing Di Indonesia .....	33
1. Pengertian Orang Asing.....	33

2. Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia.....	33
3. Perjanjian Pinjam Nama ( <i>Nominee/Trustee Agreement</i> ) .....	36
D. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	38
1. Pengertian Sertipikat.....	38
2. Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	40
3. Peralihan Hak dan Perubahan Data Pemegang Hak Atas Tanah (Balik Nama Sertipikat).....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>49</b>
A. Tipe Penelitian .....	49
B. Lokasi Penelitian.....	49
C. Jenis dan Sumber Data.....	50
D. Teknik Pengumpulan Data.....	50
E. Metode Analisis Data .....	51
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>52</b>
A. Keabsahan Akta Hibah Sebagai Alas Hak Dalam Memeroleh Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Atakkae Kabupaten Wajo.....	52
B. Bagaimanakah Keabsahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Atakkae Kabupaten Wajo.....	80
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>111</b>
A. Kesimpulan .....	111
B. Saran .....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>114</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia sebagai tempat untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai sumber kehidupan dan nafkah, sehingga memiliki nilai ekonomi bagi pemiliknya. Manfaat yang diberikan tanah kepada manusia menjadikan tanah sebagai salah satu kebutuhan yang sifatnya pokok bagi manusia. Besarnya manfaat tanah dalam kehidupan manusia menjadikan hubungan antara tanah dan manusia menjadi begitu erat dan tidak terpisahkan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) mengartikan tanah sebagai bagian terluar dari bumi yang dikenal dengan permukaan bumi, hal ini diatur melalui Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:<sup>1</sup>

“atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Pasal di atas dengan jelas mengatur bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam hukum agraria adalah permukaan bumi dan yang

---

<sup>1</sup> Lihat Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>2</sup>

Berdasarkan Hak Menguasai Negara atas tanah, maka negara kemudian berwenang memberikan tanah yang dikuasainya kepada seseorang atau badan hukum baik sendiri maupun bersama-sama. Hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum ini diatur dalam Pasal 16 UUPA antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 UUPA.

Salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA ialah hak milik. Pengertian hak milik sendiri dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu:<sup>3</sup> “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Pengertian Hak Milik atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA menunjukkan bahwa Hak Milik merupakan hak atas tanah yang memberikan wewenang lebih kepada subjeknya apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA maka ditentukanlah siapa saja yang dapat menjadi subjek dari Hak Milik atas tanah. Secara garis

---

<sup>2</sup> Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - I), 2014, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 10

<sup>3</sup> Lihat Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



besar menurut Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah adalah perseorangan yaitu Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dan badan hukum yaitu badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA.

Ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatur bahwa perseorangan yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah adalah WNI dan Badan Hukum tertentu. Hal ini berarti bahwa orang asing tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah di Indonesia. Pasal 21 ayat (4) UUPA kemudian melengkapi kualifikasi mengenai perseorangan yang tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yaitu termasuk seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya juga mempunyai kewarganegaraan asing. Selanjutnya dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA memuat ketentuan bahwa segala usaha yang dimaksudkan untuk secara langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) adalah batal demi hukum. Ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA ini berakibat pada hapusnya Hak Milik sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 27 UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA di atas dengan tegas melarang adanya pemindahan dan penguasaan tanah hak milik kepada WNA.

Penguasaan tanah yang berstatus hak milik oleh WNA di Indonesia pada kenyataannya masih terjadi. Salah satu cara yang

sering digunakan oleh WNA untuk menguasai tanah hak milik adalah dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau yang dikenal dengan istilah *nominee/trustee agreement*. Perjanjian nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu, dalam hal ini yakni orang asing dan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal tanah hak milik tersebut dipunyai oleh WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai nominee.

Sehubungan dengan penguasaan tanah hak milik oleh orang asing di Indonesia, penulis memperoleh fakta dari sebuah laporan pengaduan mengenai penyerobotan tanah di Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan<sup>4</sup>. Data yang ada dalam laporan tersebut memuat sebuah sertifikat hak milik atas nama Rosmina Tangkas. Sertifikat hak milik tersebut secara resmi diterbitkan oleh BPN pada tahun 2017 akan tetapi penguasaannya secara *de facto* sudah terjadi sejak lama, yaitu sejak pertama kali tanah adat tersebut dibeli pada tahun 2000 oleh seorang WNI bernama Tangkas Genteng (pemilik sebelumnya) yang tidak lain adalah bapak kandung dari Rosmina Tangkas. Tangkas Genteng membeli tanah tersebut atas dasar kuasa yang diberikan oleh Rosmina Tangkas yang pada saat itu

---

<sup>4</sup> Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Adv. Andi Aswar Azis, S.H., M.H., C.I.L., C.L.A., C.P.C.L.E. selaku kuasa hukum Rosmina Tangkas

tidak bisa membeli tanah tersebut atas namanya sendiri karena telah berstatus sebagai warga negara Belanda.

Surat kuasa pembelian tanah tersebut memuat klausula yang menyatakan bahwa Rosmina Tangkas memberikan kuasa pada Tangkas Genteng untuk mewakilinya dalam transaksi jual beli tanah adat tersebut dan sekaligus pada proses pembuatan sertipikat hak milik atas nama Tangkas Genteng. Selain itu, terdapat pula klausula yang mengatur bahwa surat kuasa tersebut dapat dijadikan dasar apabila kemudian hari Rosmina Tangkas berkeinginan untuk membalik nama tanah tersebut menjadi atas namanya. Surat kuasa inilah yang menjadi modal Rosmina Tangkas sehingga bisa menguasai tanah adat yang tadinya dibeli dengan nama orang tuanya tersebut.

Klausula yang termuat dalam surat kuasa pembelian tanah tersebut kemudian dijadikan dasar penerbitan akta hibah Nomor 01/II/2014 tanggal 02 Januari 2014 yang dibuat oleh Bs. Raodha Abbas Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) di Kabupaten Wajo dan menyatakan bahwa Tangkas Genteng menghibahkan tanahnya tersebut kepada anaknya Rosmina Tangkas. Salah satu persyaratan administratif dalam pembuatan akta hibah ialah pemberi dan penerima hibah harus memiliki Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disingkat KTP). Adanya persyaratan ini tentunya senada dengan ketentuan dalam UUPA yang memuat larangan pemindahan hak milik kepada orang asing. Akan tetapi, yang

menjadi janggal dari terbitnya akta hibah ini ialah Rosmina Tangkas sebagai penerima hibah saat itu masih berstatus warga negara Belanda berdasarkan Kartu Izin Tinggal Tetap miliknya yang masih berlaku sampai tahun 2021.

Akta hibah yang diterbitkan pada tahun 2014 tersebut kemudian dijadikan dasar pengajuan balik nama sertipikat hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Setelah melalui serangkaian proses, sertipikat yang sebelumnya terdaftar atas nama Tangkas Genteng tersebut diubah dan didaftarkan menjadi atas nama Rosmina Tangkas pada tahun 2017. Hal ini kemudian menjadi sebuah permasalahan, mengingat status Rosmina Tangkas sebagai WNA pada saat proses pembuatan akta hibah dan balik nama sertipikat tanah tersebut yang tentunya bertentangan dengan apa yang ditentukan oleh UUPA tentang siapa saja yang dapat menjadi subjek hak milik.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan menuangkan permasalahan ini ke dalam skripsi dengan judul **“Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertipikat Hak Milik Di Atakkae Kabupaten Wajo”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan dua rumusan masalah, yaitu :

1. Bagaimanakah keabsahan Akta Hibah sebagai alas hak dalam memperoleh hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Atakkae Kabupaten Wajo ?

2. Bagaimanakah keabsahan sertipikat hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Atakkae Kabupaten Wajo ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah penulis rumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan keabsahan Akta Hibah sebagai alas hak dalam memperoleh hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Atakkae Kabupaten Wajo.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan keabsahan sertipikat hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Atakkae Kabupaten Wajo.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Menjadi bahan acuan dan referensi dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, terutama ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh orang asing.
  - b. Menjadi bahan acuan atau perbandingan bagi mereka khususnya mahasiswa yang akan melakukan penelitian lebih mendalam mengenai kepemilikan tanah khususnya kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan kuliah pada program S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unhas
- b. Sebagai sumbangan dan masukan pemikiran di bidang perdata khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan dapat menjadi referensi serta bahan kajian lebih lanjut untuk memecahkan masalah terkait kepemilikan tanah.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang penulis lakukan mengenai “Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Sertipikat Hak Milik di Atakkae Kabupaten Wajo”, penulis tidak menemukan skripsi ataupun karya tulis lainnya yang persis meneliti tentang judul yang penulis angkat tersebut. Namun ada salah satu hasil penelitian terkait dengan penguasaan tanah hak milik oleh WNA yang akan penulis ambil sebagai pembanding, yaitu penelitian milik Izzatun Fariha yang berbentuk skripsi dengan judul “Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”.

Penelitian tersebut mengangkat permasalahan mengenai penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* di desa Kaliasem, kecamatan Banjar, kabupaten Buleleng, provinsi Bali. Penelitian tersebut difokuskan untuk melihat bagaimana peraturan

perundang-undangan (UUPA) serta hukum Islam mengatur sebuah kepemilikan tanah oleh WNA. Selain itu, penelitian tersebut juga menjelaskan mengenai pelaksanaan kepemilikan tanah bagi WNA berdasarkan perjanjian *nominee* di desa Kaliasem kecamatan Banjar, kabupaten Buleleng.

Pada intinya penelitian tersebut di atas sedikit memiliki kesamaan dengan penelitian yang penulis akan lakukan. Persamaannya terletak pada tema permasalahan yang diangkat, yaitu mengenai penguasaan tanah hak milik oleh WNA. Akan tetapi, terdapat perbedaan besar antara kasus yang dibahas dalam penelitian tersebut di atas dengan kasus yang penulis bahas dalam penelitian ini, yaitu WNA yang menguasai tanah dalam kasus ini tidak hanya menguasai tanah dengan berdasarkan perjanjian *nominee*, melainkan sudah memiliki sertifikat hak milik atas namanya sendiri saat masih berstatus sebagai WNA.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Kata “Tanah” dalam bahasa Indonesia memiliki arti yang sangat luas, Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan beberapa pengertian mengenai tanah, antara lain “permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa, dan bahan-bahan dari bumi”.<sup>5</sup>

Tanah dalam kajian agraria adalah bagian terluar dari bumi atau yang biasa disebut permukaan bumi. Kemudian tanah yang termasuk dalam ruang lingkup hukum agraria ini tidak mengatur keseluruhan aspek pada tanah itu sendiri, melainkan hanya mengatur tanah dalam aspek yuridisnya saja yang pada dasarnya ialah hak.<sup>6</sup> Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa:<sup>7</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

---

<sup>5</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2008, Edisi Keempat Cetak Pertama, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

<sup>6</sup> Urip Santoso - I, *Op.cit.*, hlm. 9

<sup>7</sup> Lihat Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



Berdasarkan pasal diatas, maka dapat kita simpulkan bahwa tanah dalam ruang lingkup hukum agrarinya ialah permukaan bumi dan hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum atas sebagian permukaan bumi yang diberi batasan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>8</sup>

Supriadi berpendapat bahwa makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>9</sup> Lebih lanjut Boedi Harsono menjelaskan, Dalam Hukum Tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut “Azas Accessie” atau “Asas perlekatan”, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan “bagian” dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau

---

<sup>8</sup> Urip Santoso - I, *Op.cit.*, hlm. 10

<sup>9</sup> Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

menanamnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).<sup>10</sup>

Umumnya pemilik tanah juga berhak atas bangunan dan tanaman yang ada di atas tanahnya. Tetapi dalam hukum tanah nasional kita menggunakan asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut: "*horizontale scheiding*") yang merupakan asas serapan dari hukum adat. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>11</sup>

## 2. Hukum Tanah

Menurut Urip Santoso, Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.<sup>12</sup>

Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 20

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Urip Santoso - I, *Loc.cit.*

yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>13</sup>

Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, Hak menguasai negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat Hukum Adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat.<sup>14</sup>

Sebelum diundangkannya UUPA, hukum tanah di Indonesia diatur oleh beberapa hukum yang berbeda. Di dalam masyarakat adat telah terdapat penguasaan dan pemilikan tanah yang diatur sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Ketentuan yang mengatur mengenai penguasaan atas tanah yang terdapat dalam masyarakat bercirikan “tidak tertulis”.<sup>15</sup>

Setelah Belanda menjajah bangsa Indonesia, Belanda mendatangkan peraturan hukum pertanahan yang berlaku di negaranya ke Indonesia, yang kemudian diberlakukan terhadap masyarakat di Indonesia. Dengan demikian, keberadaan hukum agraria yang dibawa dari Belanda menggeser kedudukan dari hukum agraria yang telah diakui dan ditaati oleh masyarakat adat

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 12

<sup>15</sup> Supriadi, *Op.cit.*, hlm. 41

tersebut. Oleh karena itu, dengan hadirnya pemerintahan Belanda, dengan sendirinya tanah-tanah yang terdapat di Indonesia datur oleh dua peraturan, yaitu peraturan adat tentang tanah yang tunduk pada hukum adat dan peraturan tanah yang tunduk pada hukum Belanda, misalnya hak *opstal*, hak *erpacht*, dan hak *eigendom*. Dengan adanya kedua peraturan mengenai pertanahan tersebut, lahirlah “dualisme” dalam pengaturan hukum pertanahan di Indonesia.<sup>16</sup>

Selain kedua peraturan mengenai hukum tanah yang berada di Indonesia di atas, pemerintah Belanda menciptakan pula hukum tanah seperti *agrarisch eigendom*. Di samping itu, Pemerintah Swapraja menciptakan pula hukum atas tanah yang beraku di daerahnya, seperti *grant sultan*. Dengan adanya tiga peraturan mengenai hak-hak atas tanah tersebut, timbullah “pluralistik” hak atas tanah yang terdapat di Indonesia.<sup>17</sup> Namun yang merupakan ketentuan pokok dari bermacam-macam Hukum Tanah tersebut di atas hanya (2) dua, yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, sedangkan selebihnya hanya merupakan pelengkap saja.<sup>18</sup> Hukum Tanah yang dualistik ini berlaku pada masa penjajahan bahkan setelah penjajahan sampai diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960. Hukum Tanah Nasional yang

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Aminuddin Salle dkk, 2011, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, ASPublishing, Makassar, hlm. 27

tertuang di dalam UUPA mengakhiri dualisme dan pluralisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak masa penjajahan.

### **3. Asas-Asas Hukum Tanah Nasional**

Asas Hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum.<sup>19</sup> Setiap peraturan hukum yang lahir pasti didasari dengan asas. Sama halnya dengan peraturan lainnya, pasal-pasal dalam UUPA tentunya juga berdiri di atas asas-asas hukum sebagai jiwanya.

Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad dalam bukunya menyebutkan tujuh asas yang menyusun UUPA, yaitu Asas nasionalitas subjek hak atas tanah; Asas fungsi sosial hak atas tanah; Asas pemerataan dan keadilan; Asas penggunaan tanah dan pemeliharaan lingkungan hidup; Asas kekeluargaan dan kegotongroyongan dalam penggunaan tanah; Asas pemisahan horisontal dalam hubungannya dengan bangunan dan tanah di atasnya; dan Asas hubungan yang berkarakter publik antara negara dengan tanah.<sup>20</sup>

Berbeda dengan Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, Urip Santoso menyebutkan sebelas asas yang termuat dalam UUPA, yaitu Asas kenasionalan; Asas pada tingkatan tertinggi, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara; Asas mengutamakan kepentingan nasional

---

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 45

<sup>20</sup> Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hlm. 65-69

dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa daripada kepentingan perseorangan atau golongan; Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial; Asas hanya WNI yang mempunyai hak milik atas tanah; Asas persamaan bagi setiap WNI; Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan; Asas tata guna tanah atau penggunaan tanah secara berencana; Asas kesatuan hukum; Asas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum; dan Asas pemisahan horizontal.<sup>21</sup>

Asas hanya WNI yang mempunyai hak milik atas tanah merupakan asas yang mendasari larangan pengasingan tanah dalam hukum tanah nasional. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, yaitu: "Hanya WNI mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2." Asas ini juga ditemukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu: "Hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik." Prinsip ini menegaskan bahwa hanya WNI yang berkedudukan sebagai subjek Hak Milik. Orang yang berkewarganegaraan Indonesia di samping juga berkewarganegaraan asing tidak dapat mempunyai tanah Hak Milik. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus Hak Milik, melainkan hanya

---

<sup>21</sup> Urip Santoso – I, *Op.cit.*, hlm. 53-65

dapat menguasai tanah yang berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan dengan jangka waktu yang terbatas. Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing dan pemindahan Hak Milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum.<sup>22</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

### **1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik WNI atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 59

<sup>23</sup> Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - II), 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 48

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>24</sup>

Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.<sup>25</sup>

Selain hak primer atas tanah di atas, terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu yang terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> Supriadi, *Op.cit.*, hlm. 64



Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>26</sup>

Menurut Urip Santoso, hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara. Sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>27</sup>

## **2. Hak Milik**

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Urip Santoso - I, *Op.cit.*, hlm. 91

Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan WNI dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>28</sup>

Pengertian Hak Milik atas tanah diatas menunjukkan adanya perbedaan antara Hak Milik dalam hukum tanah nasional dengan *Eigendom* yang digunakan dalam hukum tanah barat yang berlaku di masa penjajahan. Dimana *eigendom* adalah hak yang sempurna atas suatu benda. Seorang yang mempunyai hak

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 92

*eigendom* atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain. Memang dahulu hak *eigendom* dipandang sebagai sungguh-sungguh “mutlak”, dalam arti tak terbatas.<sup>29</sup>

Pasal 21 ayat (1) mengatur bahwa “Hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik”. Dalam politik Hukum Agraria Nasional, dipertegas bahwa yang boleh mempunyai Hak Milik hanya WNI tunggal dan kedua suami isteri adalah WNI (hanya ditolerir salah satu bukan WNI jika mereka telah mengadakan suatu perjanjian perkawinan yang harus dibuat sebelum perkawinan dilangsungkan).<sup>30</sup> Selanjutnya dalam Pasal 21 ayat (2) menyatakan “Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”. Badan-badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik diatur dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).

---

<sup>29</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 69

<sup>30</sup> A.P. Parlindungan, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian III*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 86

<sup>31</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hlm.

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Syarat untuk menjadi subjek hak milik ialah berstatus sebagai WNI dan tidak memiliki kewarganegaraan asing diluar kewarganegaraan Indonesiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (4) UUPA. Akibatnya, seorang WNI yang memiliki kewarganegaraan asing (berkewarganegaraan ganda) juga tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi subjek hak milik.<sup>32</sup> Oleh karena itu, bagi orang asing ataupun WNI yang memiliki kewarganegaraan asing berlaku Pasal 23 ayat (3) UUPA, yaitu:<sup>33</sup>

“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 kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

---

<sup>32</sup> Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Op.cit.*, hlm. 91-92

<sup>33</sup> Lihat Pasal 23 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Secara umum terdapat dua cara untuk memperoleh hak milik, yaitu:<sup>34</sup>

a. Secara originair.

Perolehan hak milik secara originair adalah perolehan hak milik untuk pertama kalinya melalui cara-cara terjadinya hak milik yang diatur dalam Pasal 22 UUPA, yaitu terjadinya hak milik menurut hukum adat, melalui penetapan pemerintah, dan karena ketentuan undang-undang.

b. Secara derivatif.

Perolehan hak milik secara derivatif merupakan perolehan hak milik yang terjadi karena peralihan hak milik yang sudah ada sebelumnya. Hak milik yang sebelumnya dipunyai oleh seorang/sebuah subjek hukum berpindah kepada subjek hukum lainnya melalui perbuatan hukum (dialihkan) atau peristiwa hukum (beralih).

Hak Milik atas tanah adalah hak atas tanah yang paling kuat dimana Hak Milik atas tanah dapat diwariskan dan tidak memiliki batas waktu. Akan tetapi Hak Milik atas tanah dapat hapus sebagaimana diatur dalam UUPA. Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu<sup>35</sup> karena pencabutan hak berdasarkan, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, diterlantarkan, subjek haknya tidak memenuhi syarat

---

<sup>34</sup> Urip Santoso – I, *Op.cit.*, hlm. 98

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 100

sebagai subjek hak milik atas tanah, peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, dan/atau hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena bencana alam.

### **3. Hak Pakai**

Hak Pakai sebagai salah satu hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Dalam pasal 50 ayat (2) UUPA kemudian disebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dengan Peraturan Perundangan. Peraturan Perundangan yang kemudian memuat ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pengertian hak pakai dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:<sup>36</sup>

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

---

<sup>36</sup> Lihat Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kata “menggunakan” dalam pengertian hak pakai merujuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “memungut hasil” dalam pengertian hak pakai merujuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>37</sup>

Sebagaimana rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 UUPA tersebut, dapat kita ketahui bahwa seperti halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai ini pun dapat bersumber pada:<sup>38</sup>

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- b. Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam UUPA ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:<sup>39</sup>

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>37</sup> Urip Santoso – I, *Op.cit.*, hlm. 119

<sup>38</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 246

<sup>39</sup> Urip Santoso – I, *Loc.cit.*

c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sebagai aturan pelaksana dari UUPA, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur lebih lanjut mengenai siapa saja yang dapat menjadi subjek hak pakai, yaitu:<sup>40</sup>

a. Warga Negara Indonesia.

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

c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.

d. Badan-badan keagamaan dan sosial.

e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila Hak Pakai tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada

---

<sup>40</sup> *Ibid.*



pihak lain. Hak Pakai yang dipunyai oleh departemen, lembaga pemerintah non-departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.<sup>41</sup>

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk beralih karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Pakai yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat Hak Pakai yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Pakai karena pewarisan diatur dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Peralihan Hak Pakai yang berbentuk dialihkan jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, kecuali lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.<sup>42</sup>

Prosedur pemindahan Hak Pakai karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 hingga Pasal 40 PP Pendaftaran Tanah

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 126

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 127

jo. Pasal 97 hingga Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Sementara prosedur pemindahan Hak Pakai karena lelang diatur dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 41 PP Pendaftaran Tanah jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.<sup>43</sup>

#### 4. Hibah Tanah

Secara umum hibah merupakan perjanjian untuk mengalihkan hak atas suatu benda bergerak maupun benda tak bergerak. Dasar hukum Hibah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), yaitu dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 KUHPerdata. Dimana pengertian mengenai hibah secara umum diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata yang bunyinya:<sup>44</sup>

“Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.”

Selain itu, pengertian hibah juga dapat kita jumpai dalam Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disingkat KHI) Pasal 171 g yaitu “Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Lihat Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

untuk dimiliki.”<sup>45</sup> Sederhananya, hibah merupakan suatu perjanjian pemberian atau penyerahan suatu benda secara cuma-cuma atau secara sukarela oleh seseorang (pemberi hibah) kepada orang lain (penerima hibah). Pemberian secara cuma-cuma ini artinya pemberi hibah tidak akan memungut biaya ataupun pembayaran dalam bentuk apapun untuk benda yang diberikannya kepada penerima hibah.

Seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 1666 KUHPerdara di atas, pemberi hibah tidak dapat menarik kembali barang yang dihibahkan, tetapi hal ini bukan berarti hibah mutlak tidak dapat dibatalkan. Hibah dapat dibatalkan karena beberapa hal, yaitu apabila penerima hibah tidak melaksanakan hal-hal yang dipersyaratkan oleh pemberi hibah, penerima hibah terbukti melakukan atau mengambil bagian dalam upaya pembunuhan ataupun kejahatan lain terhadap pemberi hibah, dan/atau apabila penerima hibah tidak memenuhi permintaan untuk menafkahi pemberi hibah dalam hal pemberi hibah jatuh miskin.<sup>46</sup>

Hibah yang dimaksud dalam Pasal 1666 KUHPerdara ini merupakan hibah yang dilakukan antara orang-orang yang masih hidup. Artinya, baik pemberi hibah maupun penerima hibah melakukan perjanjiannya saat mereka masih hidup. Ketentuan inilah yang membedakan hibah yang dimaksud dalam Pasal 1666 KUHPerdara ini dengan hibah wasiat yang dimaksud dalam Pasal

---

<sup>45</sup> Lihat Pasal 171 g Kompilasi Hukum Islam

<sup>46</sup> Lihat Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

957 KUHPerdota, dimana hibah wasiat baru berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia.

Pada perjanjian hibah, benda yang menjadi objek hibah haruslah benda yang telah ada atau telah menjadi milik pemberi hibah pada saat perjanjian hibah dibuat. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1667 KUHPerdota yaitu “Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.”<sup>47</sup> Pasal tersebut dengan tegas mengatur bahwa hibah yang dibuat atas benda-benda yang belum ada adalah batal. Apabila dalam perjanjian hibah terdapat barang yang telah ada dan bersamaan dengan barang yang belum ada, maka yang batal hanya yang memuat tentang barang yang belum ada tersebut.<sup>48</sup> Ketentuan mengenai objek hibah lainnya dapat kita lihat di dalam Pasal 1669 KUHPerdota yang menyatakan bahwa:<sup>49</sup>

“Penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berhak menikmati atau memungut hasil barang bergerak atau barang tak bergerak, yang dihibahkan atau menggunakan hak itu untuk keperluan orang lain, dalam hal demikian harus diperhatikan ketentuan-ketentuan Bab X Buku Kedua Kitab Undang-undang ini.”

Pasal tersebut secara tidak langsung menjelaskan bahwa hibah dapat dilakukan atas benda bergerak maupun benda tak bergerak termasuk tanah. Hibah sebagai salah satu cara peralihan

---

<sup>47</sup> Lihat Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>48</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.cit.*, hlm. 166

<sup>49</sup> Lihat Pasal 1669 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan tentang pertanahan. Secara umum, prosedur pelaksanaan hibah tanah sama saja dengan hibah pada umumnya, hanya saja terdapat perbedaan pada kewenangan pembuatan akta hibah tersebut. Pasal 1682 KUHPerdato mensyaratkan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh notaris, yang mana minuta aktanya disimpan oleh notaris tersebut.<sup>50</sup> Sedangkan dalam hal objek hibahnya adalah tanah, yang berwenang membuat aktanya adalah PPAT, sebagaimana diatur secara *lex specialis* dalam PP Pendaftaran Tanah, yaitu dalam Pasal 37 ayat (1) yang bunyinya:<sup>51</sup>

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Perlakuan khusus terhadap peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur oleh Pasal tersebut di atas, tidak hanya berlaku terhadap peralihan hak melalui hibah, melainkan juga berlaku terhadap beberapa cara peralihan hak atas tanah lainnya. Hal ini tentunya telah sesuai dengan kedudukan PPAT sebagai pejabat yang diangkat oleh menteri untuk mengurus perihal perbuatan hukum tentang peralihan hak atas tanah dan hak milik

---

<sup>50</sup> Lihat Pasal 1682, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>51</sup> Lihat Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

atas satuan rumah susun melalui kewenangannya membuat akta otentik sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut.<sup>52</sup>

Ketentuan-ketentuan dalam PP Pendaftaran Tanah menempatkan akta hibah dari PPAT sebagai persyaratan mutlak untuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui mekanisme hibah. Hal ini sesuai dengan fungsi akta hibah tanah sebagai surat bukti peralihan hak atas tanah dari si pemberi hibah kepada si penerima hibah.<sup>53</sup> Selain akta hibah, tentunya terdapat beberapa berkas dan persyaratan lainnya yang perlu para pihak lengkapi untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut ke kantor pertanahan. Adapun berkas dan persyaratan yang diperlukan, yaitu formulir permohonan (lengkap dengan tandatangan para pihak dan materai), surat kuasa apabila mewakili pemberi kuasa, kartu tanda penduduk dan kartu keluarga, sertipikat tanah (asli), akta hibah (dari PPAT), izin pemindahan hak (untuk hak atas tanah yang memerlukan izin dari instansi tertentu dalam peralihan haknya), salinan SPPT PBB tahun terakhir, bukti SSB (BPHTB) dan SSP/PPH untuk tanah dengan nilai di atas 60 juta rupiah, dan biaya yang dikenakan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Lihat Pasal 2 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>53</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 173-174

<sup>54</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 113

## **C. Orang Asing Di Indonesia**

### **1. Pengertian Orang Asing**

Menurut Gatot Supramono, orang asing dapat diberi pengertian yaitu orang yang bukan WNI dan sedang berada di Indonesia. Pengertian orang asing termasuk pula badan hukum asing yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum asing. Sehubungan dengan pengertian itu, Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disingkat UU Kewarganegaraan) mengatur bahwa setiap orang yang bukan WNI diperlakukan sebagai orang asing.<sup>55</sup>

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (selanjutnya disingkat UU Keimigrasian) mendefinisikan orang asing sebagai orang yang bukan WNI. Pengertian ini tidak berubah dari pengertian awal orang asing yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian. Definisi orang asing tersebut juga dipakai dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

### **2. Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia**

Pengakuan terhadap orang asing di Nusantara telah dilakukan sejak zaman penjajahan oleh Belanda dengan dasar Pasal 131 *Indische Staatsregeling* yang melakukan penggolongan

---

<sup>55</sup> Gatot Supramono, 2012, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 4

rakyat atau *bevolkingsgroepoen* dihadapan hukum yang terdiri dari Golongan Eropa atau yang dipersamakan, Golongan Timur Asing atau yang dipersamakan dan Golongan Bumi Putera/*Inlanders*.<sup>56</sup> Sedangkan pengakuan terhadap orang asing pasca kemerdekaan termuat dalam pasal 26 ayat (2) UUD NRI 1945, yang mengatur bahwa orang asing merupakan penduduk Indonesia. Selain itu pengakuan terhadap orang asing sebagai penduduk Indonesia juga termuat dalam Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing yang menyatakan bahwa orang asing menjadi penduduk negara Indonesia, jikalau dan selama ia menetap di Indonesia.<sup>57</sup>

Sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanahnya, UUPA telah mengatur bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi WNA dan badan hukum asing yang berkudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Namun dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun yaitu bagi WNI yang berganti

---

<sup>56</sup> H. Muchsin et.all, 2010, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, Hlm. 18.

<sup>57</sup> Lihat UU Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing.



kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memerolehnya melalui pewarisan *Ab Intestato*.<sup>58</sup>

Ketentuan-ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh WNA adalah sebagai berikut:<sup>59</sup>

- a. WNA tidak dapat memperoleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha berdasarkan ketentuan undang-undang.
- b. WNA karena perkawinan atau karena pewarisan memperoleh tanah Hak Milik dan WNI yang kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.
- c. Jika melewati jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 UUPA).

Pemerintah mengatur persyaratan pemberian Hak Pakai untuk orang asing, yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Peraturan terbaru yang menindaklanjuti Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMATR/KBPN) No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak

---

<sup>58</sup> Rokilah dan Mia Mukaromah, "Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing", Jurnal Ilmu Hukum Ajudikasi, Universitas Serang Raya, Vol. 2 No. 2, Desember 2018, hlm. 137-150

<sup>59</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.cit.*, hlm. 30

Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia sekaligus mencabut peraturan sebelumnya.<sup>60</sup>

### 3. Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee/Trustee Agreement*)

Perkembangan dunia bisnis saat ini berdampak pada meningkatnya minat orang asing untuk berinvestasi dan tinggal di Indonesia. Hal ini tentu juga mengakibatkan peningkatan angka kebutuhan akan tanah oleh orang asing, baik untuk keperluan tempat tinggal maupun keperluan bisnis mereka selama di Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, pemerintah melalui UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya tentu telah menyediakan berbagai mekanisme yang bisa digunakan oleh orang asing untuk dapat memperoleh hak atas tanah di Indonesia. Selain memberikan hak kepada orang asing untuk memperoleh hak atas tanah tertentu, peraturan yang ada tentunya juga memberi batasan dan larangan kepada orang asing untuk memperoleh dan atau menguasai hak atas tanah tertentu.

Hak milik merupakan hak atas tanah yang tidak boleh dimiliki dan dikuasai oleh orang asing. Hal ini secara tegas diatur dalam UUPA. Namun, larangan mengenai hak milik tersebut terkadang dilanggar oleh pihak-pihak tertentu melalui penyelundupan hukum dengan memanfaatkan kelemahan-kelemahan dari peraturan perundang-undangan yang ada. Cara yang seringkali digunakan

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 31

dalam upaya penguasaan tanah hak milik oleh orang asing ialah dengan menggunakan nama WNI melalui serangkaian perjanjian yang dikenal sebagai *nominee/trustee agreement* atau yang dikenal dengan istilah perjanjian pinjam nama/perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPperdata. Walaupun demikian, perjanjian ini tergolong dalam perjanjian tak bernama atau *innominat* sehingga harus tetap mengikuti rambu-rambu yang ada dalam buku III KUHPperdata. Dalam perjanjian *nominee*, WNA yang ingin menguasai tanah hak milik di Indonesia bekerja sama dengan WNI sebagai subjek hak milik yang sah untuk bertindak sebagai pemilik tanah yang akan dicantumkan namanya dalam sertipikat. Tetapi, WNI dalam pengakuannya menyangkal bahwa tanah tersebut adalah milik WNA sebagai pihak yang uangnya digunakan untuk membeli tanah dan kemudian menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepada WNA.<sup>61</sup>

Perjanjian *nominee* dalam arti tersirat memiliki beberapa unsur, diantaranya terdapat perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *beneficial owner* selaku pihak pemberi kuasa dan *nominee* selaku penerima kuasa atau pihak yang diberi kepercayaan oleh *beneficial owner*; kuasa yang diberikan oleh *beneficial owner* merupakan kuasa dengan tindakan hukum yang

---

<sup>61</sup> Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)", *Jurnal Repertorium*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol. 2, Nomor 2 Juli-Desember 2015, hlm. 96-104.

terbatas atau kuasa khusus; dan *nominee* sebagai penerima kuasa bertindak atas nama *beneficial owner* dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>62</sup> Secara yuridis-formal kegiatan peralihan hak atas tanah ini tidak dapat dikatakan melanggar aturan, karena dilakukan atas nama WNI sebagai seorang yang memenuhi persyaratan sebagai subjek hukum hak milik atas tanah. Namun, jika dilihat dari keseluruhan perjanjian *nominee* tersebut, secara substansial merupakan penyelundupan hukum dan bertentangan dengan peraturan yang ada mengenai hak milik, yaitu Pasal 26 ayat (2) UUPA.<sup>63</sup>

#### **D. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

##### **1. Pengertian Sertipikat**

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian, UUPA tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.

Aturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA ialah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dinyatakan tidak berlaku (dicabut) oleh PP Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, hlm. 162

disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat. Penjelasan mengenai sertipikat ini tertuang dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang bunyinya.<sup>64</sup>

“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak.”

PP Pendaftaran Tanah mengatur 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, dan kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>65</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat sendiri diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah, yaitu.<sup>66</sup>

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah

---

<sup>64</sup> Lihat Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>65</sup> Urip Santoso – II, *Op.cit.*, hlm. 260

<sup>66</sup> Lihat Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

yang tertera haknya, sedangkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik. Lain lagi arti sertipikat hak tanggungan yang artinya adalah sertipikat yang diterbitkan oleh BPN/Kementrian Agraria dan Tata Ruang sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan terhadap kepemilikan tanah.<sup>67</sup>

## **2. Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Penjelasan umum UUPA menyatakan bahwa salah satu tujuan dari diundangkannya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Perwujudan dari tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, sifat pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah *Rechts Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, bukan pendaftaran tanah yang bersifat *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan menetapkan wajib pajak atas tanah. Pendaftaran tanah oleh pemegang haknya dilakukan dengan mendaftarkan tanah untuk

---

<sup>67</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 51

pertama kali, mendaftarkan peralihan hak, pembebanan hak, dan hapusnya hak atas tanah.<sup>68</sup>

UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah, yaitu:<sup>69</sup>

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

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dinamakan sertipikat. Sebagai tanda bukti hak yang menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya, keterangan yang tercantum dalam sertipikat memiliki kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai suatu alat bukti yang kuat.<sup>70</sup>

Pasal 12 ayat (1) huruf c PP Pendaftaran Tanah mengatur penerbitan sertipikat sebagai salah satu bagian dari kegiatan

---

<sup>68</sup> Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso - III), 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 152

<sup>69</sup> Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>70</sup> Farida Patittingi, “Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum Amana Gappa*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Vol. 19 Nomor 4, Desember 2011, hlm. 355-367

pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kemudian dalam Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah ini mengatur ketentuan mengenai penerbitan sertipikat adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.
2. Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
3. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
4. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
5. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang



memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

6. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
7. Setelah sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata dikuasai, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan.

Perkembangan teknologi membawa pengaruh pada bentuk sertipikat tanah, yaitu dari semula berbentuk buku menjadi selebar kertas. Dasar hukum perubahan format sertipikat adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPB Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertipikat Hak Atas Tanah. Ketentuan mengenai pembuatan sertipikat berdasarkan peraturan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>71</sup>

1. Pendaftaran tanah dilakukan dengan menggunakan sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), yaitu, sistem

---

<sup>71</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.cit.*, hlm. 110

elektronik berbentuk aplikasi tersistem, terintegrasi dan dapat digunakan dengan atau tanpa jaringan serta dapat langsung tersinkronisasi secara otomatis.

2. Untuk kepentingan pemegang hak atau pengelola tanah wakaf diterbitkan Sertipikat hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Sertipikat tanah wakaf.
3. Sertipikat tanah dicetak pada 1 (satu) lembar berdasarkan informasi yang diperoleh dari data fisik dan data yuridis.
4. Informasi pada sertipikat meliputi: Nama pemegang hak atas tanah; Jenis hak atas tanah; Nomor identifikasi bidang tanah; Nomor induk kependudukan/nomor identitas; Tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu; Kutipan peta pendaftaran tanah; Tanggal penerbitan; Pengesahan.
5. Informasi tambahan di dalam sertipikat berisi tentang: Catatan, pembebanan hak lain, tanggung jawab atau pembatasan dicantumkan di dalam sertipikat; Dalam sertipikat tanah wakaf dicantumkan informasi mengenai Nazir dan Wakif; Di dalam sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun memuat informasi tambahan berupa satuan rumah susun, gambar pertelaan yang bersangkutan dan tanah bersama; Di dalam sertipikat Hak Tanggungan memuat informasi sesuai dengan Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan.
6. Setiap sertipikat untuk perorangan dilengkapi foto pemegang hak yang bersangkutan.

7. Kutipan peta pendaftaran merupakan data spesial tervalidasi dari bidang tanah memuat sekurang-kurangnya tentang geometri, luas dan letak tanah.
8. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, dicetak sebanyak jumlah pemegang hak bersama. Setiap sertipikat tersebut memuat nama pemegang hak bersama yang bersangkutan dan besarnya bagian dari hak bersama.
9. Penggantian bentuk dan isi sertipikat dengan format baru dilaksanakan secara bertahap. Sertipikat dalam bentuk, isi dan format sebelum berlakunya peraturan baru tetap sah dan berlaku.

### **3. Peralihan Hak dan Perubahan Data Pemegang Hak Atas Tanah (Balik Nama Sertipikat)**

Sebagai upaya pemanfaatan tanah yang merupakan komponen penting untuk memakmurkan rakyat, pemerintah menentukan beberapa cara memperoleh hak atas tanah, salah satunya melalui peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan maksud memindahkan kepemilikan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.<sup>72</sup> Sesuai dengan definisinya, perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak ini berlaku untuk tanah yang statusnya telah dilekati

---

<sup>72</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol. 4 Nomor 3, Desember 2016, hlm. 424-435

hak atas tanah atau hak perseorangan atas tanah sebelumnya. Sedangkan untuk memperoleh tanah yang masih dalam penguasaan pemerintah dapat melalui penetapan pemerintah. Selain itu, peralihan hak atas tanah dapat pula terjadi pada tanah-tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat adat. Tanah adat bukan merupakan tanah yang dilekati hak-hak perseorangan, sehingga kewenangan peralihannya tidak berada pada PPAT melainkan kewenangan kepala adat terkait.<sup>73</sup>

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya diatur oleh beberapa pasal dalam UUPA, yaitu pada Pasal 20 ayat (1), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 ayat (3), dan Pasal 43. Namun demikian, UUPA tidak memberikan definisi mengenai peralihan tanah dan hanya mengatur bahwa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Peraturan pemerintah yang dimaksud pada Pasal 50 ayat (2) ialah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, sedangkan Peraturan Pemerintah yang

---

<sup>73</sup> Robert Lowell Saputan, A. Suryaman Mustari Pide, dan Sri Susyanti Nur, "Jual Beli di Bawah Tangan Yang Dilakukan Oleh Kepala Adat Atas Tanah Petuanan", Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Vol. 24 No. 1, Mei 2021, hlm. 207-220

dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) mengenai hak milik sampai saat ini belum diatur.<sup>74</sup>

Terdapat dua macam peralihan hak atas tanah, antara lain beralih dan dialihkan. Beralih berarti peralihan hak terjadi tanpa adanya perbuatan hukum atau dalam hal ini perpindahan hak terjadi karena pemegang haknya meninggal dunia dan hak atas tanahnya secara otomatis beralih/berpindah kepada ahli warisnya. Dialihkan berarti peralihan hak terjadi karena adanya perbuatan hukum peralihan hak, seperti melalui jual beli, hibah, lelang, dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya.<sup>75</sup>

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus didaftarkan oleh ahli waris kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, ahli waris harus melengkapi beberapa dokumen, yaitu surat keterangan kematian, surat keterangan sebagai ahli waris, KTP ahli waris, dan sertipikat hak atas tanah yang dialihkan. Sedangkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lelang harus didaftarkan oleh pemegang hak yang baru kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melengkapi bukti peralihan hak atas tanahnya. Bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan adalah dengan akta dari PPAT. Sementara, peralihan

---

<sup>74</sup> Urip Santoso – II, *Op.cit.*, hlm. 293

<sup>75</sup> Urip Santoso – III, *Op.cit.*, hlm. 148

hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan risalah lelang/berita acara lelang.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, hlm. 148-149