

TESIS

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH
OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)**



Di ajukan Oleh:

IMAM CAHAYA SAPUTERA

NIM : 2320216310028

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH
OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

IMAM CAHAYA SAPUTERA

2320216310028

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2025

Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal Juli 2025

Pembimbing



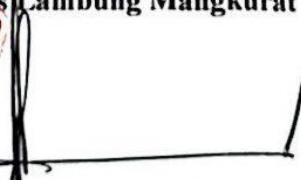
Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H
NIP. 19750615 200312 1 001

Disahkan oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H
NIP. 19750615 200312 1 001



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

IMAM CAHAYA SAPUTERA
2320216310028

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

10 %

Banjarmasin, 9 Juli 2025

Mengetahui,

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 2005011 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Imam Cahaya Saputera, S.H.

NIM : 2320216310028

Program Studi : Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH OLEH WARGA
NEGARA ASING (WNA)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud diatas, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 10 Juni 2025

Yang menyatakan

The image shows a 10,000 Rupiah postage stamp from Indonesia, featuring the Garuda Pancasila emblem and the text 'METERAN TEMPEL' and '99.83FAMX396896291'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Imam Cahaya Saputera, S.H

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH
OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)**

Oleh:

Imam Cahaya Saputera, Achmad Faishal
Magister Kenotariatan. Universitas Lambung Mangkurat, 104 halaman.

RINGKASAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum atas tanah, termasuk perjanjian pemberian hak pakai. PPAT bertugas memastikan bahwa syarat-syarat peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan hukum dan menjadi dasar pendaftaran perubahan data di Kantor Pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana Kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA).

Hasil Penelitian *Pertama* : kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing menurut Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa WNA boleh memiliki tanah dengan status hak pakai. Masa kepemilikan hak pakai diatur dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 dua puluh) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun). *Kedua* : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh warga negara asing adalah membuat perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik. Sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memastikan bahwa para pihak telah memenuhi persyaratan sesuai dengan Perundang-undangan. PPAT merupakan pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Dalam hal kewenangan PPAT membuat akta pemberian hak pakai merupakan kewenangan atribusi yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH
OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)**

Oleh:

Imam Cahaya Saputera, Achmad Faishal
Magister Kenotariatan. Universitas Lambung Mangkurat, 104 halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : PPAT, Hak Pakai, Warga Negara Asing

Tujuan dilakukannya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA).

Metode pendekatan yang digunakan dalam penilitan ini adalah metode yuridis normatif, penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data sekunder dengan metode pengumpulan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian *Pertama* : kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing menurut Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa WNA boleh memiliki tanah dengan status hak pakai. Masa kepemilikan hak pakai diatur dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 dua puluh) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun). *Kedua* : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta hak pakai atas tanah oleh warga negara asing adalah membuat perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik. Sebelum membuat akta tersebut, PPAT harus memastikan bahwa para pihak telah memenuhi persyaratan sesuai dengan Perundang-undangan. PPAT merupakan pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Dalam hal kewenangan PPAT membuat akta pemberian hak pakai merupakan kewenangan atribusi yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

**ROLE OF LAND DEED MAKING OFFICIAL (PPAT) IN THE
MAKING OF DEED OF RIGHT OF USE OF LAND FOR
FOREIGN CITIZENS**

By

Imam Cahaya Saputera¹, Achmad Faishal²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 105 Pages

ABSTRACT

Keywords: Land Deed Making Official (PPAT), Right of Use, Foreign Citizen

The purposes of this research are to study and analyze: 1) right of ownership of land for foreign citizens according to Basic Agrarian Act. 2) role of Land Deed Making Official (PPAT) in the making of deed of right of use of land for foreign citizens. Method of this research is normative legal one, the characteristic of this research is descriptive analytical. Type of data used is secondary data, and data collection is by library study. Method of data analysis is qualitative one. The results of the research are: 1) right of ownership of land for foreign citizens according to Basic Agrarian Act is that foreigners may have land with the status of right of use. The period is regulated in Article 52 of Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 18 of 2021 concerning Management Right, Land Right of Storied Houses, and Land Registration that right of use on State land and management right land is granted for a period of thirty (30) years extendable fro maximum twenty (20) years, and renewable for maximum thirty (30). 2) The role of Land Deed Making Official (PPAT) in the making of deed of right of use of land for foreign citizens is to make agreement on the granting of right of use on right of ownership. Prior to the making of the said deed, the PPAT must ensure that the parties have fulfilled the requerements in accordance to the legislation. PPAT is public official who is responsible to make written statement intended as instrument of evidence of legal actions. The authority of the PPAT to make deed of granting right of use is atributive power stated in Article 2 of Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 Concerning Regulation on the Position of Land Deed Making Official.

Certified,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student number: 2320216310028

² Supervisor

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Imam Cahaya Saputera, S.H
2. Tempat & Tanggal Lahir : Palangkaraya, 18 November 1995
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Alamat Tempat Tinggal : Jalan G.Obos XII Intan II Nomor 1, RT.
004, RW. 006, Kelurahan Menteng,
Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka
Raya, Kalimantan Tengah
5. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : H. Syamsul Kamar, S.H
 - b. Nama Ibu : Hj. Halimatussa'diyah.z, S.H
6. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 8 Menteng
 - b. SMP : SMP Negeri 1 Palangkaraya
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Palangkaraya
 - d. PT : Universitas Palangka Raya
Fakultas Hukum (2013-2018)

UCAPAN TERIMAKASIH

“Dengan mengucapkan Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA HAK PAKAI ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.”

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. “Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan selaku pembimbing utama. Terimakasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu yang bapak sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Dr. Anang Shopan Tornado, S.H., M.H., M.Kn dan Bapak Dr. Suprpto, S.H., M.H, selaku Dosen Penguji Tesis yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
4. Seluruh Dosen Pengajar mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
5. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Orang Tua terkasih, Ayah H. Syamsul Kamar, S.H dan Ibu Hj. Halimatussa'diyah. Z, S.H dan juga segenap keluarga tercinta yang telah

memberikan semangat, cinta, kasih sayang, motivasi, doa, dukungan moril dan materil yang tiada henti-hentinya kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

7. Istri tercinta Diah Lestari, yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini
8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2023 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang memberikan informasi dan arahan dalam mewujudkan Penulisan Tesis Ini.”

Semoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari SWT. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin, Juni 2025

Penulis

Imam Cahaya Saputera, S.H
NIM : 2320216310028

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
SALINAN SERTIFIKAT UJI PLAGIASI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
RINGKASAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	ix
UCAPAN TERIMA KASIH	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian.....	12
F. Tinjauan Pustaka	14
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan	28
BAB II KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA	
ASING MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA	30

A. Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Menurut	
UUPA.....	30
1. Hak Atas Tanah Bangsa Indonesia	30
1.1.Hak Milik	36
1.2.Hak Guna Usaha.....	39
1.3.Hak Guna Bangunan	41
1.4.Hak Pakai.....	45
2. Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing	
(WNA) di Indonesia	52
BAB III PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM	
PEMBUATAN AKTA HAK ATAS TANAH OLEH WARGA	
NEGARA ASING	64
A. Pendaftaran Tanah.....	70
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	
C. Peran Pejabat Pembuat Aka Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta	
Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing.....	81
BAB IV KESIMPULAN	
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAK	

