

SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN MELALUI JUAL
BELI AGAR TIDAK MENIMBULKAN PEMILIKAN TANAH
PERTANIAN SECARA *ABSENTEE* DI KABUPATEN BANTUL,
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi

NPM : 140511557
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN MELALUI JUAL
BELI AGAR TIDAK MENIMBULKAN PEMILIKAN TANAH
PERTANIAN SECARA *ABSENTEE* DI KABUPATEN BANTUL,
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi

NPM : 140511557
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 27 Februari 2018

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Tanda tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Yonatan", is written over the dotted line for the signature.

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN MELALUI JUAL
BELI AGAR TIDAK MENIMBULKAN PEMILIKAN TANAH
PERTANIAN SECARA *ABSENTEE* DI KABUPATEN BANTUL,
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : **Senin**
Tanggal : **12 Maret 2018**
Tempat : **Ruang Dosen Lantai 2**

Susunan Tim Penguji:

Ketua : **Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum.**
Sekretaris : **Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**
Anggota : **Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M. Hum.**

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M. Hum.

KATA PENGANTAR

Indonesia sebagai negara agraris wajib mengutamakan kesejahteraan petani. Kesejahteraan petani dapat tercapai apabila para petani memiliki tanah pertanian sebagai mata pencahariannya, terutama bagi petani yang tidak memiliki tanah pertanian yang luas. Para petani dapat memiliki tanah pertanian apabila kepemilikan tanah pertanian tidak hanya dimiliki oleh para petani kaya. *Landreform* merupakan cara agar kepemilikan tanah pertanian tidak hanya dimiliki oleh petani kaya, tetapi juga dapat dimiliki oleh petani miskin. Salah satu program *landreform* adalah larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Skripsi ini memuat mengenai peran PPAT untuk mencegah pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, karena PPAT merupakan organ yang langsung menangani mengenai peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli. Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis dibantu oleh beberapa pihak, sehingga penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi sehingga penulis terbantu dalam membuat skripsi.
5. Tim Penguji yang telah menguji dan memberikan perbaikan terhadap skripsi ini.

6. Keluarga penulis yaitu Drs. I Gusti Ngurah Wiryawan Budhiana, M. Hum. dan Dra. Debora Ratnawati Yuwono, M.Hum., sebagai orang tua yang telah membiayai dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini, I Gusti Bagus Yosia Wiryakusuma, S. Si., M.M., dan I Gusti Ayu Gracia Wiryandhani, S. Sn., sebagai saudara-saudara yang telah menjadi panutan yang baik.



ABSTRACT

Absentee can be done with two methods which are, by having more than one identification card and also irrevocable power of attorney. Official Certifier of Title Deeds as the official deed of land deed maker, especially Deed of Sale and Purchase, is expected can prevent an absentee. This research aim is to identify the duty of Official Certifier of Title Deeds to prevent an absentee in Bantul Regency. This essay uses empiris method. The results of this research show that there are four methods that Official Certifier of Title Deeds can do to prevent an absentee. Which are, the Official Certifier of Title Deeds gives the parties a legal opinion to prevent an absentee, checks the parties identification card, makes sure that the parties made a statement letter that does not result in absentee, and the Official Certifier of Title Deeds do not process the Deed of Sale and Purchase if it can be an absentee.

Keywords : Property Rights, Landreform, Official Certifier of Title Deeds



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Batasan Konsep.....	13
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	17
BAB II PEMBAHASAN	18
A. Tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah.....	18
1. Pengertian Hak Milik atas Tanah.....	18
2. Peralihan Hak Milik atas Tanah.....	19

3. Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli.....	19
4. Subjek dan Objek Jual Beli Hak Milik atas Tanah.....	22
5. Hapusnya Hak Milik atas Tanah.....	24
B. Tinjauan tentang <i>Landreform (Absentee)</i>	25
1. Pengertian <i>Landreform</i>	25
2. Progam dan Asas-Asas <i>Landreform</i>	26
3. Tujuan <i>Landreform</i>	28
4. Larangan Pemilikan Tanah Pertanian secara <i>Absentee</i>	29
5. Penyelundupan Hukum.....	31
C. Tinjauan tentang PPAT.....	32
1. Jenis-Jenis PPAT.....	33
2. Tugas PPAT.....	3
3	
3. Kewenangan PPAT.....	34
4. Akta Jual Beli PPAT.....	36
5. Larangan PPAT.....	37
6. Pemberhentian PPAT yang Melanggar Larangan.....	38
D. Hasil Penelitian.....	39
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
2. Data Responden.....	42
3. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Milik atas Tanah Pertanian melalui Jual Beli agar Tidak Menimbulkan	

Pemilikan Tanah Pertanian secara <i>Absentee</i> di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	43
BAB III PENUTUP	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Jumlah Desa, Dusun, dan Luas Kecamatan di Kabupaten Bantul.....	40
Tabel 2 : Penggunaan Lahan di Kabupaten Bantul Tahun 2013.....	41
Tabel 3 : Domisili Calon Pembeli Tanah Pertanian.....	45
Tabel 4 : Pemeriksaan Letak Tanah Pertanian.....	49
Tabel 5 : Pemeriksaan Kuasa Mutlak untuk Penyelundupan Hukum.....	51
Tabel 6 : Cara Responden Mengingatnkan Para Pihak untuk Mencegah Kepemilikan secara <i>Absentee</i>	53
Tabel 7 : Pilihan Responden untuk Memproses atau Tidak Memproses Kepemilika Tanah Pertanian secara <i>Absentee</i>	56

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Contoh Rekomendasi Pemindahan Hak Atas Tanah Pertanian
- Lampiran 2 : Contoh Surat Pernyataan
- Lampiran 3 : Contoh Surat Pernyataan Tidak Dimilikinya Tanah Pertanian secara
Absentee
- Lampiran 4 : Surat Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 27 Februari 2018

Yang menyatakan,

I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi