

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20-27 UUPA. Pasal 20-27 UUPA seharusnya diatur lebih lanjut oleh peraturan pelaksanaannya, tetapi hingga saat ini peraturan pelaksana tersebut belum tersedia. Akibat dari belum tersedianya peraturan pelaksana mengenai Hak Milik atas tanah, pengaturan tentang Hak Milik atas tanah masih diatur melalui UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya yang masih berkaitan. Peraturan pelaksana UUPA mengenai Hak Milik atas tanah belum tersedia, berbeda halnya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

1. Pengertian Hak Milik atas tanah

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Pengertian dari turun-temurun adalah Hak Milik atas tanah dapat diwariskan kepada keturunan pemiliknya apabila si pemilik telah meninggal.²⁷ Pengertian dari terkuat adalah Hak Milik atas tanah tidak ada batas waktunya, tidak seperti HGU, HGB, dan Hak Pakai.²⁸ Pengertian dari terpenuh adalah Hak Milik atas tanah memiliki ruang lingkup yang lebih luas,

²⁷ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 92.

²⁸ *Ibid.*

yaitu dapat digunakan untuk tempat tinggal atau tempat usaha.²⁹ Sifat-sifat Hak Milik atas tanah tersebut tidak berarti bahwa kepentingan pemilik tanah adalah yang utama, melainkan juga harus diimbangi dengan kepentingan masyarakat dan negara.³⁰ Kepentingan masyarakat dan negara diwujudkan dalam suatu tindakan untuk menjaga dan memelihara kesuburan dari tanah yang dimiliki setiap orang, sehingga tercapainya tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan untuk seluruh masyarakat.

2. Peralihan Hak Milik atas tanah

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Yang dimaksud Hak Milik dapat beralih adalah melalui suatu peristiwa hukum, yaitu kematian pemilik yang menyebabkan kepemilikan tanah beralih kepada ahli warisnya.³¹ Hak Milik dapat beralih tidak akan dibahas lebih lanjut didalam penelitian ini, karena fokus penelitian ini adalah Hak Milik yang dialihkan melalui jual-beli. Hak Milik dialihkan melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Hak milik dalam peralihannya harus didaftarkan, sesuai dengan Pasal 19 UUPA.

3. Peralihan Hak Milik atas tanah melalui Jual-Beli

²⁹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 287.

³⁰ Urip Santoso, 2012, *Loc. Cit.*

³¹ *Ibid*, hlm. 93.

Pengertian jual-beli tanah tidaklah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud jual-beli tanah dalam hukum adalah jual-beli hak atas tanah, bukanlah jual-beli tanahnya, meskipun secara fisik pemilik menguasai tanah tersebut.³² Effendi Perangin berpendapat bahwa istilah yang benar bukanlah jual-beli tanah, melainkan jual-beli hak atas tanah.³³ Menurut Boedi Harsono, jual-beli tanah adalah,³⁴

“perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.”

sedangkan menurut Urip Santoso, jual beli tanah adalah³⁵

“perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.”

Penulis berpendapat bahwa pengertian jual-beli tanah menurut Urip Santoso lebih tepat karena jual-beli tanah tidak terbatas Hak Milik saja, melainkan juga hak atas tanah yang lainnya.

Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran perubahan dan pembebanan hak (Pasal 12 ayat (2) huruf a PP No. 24 Tahun 1997). Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran perubahan dan pembebanan hak karena adanya perubahan data yuridis dan atau data fisik pada obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Adanya peralihan Hak

³² Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 358.

³³ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

³⁴ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 360.

³⁵ Urip Santoso, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 119.

Milik atas tanah melalui jual-beli menyebabkan bergantinya nama pemilik tanah dari penjual kepada pembeli jika tanah dijual seluruhnya, atau dapat menyebabkan bergantinya nama pemilik tanah dari penjual kepada pembeli untuk sebagian luas tanah jika tanah dijual hanya sebagian. Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli dicatat oleh Kantor Pertanahan setempat. Pencatatan tersebut tidak bersifat wajib, tetapi hanya pilihan dari para pihak. Pencatatan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli di Kantor Pertanahan setempat, mengakibatkan adanya kepastian hukum karena telah bergantinya data yuridis yang lama dengan data yuridis yang baru.

Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli memiliki beberapa tahapan. Tahapan-tahapan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli terdiri dari pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, pendaftaran peralihan hak, dan penerbitan sertipikat.³⁶ Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT bersifat wajib dalam peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli, jika ingin didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 95 ayat (1) huruf a PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah tanpa adanya Akta Jual Beli, tetapi harus dibuktikan dengan akta yang kadar kebenarannya dianggap cukup (Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997). Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT kemudian diserahkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat beserta dokumen-dokumen

³⁶ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 372-378.

lainnya untuk pendaftaran peralihan hak. Kantor Pertanahan setelah menerima Akta PPAT dan dokumen-dokumen lainnya, kemudian melakukan pencatatan peralihan hak dalam Buku Tanah, Sertipikat, dan daftar lainnya. Tahap terakhir setelah pencatatan peralihan hak adalah penyerahan sertipikat yang dialihkan kepada pemilik yang baru atau kuasanya.

Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli wajib mendapatkan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan. Peralihan Hak Milik atas tanah yang belum mendapatkan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan, akan berakibat pada tidak dapat dilakukannya pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat. Persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk dapat dilakukannya peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 Tahun 1960 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak atas Tanah. Aturan mengenai perlunya persetujuan untuk dapat melakukan peralihan hak atas tanah dipertegas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual-beli memerlukan ijin peralihan dari BPN melalui Kanwil BPN (Pasal 18 huruf n dan Pasal 20 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006) dan Kantor Pertanahan setempat (Pasal 68 huruf h dan Pasal 70 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006).

4. Subjek dan Objek Jual-Beli Hak Milik atas tanah

Subjek dalam jual-beli Hak Milik atas tanah terdiri dari penjual dan pembeli. Syarat yang harus dimiliki penjual untuk dapat menjual Hak Milik atas tanahnya adalah telah dewasa dan tidak berada dalam pengampunan, apabila hal tersebut dilanggar maka jual-beli tersebut dapat dibatalkan.³⁷ Penjual harus mendapat persetujuan suami atau istri untuk dapat menjual Hak Milik atas tanah yang termasuk dalam harta bersama, selain itu penjual harus mendapat persetujuan dari pemilik lainnya apabila tanah yang akan dijual dimiliki secara bersama-sama, apabila hal tersebut dilanggar maka jual-beli tersebut batal demi hukum.³⁸ Syarat untuk dapat menjadi pembeli Hak Milik atas tanah adalah pembeli merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas tanah. Pembeli Hak Milik atas tanah harus memperhatikan luas tanah yang dimilikinya agar tidak melebihi batas maksimal yang dapat dimiliki, selain itu apabila tanah yang akan dibeli merupakan tanah pertanian, pembeli harus memperhatikan letak tanah dengan letak tempat tinggalnya, sehingga tidak menimbulkan kepemilikan secara *absentee*.

Objek jual-beli Hak Milik atas tanah terdiri dari tanah pertanian atau tanah non pertanian. Jual-beli Hak Milik atas tanah tidak hanya terbatas pada Hak Miliknya saja, melainkan dapat meliputi benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut. Benda yang melekat di atas tanah pertanian adalah tanaman-tanaman yang ditanami, sedangkan benda yang melekat di atas

³⁷ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hlm. 3-4.

³⁸ *Ibid*, hlm. 2.

tanah non pertanian adalah bangunan yang ada di tanah tersebut. Benda yang melekat di atas tanah dipisahkan dengan hak atas tanah dalam peralihannya, sehingga dalam jual-beli Hak Milik atas tanah harus dipastikan mengenai penjualan hak atas tanahnya saja dan atau termasuk benda di atasnya.³⁹ Pemisahan tersebut disebut dengan asas Pemisahan Horisontal.⁴⁰

5. Hapusnya Hak Milik atas tanah

Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara atau tanahnya musnah (Pasal 27 UUPA). Tanah jatuh kepada negara dapat terjadi karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, diterlantarkan, terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 18 UUPA menetapkan bahwa Hak Milik atas tanah dapat dicabut oleh Pemerintah apabila tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum, bangsa dan negara, dengan adanya pemberian ganti kerugian yang layak terhadap pemiliknya. Yang dimaksud penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya adalah hibah, misalnya tanah wakaf. Tanah yang dengan sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dari hak atas tanahnya, dapat disebut dengan tanah yang diterlantarkan (Penjelasan Pasal 27 UUPA). Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa apabila tanah Hak Milik diwariskan, diperjualbelikan, atau terjadinya percampuran harta bersama dalam perkawinan dengan Warga Negara Asing, maka Hak Milik atas tanah tersebut akan hapus. Tanah dapat musnah karena adanya peristiwa alam, contohnya abrasi.

³⁹ *Ibid*, hlm. 10.

⁴⁰ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 12.

B. Tinjauan tentang *Land Reform* (*Absentee*)

Land Reform atau *Agrarian Reform* merupakan salah satu dasar dari Hukum Agraria Nasional. *Land Reform* pada dasarnya berisi mengenai tanah pertanian yang harus dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif (Penjelasan Umum II angka 7 UUPA). *Land Reform* mengubah struktur kepemilikan dan penguasaan tanah yang lebih mencerminkan keadilan, terutama terhadap petani.⁴¹ *Land Reform* bukanlah kebijakan dari Komunisme, meskipun negara-negara komunis pernah menjalankannya.⁴² *Land Reform* secara konsep dan perumusannya telah baik, akan tetapi pada prakteknya tidak berjalan lancar, sehingga menimbulkan tidak berjalannya program tersebut.⁴³

1. Pengertian *Land Reform*

Menurut Urip Santoso, *land reform* adalah perubahan pengaturan tentang pemilikan dan penguasaan tanah dari sebelum berlakunya UUPA ke sistem UUPA.⁴⁴ *Land reform* menurut Boedi Harsono, dalam buku Hukum Agraria Kajian Komprehensif karya Urip Santoso, terbagi dalam arti sempit dan dalam arti luas.⁴⁵ *Land reform* dalam arti sempit merupakan serangkaian tindakan dalam rangka *Agrarian Reform*. *Land reform* dalam arti luas merupakan program-program dalam *Agrarian Refom* selain dari perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah. A. P. Parlindungan berpendapat bahwa istilah *Land Reform* lebih digunakan dalam sikap politik untuk memenangkan massa, sedangkan istilah *Agrarian Reform* dalam arti sempit

⁴¹ Achmad Sodiki, *Op. Cit.*, hlm. 130.

⁴² Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 405.

⁴³ Achmad Sodiki, *Op. Cit.*, hlm. 134.

⁴⁴ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 207.

⁴⁵ *Ibid.*

lebih digunakan untuk meningkatkan taraf hidup petani.⁴⁶ Achmad Sodiki mengatakan bahwa program *Land Reform* hanya berjalan selama 5 tahun, meskipun ia tidak menyebutkan secara rinci tentang rentang waktu tersebut.⁴⁷

2. Program dan Asas-Asas *Land Reform*

Program *land reform* berjumlah enam. Program-program *land reform* terdiri dari larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas, larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, redistribusi tanah, pengaturan pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan, pengaturan perjanjian bagi hasil tanah pertanian, dan penetapan batas minimum kepemilikan tanah pertanian beserta larangan untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan tanah pertanian kurang dari batas minimum.⁴⁸ Larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas, penetapan batas minimum kepemilikan tanah pertanian, larangan untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan tanah pertanian kurang dari batas minimum, dan pengaturan pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* dan redistribusi tanah, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1960

⁴⁶ A. P. Parlindungan, 2008, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 79.

⁴⁷ Achmad Sodiki, *Loc. Cit.*

⁴⁸ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 213.

tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Pengaturan perjanjian bagi hasil tanah pertanian diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.

Asas-asas *land reform* dimuat dalam Pasal 7, 17, 11, dan 10 UUPA. Menurut van Eikema Hommes, asas-asas hukumlah yang menjadi arah dalam pembentukan hukum positif, sehingga program-program *land reform* dalam pembentukan dan pelaksanaannya didasari asas-asas hukum *land reform*.⁴⁹ Program-program *land reform* berasaskan penghapusan tuan tanah, pembatasan luas maksimum dan minimum tanah, larangan pemerasan orang lain terhadap pengerjaan tanah pertanian, dan kewajiban untuk mengerjakan secara aktif dan mandiri tanah pertanian.⁵⁰ Larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas, berasaskan penghapusan tuan tanah, pembatasan luas maksimum dan minimum tanah, larangan pemerasan orang lain terhadap pengerjaan tanah pertanian, dan kewajiban untuk mengerjakan secara aktif dan mandiri tanah pertanian. Larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, berasaskan kewajiban untuk mengerjakan secara aktif dan mandiri tanah pertanian. Pengaturan pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan dan pengaturan perjanjian bagi hasil tanah pertanian, berasaskan larangan pemerasan orang lain terhadap pengerjaan tanah pertanian. Penetapan batas minimum kepemilikan tanah pertanian, redistribusi tanah, dan larangan untuk melakukan perbuatan yang

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, 2014, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 42.

⁵⁰ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 208-209.

mengakibatkan tanah pertanian kurang dari batas minimum, berasaskan pembatasan luas minimum tanah.

3. Tujuan *Land Reform*

Tujuan *land reform* tidak dijelaskan oleh peraturan-perundang-undangan, sehingga untuk mengetahuinya dapat melihat pada pandangan para ahli. Urip Santoso berpendapat bahwa tujuan akhir dari program *land reform* adalah penggunaan tanah untuk menciptakan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.⁵¹ Adrian Sutedi dalam bukunya Urip Santoso menyebutkan bahwa program *Land Reform* mempunyai 3 tujuan utama, yaitu tujuan Sosial Ekonomis, Sosial Politik, dan Sosial Psikologis.⁵² Sosial Ekonomis bertujuan untuk mempertinggi penghasilan di bidang pertanian dengan memperkuat Hak Milik atas tanah dan memberi fungsi sosial. Sosial politik bertujuan supaya adanya pembagian yang adil atas tanah pertanian dengan cara menghapuskan tuan tanah besar, sehingga setiap orang memperoleh kesempatan yang sama untuk mencapai kesejahteraan. Sosial psikologis bertujuan untuk memperbaiki hubungan kerja antara petani penggarap dengan majikannya sehingga meningkatkan gairah kerja dan harga diri petani penggarap. Tujuan *land reform* menurut Boedi Harsono adalah untuk memperbaiki penghasilan dan taraf hidup petani, terutama petani kecil dan petani penggarap, sesuai dengan pembangunan ekonomi yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila.⁵³ Boedi Harsono dapat menyimpulkan tujuan *land reform* seperti itu, karena mengacu pada pernyataan-pernyataan

⁵¹ *Ibid*, hlm. 212.

⁵² *Ibid*, hlm. 211.

⁵³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 367.

Dewan Pertimbangan Agung, Menteri Agraria Sadjarwo, Pidato JAREK (Jalannya Revolusi Kita, yaitu Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960), Tap MPRS, Wakil Perdana Menteri Bidang Ekubang Sri Sultan Hamengku Buwono IX, dan Menteri Dalam Negeri Amirmachmud tanggal 3 Juli 1973.⁵⁴

4. Larangan Pemilikan Tanah Pertanian Secara *Absentee*

Yang dimaksud pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya berada di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.⁵⁵ Seseorang yang akan membeli tanah pertanian, wajib bertempat tinggal di kecamatan letak tanah pertanian yang akan dibelinya. Yang dimaksud bertempat tinggal di kecamatan letak tanah pertanian tidak hanya sekedar tercantum secara formal didalam KTP, tetapi secara nyata telah hidup dan menjalankan kegiatannya di kecamatan letak tanah pertanian tersebut.⁵⁶ Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah pertanian yang dimilikinya, diharapkan mampu mengerjakan tanah pertanian tersebut secara aktif, sehingga hasil dari pertaniannya dapat bermanfaat untuk dirinya, masyarakat, dan negara. Pemilik tanah pertanian sulit untuk mengerjakan tanahnya apabila letak tanahnya di luar kecamatan tempat tinggalnya, karena letaknya yang jauh dari tempat tinggalnya. Kesulitan pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan tanahnya secara aktif dapat menimbulkan dampak negatif, yaitu tanah pertanian tersebut menjadi tidak produktif dan atau pemilik tanah akan memperkerjakan orang lain untuk mengerjakan tanah tersebut, dengan menggunakan cara-cara pemerasan.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 364.

⁵⁵ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit*, hlm. 218.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 386.

Larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* diatur dalam Pasal 10 UUPA, Pasal 1 huruf b dan Pasal 3 PP No. 224 Tahun 1961. Sanksi terhadap seseorang yang memiliki tanah pertanian secara *absentee* adalah tanah tersebut akan diambil oleh Negara. Negara akan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah *absentee* atas pengambilan tersebut. Pemberian ganti kerugian atas pengambilan tanah *absentee* diatur dalam PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* Keputusan Kepala BPN No. 4 Tahun 1992. PP No. 224 Tahun 1961 menetapkan bahwa jumlah ganti kerugian dihitung berdasarkan hasil bersih rata-rata selama 5 tahun terakhir dengan *degresivitas*. Cara menghitung ganti kerugiannya yaitu, untuk 5 hektar pertama tiap hektarnya dikali 10 kali hasil bersih setahun, untuk 5 hektar yang kedua, ketiga dan keempat tiap hektarnya dikali 9 kali hasil bersih setahun, untuk yang selebihnya tiap hektarnya dikali 7 kali hasil bersih setahun. Keputusan Kepala BPN No. 4 Tahun 1992 menetapkan bahwa ganti kerugian yang akan diberikan kepada pemilik tanah *absentee* didasarkan Pasal 6 PP No. 224 Tahun 1961, dengan ketentuan setinggi-tingginya Rp. 3.500.000,00 per hektar. Tanah yang diambil oleh Negara kemudian akan dibagikan (diredistribusikan) kepada petani yang tidak mempunyai lahan garapan, sesuai dengan Pasal 1 PP No. 224 Tahun 1961.⁵⁷

Larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* dikecualikan terhadap orang-orang yang sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan kewajiban agama, adanya alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh

⁵⁷ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 209.

Kepala BPN, dan pegawai negeri (PNS) atau pejabat militer (TNI) yang sedang menjalankan tugas Negara. Perkecualian tersebut diatur dalam PP No. 224 Tahun 1961 *jis.* PP No. 41 Tahun 1964 dan PP No. 4 Tahun 1977. Pasal 3b ayat (1) PP No. 41 Tahun 1964 mengatur bahwa anggota PNS atau TNI yang telah selesai menjalankan tugas Negara dan mempunyai tanah pertanian secara *absentee*, wajib mengalihkan kepemilikan tanah tersebut atau berpindah tempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah tersebut agar tidak menimbulkan kepemilikan secara *absentee*. Pengecualian terhadap anggota PNS atau TNI hanya sebatas ketika mereka masih menjalankan tugas Negara. Adanya PP No 4 Tahun 1977 membuat pensiunan PNS atau TNI tetap dapat memiliki tanah pertanian secara *absentee*, bahkan para janda anggota PNS atau TNI juga dapat memiliki tanah pertanian secara *absentee* selama ia tidak menikah lagi. PP No. 4 Tahun 1977 juga mengatur bahwa anggota PNS atau TNI yang dua tahun menjelang pensiun, dapat membeli tanah pertanian secara *absentee* yang luasnya tidak melebihi dua perlima dari batas maksimum penguasaan tanah.

5. Penyelundupan Hukum

Penyelundupan hukum digunakan untuk melanggar ketentuan hukum. Salah satu cara yang digunakan untuk melanggar larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah dengan menggunakan Kuasa Mutlak. Kuasa Mutlak adalah pemberian kuasa oleh pemberi kuasa (penjual tanah pertanian) kepada penerima kuasa (pembeli tanah pertanian) terhadap objek kuasa

(tanah pertanian) dan kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali.⁵⁸ Penerima kuasa diberikan kuasa mutlak untuk menggunakan dan menguasai suatu tanah pertanian tanpa perlu persetujuan dari pemberi kuasa. Kuasa Mutlak digunakan agar sertifikat tanah tetap atas nama pemberi kuasa, tidak perlu membayar biaya jual-beli termasuk dalam pendaftarannya, penerima kuasa dapat menguasai objek kuasa (tanah pertanian) layaknya pemiliknya, dan terhindar dari larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.⁵⁹ Larangan penyelundupan hukum melalui Kuasa Mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

C. Tinjauan tentang PPAT

PPAT diatur oleh PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* PP No. 24 Tahun 2016. Peraturan pelaksana yang mengatur tentang PPAT adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris, tetapi PPAT berbeda dengan Notaris. PPAT diangkat oleh Kepala BPN, sehingga yang berwenang memberhentikan mereka adalah Kepala BPN.⁶⁰ Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham), sehingga yang berwenang

⁵⁸ Maria S. W. Sumardjono, *Loc. Cit.*

⁵⁹ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hlm. 94.

⁶⁰ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 328.

memberhentikan mereka adalah Menkumham. Daerah Kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 2016. Daerah kerja PPAT adalah seluas satu Provinsi tempat kantor PPAT tersebut berada.

1. Jenis-Jenis PPAT

PPAT terbagi menjadi 3 jenis menurut PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* PP No. 24 Tahun 2016, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa yang dimaksud PPAT Sementara adalah Camat atau Kepala Desa, sedangkan Pasal 5 ayat (3) huruf b PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa yang dimaksud PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan.

2. Tugas PPAT

Tugas PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *jo.* PP No. 24 Tahun 2016 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan

sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Urip Santoso berpendapat bahwa kegiatan yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah jika dilihat dari Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998.⁶¹ PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, karena PPAT hanya bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah dengan melakukan kegiatan-kegiatan tertentu (Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997). Urip Santoso berpendapat bahwa yang dimaksud perbuatan hukum menurut Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 adalah perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menimbulkan pemberian hak, pembebanan hak, dan pemindahan hak.⁶² Perbuatan hukum yang dibuatkan akta oleh PPAT adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998).

3. Kewenangan PPAT

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* PP No. 24 Tahun 2016 dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN

⁶¹ *Ibid*, hlm. 344.

⁶² *Ibid*, hlm. 340.

No. 1 Tahun 2006. Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 menetapkan bahwa, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pengertian akta otentik secara teoretis adalah surat atau akta yang dibuat secara resmi dengan tujuan untuk pembuktian, sedangkan pengertian akta otentik secara dogmatis adalah:⁶³

“akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. (terjemahan Soebekti dari Pasal 1868 KUH Perdata)

PPAT mempunyai wewenang membuat akta otentik karena PPAT adalah pejabat umum (Penjelasan Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998). Akta yang dibuatkan PPAT untuk menjadi dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual-Beli, Akta Tukar-Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas

⁶³ Sudikno Mertokusumo, 2015, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 162.

Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik (Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997).

4. Akta Jual-Beli PPAT

Akta Jual-Beli dibuat oleh PPAT untuk menjadi dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena dilakukannya peralihan hak atas tanah melalui jual-beli. Akta Jual Beli tidak hanya terbatas pada peralihan Hak Milik atas tanah saja, melainkan juga termasuk peralihan HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah (Pasal 16 ayat (2) huruf a, Pasal 34 ayat (2) huruf a, dan Pasal 54 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah). PPAT sebelum membuat Akta Jual-Beli, wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat yang bersangkutan dengan data yang terdapat di Kantor Pertanahan (Pasal 97 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Calon penerima hak atas tanah sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT, wajib membuat pernyataan bahwa dengan pemindahan hak tersebut yang bersangkutan tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* dan apabila pernyataan tersebut tidak benar, maka tanah *absentee* tersebut akan menjadi obyek *Land Reform* dan yang bersangkutan bersedia menerima semua akibat hukumnya.⁶⁴ Calon penerima hak atas tanah tidak diwajibkan untuk membuat pernyataan dengan jujur, tetapi akibat dari perbuatan tersebut menjadi tanggungjawab dari calon

⁶⁴ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 344-345.

penerima hak atas tanah. PPAT tidak bertanggungjawab apabila tanah yang menjadi obyek peralihan tersebut diambil oleh Negara tanpa adanya ganti kerugian.

5. Larangan PPAT

PPAT dilarang untuk melakukan beberapa perbuatan dan apabila ia melanggarnya maka akan mendapat sanksi. Perbuatan-perbuatan yang dilarang dilakukan oleh PPAT berjumlah 12.⁶⁵ PPAT dilarang untuk membuatkan akta apabila para pihak dan atau saksi tidak memenuhi syarat untuk melakukannya (Pasal 39 ayat (1) huruf c PP No. 24 Tahun 1997), PPAT dilarang membuatkan akta apabila para pihak menggunakan surat kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah (Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997), PPAT dilarang membuatkan akta peralihan hak atas tanah apabila para pihak belum mendapatkan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang (Pasal 39 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997), PPAT dilarang membuatkan akta apabila objeknya sedang dalam sengketa (Pasal 39 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997), PPAT dilarang membuat akta hak atas tanah di luar daerah kerjanya (Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 3 ayat (1) Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006), PPAT dilarang merangkap jabatan kecuali sebagai Notaris (Pasal 7 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016), PPAT yang belum mengucapkan sumpah dilarang menjalankan tugas sebagai PPAT (Pasal 18 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998), PPAT dilarang mempunyai kantor lebih dari

⁶⁵ Urip Santoso, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 106-107.

satu (Pasal 20 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 20 ayat (1) PP No 24 Tahun 2016), PPAT dilarang membuat akta untuk dirinya, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua (Pasal 23 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998), PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 hari kerja secara berturut-turut kecuali dalam rangka cuti (Pasal 30 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998), PPAT dilarang membuat akta selama cuti atau diberhentikan sementara (Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016), dan PPAT dilarang memungut uang jasa melebihi 1 persen dari harga transaksi yang tercantum di akta (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016). PPAT juga dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang termasuk pelanggaran berat (Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 *jo.* Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006). Larangan-larangan terhadap PPAT wajib ditaati agar tidak menimbulkan sanksi terhadap jabatannya. Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran adalah pemberhentian terhadap jabatannya.

6. Pemberhentian PPAT yang Melanggar Larangan

Jenis pemberhentian PPAT oleh Menteri yang melanggar larangan ada dua, yaitu pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. PPAT diberhentikan dengan hormat oleh Menteri/Kepala BPN karena melakukan rangkap jabatan selain dari Notaris (Pasal 10 ayat (2) huruf c PP No. 24 Tahun 2016). PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai

PPAT dan atau dijatuhi pidana penjara yang telah *inkracht* yang ancamannya lima tahun atau lebih, sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016. Pelanggaran berat PPAT diatur pada Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 *jo.* Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Pelanggaran berat PPAT terdiri dari sebelas macam. Pembuatan akta di luar daerah kerja, membuka kantor lebih dari satu, dan membuat akta selama cuti atau diberhentikan sementara termasuk dalam pelanggaran berat yang dapat mengakibatkan pemberhentian PPAT dengan tidak hormat.

D. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Utara Kabupaten Bantul berbatasan dengan Kota Yogyakarta, selatan Kabupaten Bantul berbatasan dengan Samudra Indonesia, barat Kabupaten Bantul berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, dan timur Kabupaten Bantul berbatasan dengan Kabupaten Gunung Kidul.⁶⁶ Kabupaten Bantul dialiri oleh enam sungai yang mengalir sepanjang tahun, yang terdiri dari Sungai Oyo, Sungai Opak, Sungai Code, Sungai Winongo, Sungai Bedog, dan Sungai Progo.⁶⁷ Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan, 75 desa, dan 933 pedukuhan.⁶⁸ Kecamatan-kecamatan yang terdapat di Kabupaten Bantul memiliki tanah yang dapat digunakan untuk

⁶⁶ https://bantulkab.go.id/profil/sekilas_kabupaten_bantul.html, diakses pada tanggal 23 Februari 2018 pada pukul 09.16 WIB.

⁶⁷ https://www.bantulkab.go.id/profil/sekilas_kabupaten_bantul.html, diakses pada tanggal 5 Desember 2017 pada pukul 14.19 WIB.

⁶⁸ https://www.bantulkab.go.id/datapokok/0402_pembagian_administratif.html, diakses pada tanggal 5 Desember 2017 pada pukul 14.27 WIB.

pemukiman, sawah, tegal, kebun campur, hutan, tambak, dan lain-lain.⁶⁹ Berikut ini adalah data mengenai jumlah desa, dusun dan luas kecamatan di Kabupaten Bantul dan data mengenai penggunaan lahan di Kabupaten Bantul.

Tabel 1.
Jumlah Desa, Dusun dan Luas Kecamatan di Kabupaten Bantul

No	Kecamatan	Jumlah Desa	Jumlah Dusun	Luas (Km2)
1.	Srandakan	2	43	18,32
2.	Sanden	4	62	23,16
3.	Kretek	5	52	26,77
4.	Pundong	3	49	24,30
5.	Bambanglipuro	3	45	22,70
6.	Pandak	4	49	24,30
7.	Pajangan	3	55	33,25
8.	Bantul	5	50	21,95
9.	Jetis	4	64	21,47
10.	Imogiri	8	72	54,49
11.	Dlingo	6	58	55,87
12.	Banguntapan	8	57	28,48
13.	Pleret	5	47	22,97
14.	Piyungan	3	60	32,54
15.	Sewon	4	63	27,16
16.	Kasih	4	53	32,38
17.	Sedayu	4	54	34,36
Jumlah		75	933	504,47

Sumber : Data Primer, 2014.

⁶⁹ https://www.bantulkab.go.id/datapokok/0410_penggunaan_lahan.html, diakses pada tanggal 5 Desember 2017 pada pukul 14.25 WIB.

Tabel 2.
Penggunaan Lahan di Kabupaten Bantul Tahun 2013

No	Kecamatan	Jenis Penggunaan Lahan (Ha)			Jumlah
		Pemukiman	Sawah	Lain-lain	
1	Bambanglipuro	174,91	1.164,99	111,09	2.270
2	Banguntapan	412,89	1.350,92	352,29	2.297
3	Bantul	169,62	1.217,79	115,60	2195
4	Dlingo	121,55	261,00	888,03	5587
5	Imogiri	238,70	923,44	761,87	5.449
6	Jetis	406,58	1.384,20	38,33	2447
7	Kasihan	543,89	866,76	145,73	3283
8	Kretek	38,12	955,36	701,96	2677
9	Pajangan	111,85	282,15	202,85	3325
10	Pandak	89,55	985,40	248,05	2.430
11	Piyungan	333,45	1.327,57	318,23	3254
12	Pleret	232,21	720,57	352,29	2297
13	Pundong	82,38	875,99	220,13	2368
14	Sanden	51,50	837,37	289,12	2316
15	Sedayu	272,82	977,90	262,70	3436
16	Sewon	472,84	1.417,62	174,66	2716
17	Srandakan	75,21	484,57	396,22	1832
Jumlah		3828,07	16033,63	5634,07	50685
Presentase		7,56	31,633	11,11	100,0

Sumber : Data Primer, 2013.

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa Kecamatan Sewon merupakan kecamatan dengan jumlah luas tanah untuk pertanian yang paling luas, sedangkan Kecamatan Dlingo merupakan kecamatan dengan jumlah luas tanah untuk pertanian yang paling kecil.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Statistik Produksi Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bantul, diperoleh data mengenai jumlah petani, luas tanah pertanian, dan hasil pertanian. Jumlah petani di

Kabupaten Bantul mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya karena beralih ke sektor non pertanian. Penurunan jumlah petani juga berkaitan dengan penurunan jumlah luas tanah pertanian. Luas tanah pertanian di Kabupaten Bantul mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya karena adanya alih fungsi tanah pertanian menjadi pemukiman penduduk. Penurunan jumlah petani dan luas tanah pertanian di Kabupaten Bantul mengakibatkan hasil pertanian mengalami penurunan. Hasil pertanian mengalami penurunan karena berkurangnya luas tanah pertanian, tetapi produktivitas tetap dapat ditingkatkan. Produksi tanaman pangan khususnya padi, di Kabupaten Bantul dapat mencukupi kebutuhan pangan di Kabupaten Bantul, jika dilihat dari data produksi tanaman pangan. Perkembangan Kabupaten Bantul dalam jaman modernisasi jika dilihat dari sektor ekonomi, beralih dari pertanian ke industri, perdagangan, dan jasa.

2. Data Responden

Responden dalam penelitian ini adalah PPAT yang daerah kerjanya di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan pernah membuat akta peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli. Jumlah PPAT yang merupakan responden dalam penelitian ini adalah sepuluh orang. Tidak adanya spesifikasi khusus dalam memilih PPAT yang dijadikan responden. Kemauan pihak PPAT merupakan dasar pertimbangan pemilihan PPAT menjadi responden, karena tidak semua PPAT bersedia menjadi responden.

3. 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

Untuk mengetahui peran 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 maka diajukan beberapa daftar pertanyaan. Daftar pertanyaan yang diajukan kepada masing-masing responden berjumlah sebelas pertanyaan. Jawaban dari para responden atas pertanyaan-pertanyaan tersebut diuraikan sebagai berikut.

- a. Para responden PPAT pernah membuat akta jual beli mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian.

Salah satu peraturan pelaksana yang mengatur tentang PPAT adalah Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006. Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT bertugas untuk membuat akta atas dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, dan salah satu perbuatan hukum tersebut adalah jual beli hak atas tanah. Pasal 3 Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta mengenai suatu perbuatan hukum hak atas tanah yang berada di daerah kerjanya. Pasal 5 ayat (1) Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 mengatur bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan. Pasal 56-57 Peraturan KBPN

No. 1 Tahun 2006 mengatur tentang Buku Daftar Akta PPAT dimana PPAT wajib membuat buku daftar semua akta yang pernah dibuatnya dan buku tersebut harus diisi setiap hari kerja.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, diperoleh data sebagai berikut. Jumlah responden PPAT yang pernah membuat akta jual beli tanah pertanian adalah sepuluh orang. Persentase PPAT yang pernah membuat akta jual beli tanah pertanian adalah 100% (seratus persen). Dari sepuluh responden PPAT tersebut, terdapat dua PPAT (20%) yang sering membuat akta jual beli tanah pertanian. Para responden tidak menyebutkan mengenai jumlah akta jual beli tanah pertanian yang pernah dibuatnya beserta tahun pembuatannya. Responden yang menyatakan bahwa mereka sering membuat akta jual beli tanah pertanian tidak menyebutkan secara jelas mengenai jumlah dari akta jual beli tanah pertanian yang pernah dibuatnya. Para responden juga tidak menyebutkan mengenai kecamatan letak tanah pertanian yang pernah dibuatkan akta jual belinya. Para responden tidak menyebutkan mengenai jumlah, tahun pembuatan, dan mengenai kecamatan letak tanah pertanian yang pernah dibuatkan akta jual belinya karena sangat menyulitkan mereka dalam pencarian kembali data tersebut, mengingat jumlah akta yang pernah mereka buat jumlahnya sangat banyak dan terdiri dari berbagai macam akta.

Para responden PPAT tersebut telah sesuai dengan Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006. Para responden PPAT tersebut membuat akta karena dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah,

yaitu jual beli hak atas tanah pertanian. Para responden PPAT membuat akta berdasarkan jual beli hak atas tanah pertanian yang dilakukan di daerah kerjanya, yaitu Kabupaten Bantul. Setiap akta jual beli hak atas tanah yang telah dibuat oleh para responden PPAT, dicatat dalam Buku Daftar Akta PPAT dengan tujuan untuk memudahkan pencarian data. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa pencatatan tersebut tidak menjadikan pencarian data dapat dengan mudah diperoleh. Pencarian data dalam Buku Daftar Akta PPAT sulit dilakukan karena pencatatannya berdasarkan tanggal pembuatannya, padahal buku tersebut memuat semua akta yang pernah dibuat PPAT, tidak hanya memuat tentang akta jual beli hak atas tanah pertanian, dimana urutannya sesuai dengan tanggal pembuatan akta tersebut. Pencarian data dapat lebih mudah apabila pencatatan tersebut didasarkan pada jenis akta dan tanggal pembuatannya.

- b. Domisili para calon pembeli tanah terhadap kecamatan letak tanah pertanian.

Tabel 3
Domisili Calon Pembeli Tanah Pertanian

No	Keterangan	Jumlah PPAT (orang)	Persentase (%)
1	Di Dalam Kecamatan	7	70
2	Di Luar Kecamatan	3	30
Jumlah		10	100

Sumber : Data Primer, 2018.

Salah satu peraturan tentang *Landreform*, khususnya mengenai larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964. Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964 mengatur bahwa pemilik tanah yang

bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, wajib mengalihkan kepemilikannya kepada orang yang bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanahnya, atau berpindah domisili ke kecamatan tempat letak tanahnya. Pasal 3 ayat (4) PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964 mengatur bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (1) dikecualikan jika adanya suatu alasan tertentu. Salah satu alasan yang menyebabkan pengecualian tersebut adalah untuk para pegawai negeri dan atau pejabat militer yang sedang menjalankan tugas Negara. Tanah yang dimiliki oleh orang yang berdomisili di luar kecamatan tempat letak tanahnya dan tidak memenuhi Pasal 3 ayat (4) PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964, maka tanahnya akan diambil oleh negara dengan adanya ganti kerugian.

Para responden PPAT menyatakan bahwa calon pembeli tanah pertanian selalu berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian, meskipun terdapat calon pembeli tanah pertanian yang berdomisili di luar kecamatan letak tanah pertanian. Calon pembeli tanah pertanian yang berdomisili di luar kecamatan letak tanah, dapat melakukan jual beli tanah pertanian, karena calon pembeli tersebut merupakan Pegawai Negeri Sipil atau pejabat militer yang sedang menjalankan tugas Negara. Responden yang pernah membuat akta jual beli hak atas tanah untuk calon pembeli tanah yang tidak berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian berjumlah tiga orang. Responden yang menyatakan selalu membuat akta jual beli hak atas tanah untuk calon pembeli tanah yang berdomisili di kecamatan letak

tanah pertanian berjumlah tujuh orang. Persentase responden yang menyatakan pernah membuat akta jual beli hak atas tanah untuk calon pembeli tanah yang tidak berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian adalah 30% (tiga puluh persen). Persentase responden yang menyatakan selalu membuat akta jual beli hak atas tanah untuk calon pembeli tanah yang berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian adalah 70% (tujuh puluh persen).

Para responden PPAT telah melakukan sesuai dengan PP No. 224 Tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964. Responden PPAT membuat akta jual beli hak atas tanah pertanian kepada para pihak yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan. Calon pembeli tanah pertanian yang berdomisili di luar kecamatan tempat letak tanah pertanian yang akan dibelinya, tetap dapat membelinya apabila ia merupakan pegawai negeri atau pejabat militer yang sedang menjalankan tugas Negara. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT akan dijadikan dasar dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan.

- c. Para responden selalu memeriksa KTP dari para pihak yang akan melakukan jual beli tanah pertanian.

Peraturan pelaksana terkait dengan jual beli Hak Milik atas tanah pertanian adalah PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pasal 103 ayat (2) huruf d dan e PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, mengatur bahwa PPAT wajib menyerahkan bukti identitas dari para pihak yang akan melakukan

jual beli tanah pertanian ke Kantor Pertanahan setempat. Salah satu dokumen yang diserahkan kepada PPAT ke Kantor Pertanahan setempat adalah bukti identitas pihak yang mengalihkan hak dan bukti identitas penerima hak. Yang dimaksud dengan bukti identitas adalah Kartu Tanda Penduduk (KTP). Bukti identitas dari para pihak menjadi salah satu syarat untuk dapat dilakukannya pendaftaran tanah. Tidak adanya bukti identitas dari para pihak akan mengakibatkan ditolaknya permintaan untuk pendaftaran tanah.

Jumlah responden PPAT yang melakukan pemeriksaan KTP dari para pihak adalah sepuluh orang. Persentase jumlah responden yang melakukan pemeriksaan KTP dari para pihak adalah 100% (seratus persen). Pemeriksaan tersebut hanya bersifat prosedural, karena para responden tidak mungkin dapat mengetahui apabila para pihak mempunyai KTP lebih dari satu (ganda). Responden yang menjawab bahwa tidak mungkin untuk mengetahui apabila para pihak mempunyai KTP lebih dari satu (ganda), adalah berjumlah sepuluh orang. Persentase responden yang menjawab bahwa tidak mungkin untuk mengetahui apabila para pihak mempunyai KTP lebih dari satu (ganda) adalah 100% (seratus persen).

Para responden PPAT telah melakukan ketentuan dari PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Para responden PPAT selalu memeriksa KTP dari para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Para responden PPAT memeriksa KTP hanya sebatas memeriksa tulisan dan foto yang tercantum di KTP, tetapi tidak memeriksa mengenai

kebenaran materiilnya. Para responden sebagai PPAT tidak mempunyai wewenang untuk memeriksa kebenaran materiil dari KTP para pihak. Tujuan dari pemeriksaan KTP tersebut adalah untuk memastikan kebenaran identitas para pihak dan untuk memastikan domisili para pihak dengan letak tanah pertanian yang diperjualbelikan. Pemeriksaan domisili yang tercantum dalam KTP para pihak dapat mencegah pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, meskipun hal tersebut dapat disimpangi dengan adanya kepemilikan KTP lebih dari satu (ganda) yang data domisilinya berbeda. Adanya KTP ganda yang data domisilinya berbeda dapat digunakan untuk memiliki tanah pertanian secara *absentee*. Para responden meyakini bahwa kepemilikan KTP lebih dari satu (ganda) tidak mungkin untuk dilakukan karena telah adanya KTP elektronik, tetapi fakta di lapangan menunjukkan bahwa belum semua masyarakat telah mendapat KTP elektronik.

d. Empat responden PPAT melakukan pemeriksaan letak tanah yang akan diperjualbelikan, sedangkan enam responden PPAT tidak melakukan pemeriksaan letak tanah yang akan diperjualbelikan.

Tabel 4
Pemeriksaan Letak Tanah Pertanian

No	Keterangan	Jumlah PPAT (orang)	Persentase (%)
1	Langsung ke Lapangan	4	40
2	Tidak ke Lapangan	6	60
Jumlah		10	100

Sumber : Data Primer, 2018.

Para responden PPAT dalam melakukan pemeriksaan letak tanah yang akan diperjualbelikan dibagi menjadi dua, yaitu PPAT yang

melakukan pemeriksaan letak tanah dan PPAT yang tidak melakukan pemeriksaan letak tanah. Jumlah responden yang memeriksa letak tanah pertanian secara langsung adalah empat orang. Jumlah responden yang tidak memeriksa letak tanah pertanian secara langsung adalah enam orang. Persentase dari jumlah responden yang memeriksa letak tanah pertanian secara langsung adalah 40% (empat puluh persen). Persentase dari jumlah responden yang tidak memeriksa letak tanah pertanian secara langsung adalah 60% (enam puluh persen).

Pemeriksaan letak tanah pertanian tersebut hanya sebatas untuk menentukan titik koordinat tanah (*ploting*). *Ploting* bukan untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. *Ploting* tidak dapat mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*, tetapi dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda. Kepemilikan tanah secara *absentee* dapat diatasi dengan adanya pendaftaran secara sistematis. Pemeriksaan (*ploting*) tersebut merupakan suatu ketentuan baru karena adanya kemajuan teknologi. Salah satu responden menyatakan bahwa dalam melakukan *ploting*, ia hanya menggunakan aplikasi pada *handphone*, yaitu aplikasi *Global Positioning System (GPS)*. Mudahnya memiliki *handphone* beraplikasi GPS tidak membuat seluruh responden PPAT melakukan pemeriksaan letak tanah pertanian. Tidak diketahui dengan pasti alasan responden PPAT tidak melakukan pemeriksaan ke lokasi atau letak tanah yang akan diperjualbelikan.

- e. Pengetahuan responden PPAT tentang penggunaan Kuasa Mutlak untuk melakukan penyelundupan hukum.

Tabel 5
Pemeriksaan Kuasa Mutlak untuk Penyelundupan Hukum

No	Keterangan	Jumlah PPAT (orang)	Persentase (%)
1	Dapat Mengetahui	7	70
2	Tidak Dapat Mengetahui	3	30
Jumlah		10	100

Sumber : Data Primer, 2018.

Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya dipergunakan untuk memindahkan hak atas tanah adalah dilarang. Pelarangan Kuasa Mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Pengertian Kuasa Mutlak menurut peraturan tersebut adalah kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya, serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam peraturan tersebut dapat digunakan untuk melanggar ketentuan larangan pemilikan tanah secara *absentee*. Pihak pemberi kuasa (penjual) memberikan kuasa mutlak kepada pihak penerima kuasa (pembeli) yang berdomisili di luar kecamatan tempat letak tanah, untuk menguasai dan menggunakan tanahnya, serta dapat melakukan segala perbuatan hukum, dimana penerima kuasa menyerahkan sejumlah uang kepada pemberi kuasa dan kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh

pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang seperti itu pada dasarnya adalah jual beli hak atas tanah pertanian secara *absentee*.

PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang untuk menguatkan kuasa tersebut. Jumlah responden PPAT yang tidak mengetahui para pihak melakukan penyelundupan hukum dengan Kuasa Mutlak adalah tiga orang. Jumlah responden yang dapat mengetahui para pihak melakukan penyelundupan hukum dengan Kuasa Mutlak adalah tujuh orang. Persentase jumlah responden yang tidak mengetahui para pihak melakukan penyelundupan hukum dengan Kuasa Mutlak adalah 30% (tiga puluh persen). Persentase jumlah responden yang dapat mengetahui para pihak melakukan penyelundupan hukum dengan Kuasa Mutlak adalah 70% (tujuh puluh persen).

PPAT dilarang menguatkan Kuasa Mutlak yang digunakan untuk penyelundupan hukum. PPAT yang dapat mengetahui para pihak menggunakan Kuasa Mutlak untuk melakukan penyelundupan hukum, dapat melaksanakan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982. PPAT yang tidak mengetahui para pihak melakukan penyelundupan hukum dengan Kuasa Mutlak, tidak dapat melaksanakan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982. Dalam surat permohonan Peralihan Hak atas Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat, terdapat identitas mengenai pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk mengajukan permohonan tersebut. Surat permohonan tersebut dilampiri dengan surat

kuasa yang telah dibuat oleh para pihak, sehingga dapat diketahui apabila para pihak menggunakan Kuasa Mutlak.

- f. Cara responden PPAT mengingatkan dan mencegah para pihak yang akan mengalihkan kepemilikan tanah pertanian, agar tidak menimbulkan kepemilikan secara *absentee*.

Tabel 6
Cara Responden Mengingatkan Para Pihak untuk Mencegah
Kepemilikan secara *Absentee*

No	Keterangan	Jumlah PPAT (orang)	Persentase (%)
1	Memberitahukan mengenai Aturan yang Berlaku	5	50
2	Memeriksa Domisili KTP	3	30
3	Mengingatkan supaya Tanah Digarap secara Aktif	1	10
4	Memastikan Dibuatnya Surat Pernyataan	1	10
Jumlah		10	100

Sumber : Data Primer, 2018.

Salah satu hal yang diatur dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 adalah mengenai pencegahan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Cara mencegah memiliki tanah pertanian secara *absentee* adalah dengan mensyaratkan bahwa para pihak wajib menyerahkan bukti identitasnya. Pasal 103 ayat (2) huruf d dan e PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa, salah satu dokumen yang diserahkan kepada PPAT oleh para pihak adalah bukti identitas para pihak. Hal tersebut untuk memastikan mengenai domisili calon penerima hak atas tanah. Cara lainnya untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* diatur dalam Pasal 99 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Pasal 99 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 mengatur bahwa sebelum

dibuatnya akta pemindahan hak atas tanah, dalam hal ini melalui jual beli hak atas tanah pertanian, calon penerima hak harus membuat surat pernyataan bahwa pemindahan tersebut tidak menyebabkan kepemilikan secara *absentee* dan bersedia menanggung akibatnya jika pernyataan tersebut tidak benar. Pasal 99 ayat (2) mengatur bahwa PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak atas tanah mengenai maksud dan isi dari surat pernyataan tersebut. Penyerahan bukti identitas para pihak dan dibuatnya pernyataan agar tidak menimbulkan kepemilikan secara *absentee*, merupakan cara-cara yang diatur dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa, para responden PPAT memiliki empat cara untuk mencegah peralihan Hak Milik atas tanah pertanian secara *absentee*. Cara-cara tersebut terdiri dari:

- 1) memberitahukan mengenai aturan yang berlaku;
- 2) mengingatkan dengan cara memeriksa domisili dari KTP para pihak;
- 3) mengingatkan agar tanah pertanian digarap secara aktif;
- 4) memastikan dibuatnya surat pernyataan.

Jumlah responden yang memberitahukan mengenai aturan yang berlaku adalah lima orang, jumlah responden yang mengingatkan dengan cara memeriksa domisili dari KTP para pihak adalah tiga orang, jumlah responden yang mengingatkan agar tanah pertanian digarap secara aktif adalah satu orang, dan jumlah responden yang dengan cara memastikan

dibuatnya surat pernyataan adalah satu orang. Persentase jumlah responden yang memberitahukan mengenai aturan yang berlaku adalah 50% (lima puluh persen), persentase jumlah responden yang mengingatkan dengan cara memeriksa domisili dari KTP para pihak adalah 30% (tiga puluh persen), persentase jumlah responden yang mengingatkan agar tanah pertanian digarap secara aktif adalah 10% (sepuluh persen), dan persentase jumlah responden yang dengan cara memastikan dibuatnya surat pernyataan adalah 10% (sepuluh persen).

PPAT yang mengingatkan dengan cara memberitahukan mengenai aturan yang berlaku dan mengingatkan agar tanah pertanian tersebut digarap secara aktif, merupakan PPAT yang berinovasi dalam melakukan pencegahan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tidak mengatur mengenai kewajiban PPAT untuk memberitahukan mengenai aturan yang berlaku dan mengingatkan agar tanah pertanian tersebut digarap secara aktif. Pemeriksaan KTP dan memastikan dibuatnya surat pernyataan merupakan prosedur dalam pemindahan hak atas tanah. Prosedur tersebut wajib untuk dilakukan. Tidak ada yang salah cara dalam melakukan pencegahan kepemilikan secara *absentee*, yang terpenting adalah kepemilikan tanah secara *absentee* dapat dicegah.

- g. Pilihan untuk memproses atau tidak memproses jual beli tanah pertanian apabila menimbulkan pemilikan secara *absentee*, meskipun telah diperingatkan.

Tabel 7
Pilihan Responden untuk Memproses atau Tidak Memproses
Kepemilikan Tanah Pertanian secara *Absentee*

No	Keterangan	Jumlah PPAT (orang)	Persentase (%)
1	Menolak	6	60
2	Memberi Saran	4	40
	Jumlah	10	100

Sumber : Data Primer, 2018.

Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban PPAT dan atau dijatuhi hukuman pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih. Yang dimaksud dengan pelanggaran berat terhadap kewajiban PPAT diatur dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a. Pelanggaran berat tersebut tidak termasuk apabila PPAT memproses kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Pemrosesan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* tidak berdampak pada profesi PPAT.

Sebagian dari responden PPAT menolak untuk memproses, sedangkan sebagian lainnya tidak menolak maupun tidak menerima, tetapi hanya memberi saran kepada para pihak yang tetap melakukan jual beli tanah pertanian secara *absentee* meskipun telah diperingatkan. Jumlah responden yang menolak untuk memprosesnya adalah enam orang, sedangkan jumlah responden yang tidak menolak maupun tidak menerima, tetapi hanya memberi saran adalah empat orang. Tidak ada dari para

responden tersebut yang menyatakan bersedia untuk memprosesnya. Persentase jumlah responden yang menolak untuk memprosesnya adalah 60% (enam puluh persen), sedangkan persentase jumlah responden yang tidak menolak maupun tidak menerima tetapi hanya memberi saran adalah 40% (empat puluh persen). Persentase dari para responden tersebut yang menyatakan bersedia untuk memprosesnya adalah 0%.

Saran yang diberikan oleh responden adalah pihak pembeli berpindah domisili ke kecamatan letak tanah atau tanah pertanian tersebut diubah menjadi tanah non pertanian. Pihak pembeli disarankan untuk berpindah domisili ke kecamatan tempat letak tanah, agar tidak melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961. Para pihak juga disarankan untuk mengubah status tanah pertanian menjadi tanah non pertanian terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli, apabila pihak pembeli tidak dapat berpindah domisili ke kecamatan tempat letak tanah. Kedua saran yang diberikan oleh sebagian responden telah sesuai dengan saran yang diberikan oleh Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Saran yang diberikan oleh Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul kepada pembeli, apabila telah terjadi jual beli tanah pertanian secara *absentee* adalah segera mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat pemilikan tanah pertanian, segera mengajukan perubahan peruntukan tanahnya (IPPT)

apabila RUTR memungkinkan, dan berpindah alamat sesuai dengan objek tanah pertanian.

- h. Kewajiban calon pembeli untuk membuat pernyataan mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian yang dilakukan, tidak akan menyebabkan kepemilikan tanah secara *absentee*.

Dibuatnya pernyataan mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian yang dilakukan tidak akan menyebabkan kepemilikan tanah secara *absentee*, diatur dalam Pasal 99 ayat (1) huruf b PMNA No. 3 Tahun 1997. Jumlah responden yang meminta calon pembeli untuk membuat pernyataan, mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian tidak akan menyebabkan kepemilikan tanah secara *absentee* adalah sepuluh orang. Persentase responden yang meminta calon pembeli untuk membuat pernyataan, mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian tidak akan menyebabkan kepemilikan tanah secara *absentee* adalah 100% (seratus persen). Para responden setelah memastikan dibuatnya pernyataan tersebut, kemudian menjelaskan isinya kepada para pihak. Para responden telah melakukan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 99 ayat (1) huruf b PMNA No. 3 Tahun 1997.

Peran PPAT untuk mencegah jual-beli tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul dibantu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul apabila pembeli tanah pertanian merupakan calon pemilik tanah secara *absentee*, maka ijin/rekomendasi pemindahan hak atas tanah pertanian tidak

diberikan. Akta jual-beli PPAT tidak akan diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul apabila calon pemiliknya dapat memiliki secara *absentee*. PPAT daerah kerja Bantul dibimbing secara rutin oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, melalui Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mengenai pencegahan peralihan Hak Milik atas tanah pertanian yang menyebabkan pemilikan secara *absentee*. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dapat memberikan teguran kepada PPAT tersebut, jika terdapat PPAT yang tidak mengikuti ketentuan, meskipun selama ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul belum pernah menemukan PPAT yang tidak mengikuti ketentuan.

