

PERAN PPAT DALAM MENCEGAH PEMILIKAN SECARA *ABSENTEE* MELALUI JUAL-BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERTANIAN

I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi¹ dan Maria Hutapea²

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Jalan Mrican Baru 28 Yogyakarta 55281

Abstract

Official Certifier of Title Deeds as the official deed of land deed maker is expected can prevent an absentee. This research's aim is to identify the duty of Official Certifier of Title Deeds to prevent an absentee. This study uses empirical legal method. The results of this research show that Official Certifier of Title Deeds has several methods 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 domicile, 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 if it can be an absentee.

Keywords : Property Right; Landreform; Official Certifier of Title Deeds.

Abstrak

PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah diharapkan dapat mencegah kepemilikan secara *absentee*. Penelitian ini untuk mengetahui peran PPAT dalam mencegah pemilikan secara *absentee* melalui jual-beli Hak Milik atas tanah pertanian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Hasil dari penelitian ini adalah PPAT memiliki cara-cara untuk mencegah kepemilikan secara *absentee*, yang terdiri dari pemberian konsultasi hukum untuk mencegah kepemilikan secara *absentee*, memeriksa domisili para pihak, dibuatnya surat pernyataan bahwa peralihan Hak Milik tanah pertanian tersebut tidak menimbulkan kepemilikan secara *absentee*, dan tidak diprosesnya Akta Jual Beli tanah pertanian apabila menimbulkan kepemilikan secara *absentee*.

Kata Kunci : Hak Milik atas Tanah; *Landreform*; PPAT.

¹ Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Alamat korespondensi: nyomanyonatan777@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) merupakan konstitusi negara Indonesia. Konsekuensi dari adanya UUD 1945 sebagai Konstitusi adalah peraturan perundang-undangan di Indonesia harus sesuai dengan UUD 1945.³ Pasal-pasal dari UUD 1945 kemudian akan dijabarkan lebih lanjut ke dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang tingkatannya berada di bawah UUD 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA adalah dasar hukum dalam bidang Hukum Agraria dan Pertanahan di Indonesia, selain itu UUPA menjadi dasar dalam pembentukan peraturan pelaksana di bidang pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia. Kepala Kantor Pertanahan, sebagai perwakilan BPN di daerah kota/kabupaten, dalam melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT mempunyai tugas pokok membuat akta sebagai tanda bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, dalam hal ini pemindahan hak atas tanah pertanian melalui jual beli,

yang dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan data hak atas tanah.⁴ PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tanah pertanian, harus memperhatikan letak tanah pertanian dengan domisili dari pihak yang ingin memindahkan hak atas tanah, untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Peralihan Hak Milik atas tanah pertanian yang letaknya berada di luar kecamatan dari domisili pemilik (*absentee*) dilarang oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (PP No. 224 Tahun 1961) *jo*. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (PP No. 41 Tahun 1964).

PPAT mempunyai peran penting dalam mencegah kepemilikan tanah secara *absentee*, jika dilihat dari cara kerjanya. Menurut Thai dalam buku *Land Reform Dari Masa Ke Masa, Perjalanan Kebijakan Pertanahan 1945-2009* karya Noer Fauzi Rachman, program *land reform* (termasuk larangan tanah *absentee*) tidak hanya membutuhkan suatu peraturan yang melarangnya, tetapi juga membutuhkan kekuatan pemerintah yang sanggup memaksa, dan paksaan tersebut harus sah secara hukum dan birokrasi pemerintahan untuk mencapai tujuan *land reform*.⁵

³ B. Hestu Cipto Handoyo, 2014, *Prinsip-Prinsip Legal Drafting dan Desain Naskah Akademik*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 92.

⁴ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 96.

⁵ Noer Fauzi Rachman, 2012, *Land Reform Dari*

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* telah dilarang oleh PP No. 224 tahun 1961 *jo.* PP No. 41 Tahun 1964, selain itu peralihan Hak Milik atas tanah pertanian diperketat dengan mewajibkan adanya ijin dari Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan peralihan tersebut dan mewajibkan untuk dibuatkannya Akta Jual-Beli. PPAT sebagai pembuat Akta Jual-Beli Hak Milik atas tanah pertanian, berfungsi juga untuk memeriksa kelengkapan dan kebenaran dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemeriksaan tersebut termasuk memeriksa domisili pembeli tanah pertanian yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) untuk mencegah pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Prosedur peralihan Hak Milik atas tanah pertanian telah sedemikian ketatnya, tetapi pada kenyataannya pemilikan tanah pertanian secara *absentee* tetap dapat dilakukan karena adanya dua cara untuk menghindari larangan tersebut, yaitu dengan mempunyai KTP lebih dari 1 (meskipun telah adanya KTP elektronik) dan melalui pemindahan hak secara terselubung dengan membuat surat kuasa mutlak.⁶ Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui peran PPAT dalam mencegah pemilikan secara *absentee* melalui jual-beli hak milik atas tanah pertanian di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Masa Ke Masa, Perjalanan Kebijakan Pertanahan 1945-2009, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 3.

⁶ Maria S. W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 22.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisis data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer).⁷ Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari Data Primer, yang diperoleh melalui kuesioner yang diajukan kepada responden, dan Data Sekunder (terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder), yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bantul. Populasi dalam penelitian ini adalah PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Bantul, sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah PPAT yang pernah membuat akta peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli. Jumlah populasi PPAT di Kabupaten Bantul adalah seratus sembilan PPAT, sedangkan jumlah sampel yang diambil berjumlah sepuluh PPAT.⁸ Responden dalam penelitian ini adalah PPAT yang daerah kerjanya di

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 14.

⁸ Sofian Effendi dan Tukiran, 2017, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, hlm. 152-154. Ida Bagoes Mantra, Kasto, dan Tukiran menyatakan bahwa untuk menentukan jumlah sampel ada hal-hal yang harus diperhatikan. Hal-hal tersebut salah satunya adalah keseragaman populasi. Populasi yang memiliki keseragaman yang tinggi, maka semakin kecil sampel yang diambil karena telah dapat memberikan gambaran terhadap populasi tersebut. Populasi dalam penelitian ini adalah PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Bantul sehingga tingkat keseragaman populasinya adalah tinggi, mengingat syarat-syarat untuk menjadi PPAT telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Jumlah sampel yang hanya sepuluh PPAT dirasa telah menggambarkan dari populasi PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Bantul.

Kabupaten Bantul dan pernah membuat akta peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu dengan memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti,⁹ sedangkan dalam menyimpulkan dipergunakan metode berpikir secara induktif, yaitu suatu cara berpikir yang mendasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.¹⁰

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. 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. 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.¹¹ Pengertian dari terkuat adalah Hak Milik atas tanah tidak ada batas waktunya, tidak seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.¹² Pengertian dari terpenuh adalah Hak Milik atas tanah memiliki ruang lingkup yang lebih luas, yaitu dapat digunakan untuk tempat tinggal atau tempat usaha.¹³

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.¹⁴ Hak Milik dialihkan melalui jual-beli, tukar-

⁹ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 167-168.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 16.

¹¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 92.

¹² *Ibid*. Pasal 29 UUPA mengatur bahwa HGU dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun (untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama) dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Pasal 35 UUPA mengatur bahwa HGB dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, mengatur bahwa Hak Pakai atas tanah Negara dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Pasal 49 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

¹³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 287.

¹⁴ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 93.

menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Penelitian ini difokuskan pada peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual-beli, sehingga yang akan dibahas lebih lanjut adalah jual-beli tanah. 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.¹⁵ Menurut Urip Santoso, jual beli tanah adalah

“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.”¹⁶

Hak milik dalam peralihannya harus didaftarkan, sesuai dengan Pasal 19 UUPA. 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

peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual-beli terdiri dari pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, pendaftaran peralihan hak, dan penerbitan sertipikat.¹⁷ Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT bersifat wajib jika ingin didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. 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.

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, tidak berada dalam pengampunan, mendapat persetujuan suami atau istri untuk dapat menjual Hak Milik atas tanah yang termasuk dalam harta bersama, dan atau penjual harus mendapat persetujuan dari pemilik lainnya apabila tanah yang akan dijual dimiliki secara bersama-sama. Syarat yang harus dimiliki penjual apabila dilanggar akan mengakibatkan jual-beli tersebut batal demi hukum.¹⁸ 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

¹⁵ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 358.

¹⁶ Urip Santoso, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 119.

¹⁷ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 372-378.

¹⁸ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 2.

Hak Milik atas Tanah, luas tanah yang dimilikinya tidak melebihi batas maksimal kepemilikan tanah, dan tidak memiliki 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 pada dasarnya dipisahkan dengan hak atas tanah dalam peralihannya. Dalam jual-beli Hak Milik atas tanah harus dipastikan mengenai objeknya, yaitu penjualan hak atas tanahnya saja dan atau termasuk benda di atasnya.¹⁹ Pemisahan tersebut disebut dengan asas Pemisahan Horisontal.²⁰ Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara atau tanahnya musnah (Pasal 27 UUPA).

2. 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.²¹ *Land Reform* bukanlah kebijakan dari Komunisme, meskipun negara-negara komunis

pernah menjalankannya.²² Menurut Urip Santoso, *land reform* adalah perubahan pengaturan tentang pemilikan dan penguasaan tanah dari sebelum berlakunya UUPA ke sistem UUPA.²³ *Land reform* menurut Boedi Harsono, dalam buku Hukum Agraria Kajian Komprehensif karya Urip Santoso, terbagi dalam arti sempit dan dalam arti luas.²⁴ *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.

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.²⁵ 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

¹⁹ *Ibid*, hlm. 10.

²⁰ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 12.

²¹ Achmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press (Konpress), Jakarta, hlm. 130.

²² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 405.

²³ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 207.

²⁴ *Ibid*.

²⁵ *Ibid*, hlm. 213.

aktif dan mandiri tanah pertanian.²⁶ Tujuan *land reform* tidak dijelaskan oleh peraturan-perundang-undangan, sehingga untuk mengetahuinya dapat melihat pada pandangan para ahli. Adrian Sutedi dalam bukunya Urip Santoso menyebutkan bahwa program *Land Reform* mempunyai 3 tujuan utama, yaitu tujuan Sosial Ekonomis, Sosial Politik, dan Sosial Psikologis.²⁷ 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.

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya berada di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.²⁸ 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.²⁹ 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. 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. Tanah yang diambil oleh Negara kemudian akan dibagikan (diredistribusikan) kepada petani yang tidak mempunyai lahan garapan. 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 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.

Salah satu cara yang digunakan untuk melanggar larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah dengan menggunakan Kuasa Mutlak. Kuasa Mutlak termasuk salah satu cara dalam penyelundupan hukum, yaitu suatu cara yang digunakan untuk melanggar ketentuan hukum. 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

²⁶ *Ibid*, hlm. 208-209.

²⁷ *Ibid*, hlm. 211.

²⁸ *Ibid*, hlm. 218.

²⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 386.

dapat ditarik kembali.³⁰ 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*.³¹ 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.

3. Tinjauan tentang PPAT

PPAT terbagi menjadi 3 jenis menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. 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. 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 membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998).

Pasal 3 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pasal 3 ayat (1) 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 (Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006)

³⁰ Maria S. W. Sumardjono, *Loc. Cit.*

³¹ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hlm. 94.

menetapkan bahwa, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang dibuatkan PPAT untuk menjadi dasar dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual-Beli, Akta Tukar-Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik (Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). 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 sertipikat 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 suatu pernyataan secara tertulis. Pernyataan tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak yang dilakukannya tidak menyebabkan pemilikan tanah secara *absentee* dan apabila pernyataan tersebut tidak benar, maka tanah *absentee* tersebut akan menjadi obyek *Land Reform* dan yang bersangkutan bersedia menerima semua akibat hukumnya.³² Calon penerima hak atas tanah tidak diwajibkan untuk membuat pernyataan dengan jujur, tetapi akibat dari perbuatan tersebut menjadi tanggungjawab dari calon penerima hak atas tanah. PPAT tidak bertanggungjawab apabila tanah yang menjadi obyek peralihan tersebut diambil oleh Negara tanpa adanya ganti kerugian.

PPAT dilarang untuk melakukan beberapa hal. Larangan-larangan tersebut diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, PP No. 24 Tahun 2016, dan Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006. PPAT dilarang membuat akta apabila para pihak menggunakan surat kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah, PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila para pihak belum mendapatkan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, PPAT dilarang membuat akta apabila objeknya sedang dalam sengketa, PPAT dilarang membuat akta

³² Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 344-345.

hak atas tanah di luar daerah kerjanya, PPAT dilarang merangkap jabatan kecuali sebagai Notaris, PPAT yang belum mengucapkan sumpah dilarang menjalankan tugas sebagai PPAT, PPAT dilarang mempunyai kantor lebih dari satu, 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, PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 hari kerja secara berturut-turut kecuali dalam rangka cuti, PPAT dilarang membuat akta selama cuti atau diberhentikan sementara, dan PPAT dilarang memungut uang jasa melebihi 1 persen dari harga transaksi yang tercantum di akta. PPAT juga dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang termasuk pelanggaran berat. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan atau dijatuhi pidana penjara yang telah *inkracht* yang ancamannya lima tahun atau lebih.

4. Hasil Penelitian

Untuk mengetahui peran PPAT dalam mencegah pemilikan secara *absentee* melalui jual-beli Hak Milik atas tanah pertanian di Kabupaten Bantul, maka diajukan beberapa pertanyaan kepada responden dan narasumber. Jawaban dari responden dan narasumber atas beberapa pertanyaan yang diajukan diuraikan sebagai berikut.

a. Para responden PPAT pernah membuat Akta Jual Beli mengenai

peralihan Hak Milik atas tanah pertanian

Jumlah responden PPAT yang pernah membuat akta jual beli tanah pertanian adalah sepuluh orang. Seluruh responden menyatakan bahwa mereka pernah membuat akta jual beli tanah pertanian. 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.

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

Para responden PPAT menyatakan bahwa calon pembeli tanah pertanian selalu berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian, meskipun terdapat beberapa calon pembeli tanah pertanian yang tidak berdomisili di kecamatan letak tanah pertanian. 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. 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. Narasumber juga menyatakan bahwa calon pembeli tanah pertanian yang berdomisili di luar kecamatan tempat letak tanah pertanian yang akan dibelinya, tetap dapat membelinya apabila kecamatan letak tanah dengan kecamatan domisilinya saling berbatasan dan berada dalam jarak yang diperbolehkan.

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

Para responden PPAT telah melakukan ketentuan dari PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Jumlah responden PPAT yang melakukan pemeriksaan KTP dari para pihak adalah sepuluh orang. 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 materilnya. 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.

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

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. Pemeriksaan letak tanah pertanian tersebut hanya sebatas untuk menentukan titik koordinat tanah (*ploting*) dan *plotting* dilakukan apabila tanah yang menjadi objek suatu perbuatan hukum belum tercatat oleh Kantor Pertanahan setempat. Alasan enam orang responden tidak memeriksa letak tanah pertanian secara langsung adalah para responden, setelah berlakunya aturan mengenai *plotting*, tidak memiliki *client* yang objek perbuatannya (tanah) belum tercatat oleh Kantor Pertanahan setempat. *Plotting* bukan untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian

secara *absentee*. *Plotting* tidak dapat mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*, tetapi dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda. Pemeriksaan (*plotting*) tersebut merupakan suatu ketentuan baru karena adanya kemajuan teknologi. Kepemilikan tanah secara *absentee* dapat diatasi dengan adanya pendaftaran secara sistematis.

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

PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang untuk menguatkan Kuasa Mutlak. 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. 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. Pelarangan Kuasa Mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pindahan Hak atas Tanah. 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.

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

Salah satu hal yang diatur dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 adalah mengenai pencegahan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Cara mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah dengan mensyaratkan bahwa para pihak wajib menyerahkan bukti identitasnya. 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. 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. 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 No. 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. Narasumber menyatakan bahwa PPAT tidak hanya wajib untuk memastikan dibuatnya surat pernyataan, melainkan PPAT juga wajib untuk menjelaskan isi dan tujuan dibuatnya pernyataan tersebut kepada para pihak.

Para pihak merupakan orang awam yang tidak menguasai mengenai hukum, sehingga PPAT perlu menjelaskan mengenai perbuatan hukum yang akan para pihak lakukan. 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

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. 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 *jo*. PP No. 41 Tahun 1964. 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 Narasumber. Saran yang diberikan oleh Narasumber 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 apabila rencana tata ruangnya 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. Para responden setelah memastikan dibuatnya pernyataan tersebut, kemudian menjelaskan isinya kepada para pihak. Narasumber menyatakan bahwa PPAT yang tidak

menjelaskan isi dari pernyataan yang dibuat oleh para pihak, akan diberikan sanksi oleh Kantor Pertanahan setempat yaitu berupa teguran. Selama ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul belum pernah menemukan PPAT yang tidak menjelaskan mengenai isi dari pernyataan yang dibuat oleh para pihak, hal ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah melakukan bimbingan kepada para PPAT Bantul dengan baik dan para PPAT Bantul telah menjalankan tugasnya dengan baik. Para responden telah melakukan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 99 ayat (1) huruf b PMNA No. 3 Tahun 1997.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa peran PPAT dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul terbagi menjadi lima cara, yaitu memberikan pengarahannya kepada para pihak yang akan melakukan jual beli tanah pertanian tentang aturan yang berlaku, memeriksa KTP para pihak, memastikan dibuatnya surat pernyataan mengenai peralihan Hak Milik atas tanah pertanian tersebut tidak akan menyebabkan pemilikan secara *absentee*, dan tidak memproses peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli apabila para pihak tetap ingin melakukan jual-beli tanah pertanian secara *absentee*. Masing-masing PPAT memiliki cara sendiri.

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan, disarankan kepada masing-masing PPAT agar mereka menggunakan kelima cara tersebut, tidak hanya menggunakan salah satu cara, sehingga pemilikan tanah pertanian secara *absentee* dapat dicegah.

Daftar Pustaka

Buku

- Sodiki, Achmad, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press (Konpress), Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Parlindungan, A. P, 2008, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Perangin, Effendi, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Hestu Cipto Handoyo. B., 2014, *Prinsip-Prinsip Legal Drafting dan Desain Naskah Akademik*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S. W, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Rachman, Noer Fauzi, 2012, *Land Reform Dari Masa Ke Masa, Perjalanan Kebijakan Pertanahan 1945-2009*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Ismaya, Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Effendi, Sofian dan Tukiran, 2017, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2014, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- , 2015, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- , 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- , 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Sumber Internet

- Ade Kurniady Noor, 2016, "Tujuan dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat", diakses 14 Maret 2017.

Agustiwi, Asri dan Priambada, Bintara Sura, 2014, Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<http://id.portalgaruda.org/?ref=browse&mod=viewarticle&article=381327>, diakses 14 Maret 2017.

Berlian Elisabeth Tumanggor, 2016; "Peralihan Hak Milik atas Tanah Absentee (Karena Jual-Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan", Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

https://www.bantulkab.go.id/datapokok/0402_pembagian_administratif.html,

https://www.bantulkab.go.id/profil/sekilas_kabupaten_bantul.html

https://www.bantulkab.go.id/datapokok/0410_penggunaan_lahan.html,

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian secara Guntai (*Absentee*) bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120)
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 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.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penyelesaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan *Absentee*/Guntai.