

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Sesuai dengan data yang tercantum di dalam e-modul:Geografi oleh Musliadi menyatakan bahwa Negara Indonesia memiliki luas daratan seluas 1.913.578,68 Km dan luas wilayah perairannya yaitu 6.653.341,439 km, dengan garis sepanjang pantai sejauh 99.093 km, dari data tersebut menujukan bahwa Negara Indonesia merupakan negara peringkat ke 7 terluas di Dunia, yang dimana apabila dibandingkan dengan luas wilayah negara-negara di Asia, Negara Indonesia berada di peringkat ke-2, dan apabila dalam ruang lingkup Asia Tenggara Negara Indonesia merupakan negara terluas di Asia Tenggara.

Mengutip dari data Departemen dalam negeri Republik Indonesia tahun 2004, Negara Indonesia memiliki kurang lebih total 17.504 pulau, yang dimana 7.870 pulau sudah memiliki identitas berupa nama sedangkan 9.634 pulau lainnya belum memiliki identitas ataupun nama, juga mengutip dari portal berita CNN, Badan Pusat Statistika (BPS) melaporkan, Negara Indonesia berisi kurang lebih 17.024 pulau dan masih banyak lagi yang belum terdeteksi identitasnya. Dari banyaknya pulau tersebut terdapat beberapa pulau utama yang berada di Negara Indonesia diantaranya yaitu pulau jawa, Kalimantan, Sumatera, Sulawesi, dan Papua, adapun ribuan pulau lainnya termasuk pulau dihuni tidak teramsuk pulau utama.<sup>1</sup>

Khususnya di wilayah Karawang sesuai dengan catatan dinas pertanian dan ketahanan pangan Karawang, yang dimana Karawang memiliki lahan sawah sebesar 97 hektar yang berada disekeliling kecamatan Karawang. Adapun jumlah lahan sawah yang dilindungi (LSD) yang berada di wilayah Karawang yaitu 95.667,45 hektar. Hal tersebut sesuai dengan keputusan Menteri ATR BPN Nomor 1589/Sk-Hk 02.01/XII/2021. Adapun mengutip dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Karawang total jumlah luas sawah di wilayah karawang pada tahun

---

<sup>1</sup> <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-7069496/luas-dan-letak-wilayah-indonesia-berdasarkan-peta-yuk-simak#:~:text=Luas%20Wilayah%20Indonesia,-Indonesia%20adalah%20sebuah&text=Luas%20daratannya%20adalah%201.913.578.%2DModul%3A%20Geografi%20oleh%20Musliadi>. Diakses pada hari Minggu 5 mei 2024 pukul 20.15 WIB

2016 seluas 95.906 hektar.<sup>2</sup> Dari data tersebut dapat terlihat bahwa di wilayah karawang masih memiliki banyak lahan pertanian.

Letak Kabupaten Karawang merupakan lokasi yang strategis dimana Kabupaten tersebut terkoneksi dengan daerah perkotaan atau kota metropolitan diantaranya yaitu Bekasi, Bandung dan Jakarta. Tetapi dalam sektor pertaniannya Kabupaten karawang merupakan daerah yang paling tinggi tingkat produktifitas pertaniannya. Menurut buku Statistik Sektoral Kabupaten Karawang tahun 2021, bahwasanya daerah Kabupaten Karawang berada pada bagian utara provinsi Jawa Barat yang memiliki luas 1.753,27 km<sup>2</sup>. Secara geografis daerah Kabupaten Karawang teletak antara 107° 02' - 107° 40' Bujur Timur dan 5° 56' - 6° 34' Lintang Selatan.

Menurut informasi yang tersedia di dunia maya walaupun luas sawah hanya sekitar 97 ribu hektar di tahun 2023, tetapi dalam satu tahun sawah yang dipanen bisa mencapai ratusan ribu hektar, hal demikian bisa terjadi karena masih banyak area sawah di Karawang yang memiliki waktu panen padi selama dua atau tiga kali dalam satu tahun.<sup>3</sup>

Apabila mengkaji hal tersebut berdasarkan peraturan pemerintah nomor 224 tahun 1961, peneliti melihat bahwa status kepemilikan dan/atau penguasaan tanah pertanian secara *absentee/guntai* masih banyak terjadi di wilayah Karawang. Pemilik tanah pertanian secara *absentee/guntai* bukanlah para petani tetapi orang-orang kota yang bukan merupakan penduduk setempat, yang mendapatkan tanah tersebut melalui jual beli, pewarisan atau cara-cara lainnya, dan penggunaan tanah itu bukan untuk diolah sebagaimana peruntukkan tanahnya tetapi hanya sebagai sarana investasi dan nantinya dijual kembali setelah harganya tinggi.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> <https://karawangkab.bps.go.id/indicator/53/49/1/luas-lahan-sawah-menurut-kecamatan-dan-jenis-pengairan-di-kabupaten-karawang.html> diakses pada Rabu 1 Mei 2024, Pukul 10:39 WIB

<sup>3</sup> <https://www.antaranews.com/berita/3797715/dinas-137965-hektare-sawah-di-karawang-telah-panen-di-tahun-> diakses pada Rabu 1 Mei 2024, Pukul 10:39 WIB

<sup>4</sup> Dinalara Dermawati Butarbutar, “Mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai”,

Menurut Al Quran dijelaskan dalam Surat An-Nisaa ayat 59:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَئِكُمْ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْ عَنْهُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا <sup>٥٩</sup>

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” (QS: An-Nisa ayat 59)

Menurut tafsir Quraish Shihab terhadap ayat tersebut Di dalamnya mengandung hukum mengenai suatu hal yang kalian perselisihkan. Hal demikian merupakan konsekwensi keimanan kalian terhadap Allah SWT dan *yaumul akhir*. sesungguhnya Kitab Suci Al-Qur'an adalah kebaikan untuk kalian, sebab al-Qur'an kalian bisa berlaku adil terhadap menentukan masalah-masalah yang kalian perselisihkan, dan juga ketahuilah bahwa dampak yang akan diterima sehabis menentukan atau memutuskan suatu masalah menggunakan al-Qur'an, merupakan hal yang terbaik, karena Al Quran dapat mencegah perselisihan yang mengerucut kearah pertengkar dan kesesatan.<sup>5</sup> Maka secara sederhana dapat dipahami bahwa dalam ayat tersebut menjelaskan bahwa sebagai umat muslim harus bisa menaati Allah, Rosul dan Penguasa. Apabila dikorelasikan kedalam konteks di Negara Indonesia, penguasa yang dijelaskan dalam ayat tersebut merupakan para pemegang kekuasaan yakni Pemerintahan, maka dengan demikian Pemerintahan berada pada posisi sebagaimana yang disebutkan dalam ayat tersebut. Adapun dalam suatu hadis dijelaskan:

---

<sup>5</sup> [Surat An-Nisa' Ayat 59 Tafsirq.com](https://www.tafsirq.com/59) diakses 21 Maret 2023, Pukul 09.28 Waktu Indonesia Bagian Barat (WIB)

عَنْ جَابِرٍ قَالَ كُنَّا نُخَابِرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَمَدٌ. فَتَصَبَّبَ مِنَ الْقِصْرِيَّ  
وَمِنْ كَذَا فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَمَدٌ. مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزِرْ عَهَا أَوْ فَلْيَحْرُثْهَا أَخَاهُ  
وَإِلَّا فَلْيَدْعُ عَخَا (صَحِيحُ مُسْلِمٍ : 2869)

“Dari Jabir ia berkata: Kami biasa menyewa tanah dengan mendapatkan sebagi dari hasil (*mukhabarah*), kemudian kami mendapat hasil tanah itu begini dan begini. Maka sabda Nabi: barangsiapa memiliki tanah, maka tanamilah sendiri atau suruhlah saudaranya untuk menanaminya, kalau tidak, tinggalkanlah.” (Riwayat Muslim)

عَنْ أَبْنَى عَبَّاسٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَمَدٌ. لَمْ يُحِرِّمْ الْمَزَارِعَةَ وَلَكِنْ أَمَرَ أَنْ يَرْفِقَ  
بَعْضَهُمْ بِبَعْضٍ  
(سنن الترمذى : 1306)

Dari Ibnu Abbas berkata: "Sesungguhnya Nabi SAW tidak mengharamkan menyewakan tanah (*muzara'ah*), tetapi ia memerintahkan supaya satu sama lain bersikap lemah-lembut." (Sunan At Tirmidzi IV, 1359 H: 415).

مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزِرْ عَهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَإِنْ لَمْ يَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَلْيُمْسِكْهَا (رواه  
مسلم)

“Barangsiapa memiliki tanah, maka tanamilah atau berikan kepada kawannya.”  
(Hadist Muslim)

Menurut beberapa hadis diatas dapat dipahami bahwa pemilik tanah tidak mungkin memiliki kemampuan seorang diri untuk mengurus tanah tersebut, maka dari itu dianjurkan meminjamkan tanah tersebut kepada pihak yang mampu untuk mengurusinya, dengan bantuan alat yang diperlukan, bibit, ataupun hewan untuk mengelola tanah tersebut, dalam riwayat lain yaitu Sunan Tirmidzi menganjurkan bahwa pemilik tanah dan penyewa harus memiliki sikap *tasamuh* (toleransi) yang tinggi, contohnya seperti membagikan hasil tanah tersebut dengan seimbang baik bagi penyewa maupun pemilik.

Merujuk kepada hukum positif di Negara Indonesia bahwa Negara Indonesia memiliki suatu peraturan khusus yang mengatur mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA).<sup>6</sup> Adapun mengenai hal eksekusi lebih lanjut terhadap UUPA telah diatur dalam peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan pemerintah lainnya. Sesuai dengan yang dijelaskan di dalam UUPA bahwa termuat 8 asas yang dimana Asas-asas tersebut dijadikan sebagai dasar dan jati diri UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya.<sup>7</sup> Dari beberapa asas tersebut salah satunya ialah “asas tanah yang menunjukkan bahwa tanah pertanian harus dikelola secara aktif oleh pemilik tanah pertanian itu sendiri dan mencegah cara-cara pemerasan”.<sup>8</sup>

Asas tersebut sesuai dengan pasal 10 UUPA yang kurang lebih menjelaskan bahwa setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak terhadap tanah pertanian secara dasarnya diwajibkan mengelolanya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Dari hal tersebut dapat dipahami bahwa salah satu pandangan hukum berlakukannya UUPA yaitu tidak lain adalah untuk meningkatkan penghasilan dan taraf hidup para pengelola tanah atau petani itu sendiri, dan juga hal tersebut menjadi landasan untuk pembangunan ekonomi negara agar bisa mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.<sup>9</sup>

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila kewajiban kepemilikan tanah pertanian yang mengharuskan pemiliknya memiliki domisili kecamatan yang sama ini tidak dilaksanakan, maka tanah tersebut akan diakui oleh negara ataupun pemerintah, yang dimana pada kelanjutannya akan dibagikan

---

<sup>6</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2009 hal.61

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group), 2005 hal. 57

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 62

<sup>9</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: CV Rajawali), 2005 hal. 122.

kepada para petani yang belum memiliki tanah pertanian. Maka dari itu, perlunya kesesuaian domisili kecamatan pemilik tanah sawah dengan lokasi tanah tersebut, agar sesuai dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA.<sup>10</sup>

Salah satu Program Pemerintah *Landreform* adalah meningkatkan produktivitas terhadap tanah tanah pertanian dan juga mensejahterakan para petani yang sedang mengelola tanah sawah tersebut. Maka timbulah berbagai macam aturan salah satunya yaitu tentang batas luas kepemilikan tanah, dimana adanya peraturan tersebut untuk mencegah menurunnya produktivitas terhadap tanah tersebut. Dalam istilah lain dikenal adanya “*absentee landlors*” (tuan tanah), dimana tuan tanah tidak mengelola sendiri tanah pertanian tersebut, tetapi hal demikian diserahkan kepada para pihak yang bertempat tinggal di daerah tersebut. Maka dapat dimungkinkan Pengolahan tanah tersebut dilakukan dengan kurang intensif, yang dimana cukup sekedar saja, karena pada umumnya pemilik tanah tersebut memiliki kesibukan lain di kota tempat ia bertempat tinggal.<sup>11</sup>

Dengan maksud menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah, dalam hal hak kepemilikan tanah, maka tanah diperuntukan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka dari itu kepenguasaan dan kepemilikan tanah yang tidak sesuai dengan batasan yang ditentukan serta kepemilikan tanah *absentee/guntai* tidak diperbolehkan.<sup>12</sup> Hal demikian sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 224 Tahun 1961 jo. Pasal 1 PP Nomor 41 Tahun 1964 yang menjelaskan bahwa apabila tanah pertanian dimiliki oleh pemilik yang memiliki tempat tinggal di luar kecamatan tanah pertanian tersebut, maka hal tersebut tidak diperbolehkan/dilarang.

Masih berhubungan dengan hal demikian, bahwa apabila terjadi kepemilikan tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal berbeda kecamatan tempat letak

---

<sup>10</sup> Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960

<sup>11</sup> Ariska Dewi, Peran Kantor Pertanahan dalam mengatasi kepemilikan tanah *Absentee/Guntai* di Kabupaten Banyumas, *Tesis*, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2008, hal. 15

<sup>12</sup> Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

tanah pertanian tersebut, maka dalam kurun waktu 6 bulan, orang tersebut wajib melakukan pengalihan hak atas tanahnya kepada orang yang bertempat tinggal satu kecamatan dimana tempat letak tanah pertanian itu berada atau dengan caralain yaitu melakukan proses pindah domisili ke di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil agar kecamatan tempat tinggalnya sama dengan letak tanah tersebut kecuali jarak dari kecamatan tempat orang tersebut tinggal masih berbatasan dengan lokasi tanahnya, maka dengan demikian dapat dimungkinkan bisa lebih efisien terhadap pengelolaan tanah pertanian tersebut.

Secara jelas bahwa kepemilikan Tanah Pertanian secara *guntai/absentee* sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku hal demikian dilarang. Karena praktik tersebut bertentangan dengan program *Landreform* yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran terhadap kepemilikan tanah yang ada di Negara. Disisi lain dilarangnya praktik kepemilikan tanah secara *absentee* karena mengacu kembalinya sistem *Landlord* yang sangat memberikan kerugian bagi para petani. Maka dari itu Tanah pertanian seharusnya dikelola oleh orang yang memiliki domisili kecamatan yang sama, dan juga untuk upaya meningkatkan produktivitas tanah tersebut sehingga dapat menaikkan perekonomian secara nasional.<sup>13</sup>

Secara Konseptual Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang *Absentee* merupakan bagian yang harus sangat diperhatikan dan dikritisi karena dengan mengkaji hal demikian terlebih khusus menggunakan sudut pandang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka bisa menjadi bahan dan ilmu pengetahuan bagi Para Pejabat Pembuat Akta tanah dalam menanggapi peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee* tersebut.

Sebagaimana data tersebut, bahwa masih banyak tanah pertanian dimiliki oleh orang-orang diluar kecamatan di Wilayah Karawang, maka dari itu timbul ketertarikan diri untuk membahas terkait agraria yaitu PERAN PEJABAT

---

<sup>13</sup> Chita Herdiyanti, “Kepemilikan Tanah Absentee Oleh Pegawai Negeri Sipil Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977”, *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an Volume 1 Nomor 1, 2017*, hal 1

PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MASA PERALIHAN PERUBAHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH PERTANIAN SESUAI DOMISILI MENJADI TIDAK SESUAI DOMISILI (*ABSENTEE*) DI WILAYAH KARAWANG. Judul tersebut penulis buat sebagai salahsatu untuk memenuhi syarat kelulusan program Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Yarsi, yang dimana penelitian tersebut belum pernah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Adapun beberapa penelitian yang sudah dilakukan baik dalam berbentuk jurnal ataupun tesis, penulis jadikan beberapa penelitian tersebut menjadi acuan dan perbandingan dalam penulisan tesis ini, diantaranya yaitu:

- a. Tesis, NI MADE PUSPAWATI, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, tahun 2012, judul Penelitian “Analisis Atas Tata Cara Pembebasan hak Atas Tanah dan Larangan Pemilikan Tanah *Absentee* yang Tidakberlaku Bagi Kawasan Industri (Terkait Jual Beli Lahan Pertanian Menjadi Kawasan Industri di Daerah Karawang)”. Secara substansi penelitian NI MADE PUSPAWATI dengan penelitian yang peneliti lakukan sangatlah berbeda karena dalam penelitian ini penulis menitik beratkan pada proses peralihan dan terhadap penyelesaian tanah *Absentee*.
- b. Jurnal, I WAYAN PUTRA NUGRAHA dan ANAK AGUNG ISTRI ARI ATU DEWI, Fakultas Hukum Universitas Udayana, judul Penelitian “Larangan Kepemilikan Tanah Pertanian Secara *Absentee* dan Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan di Kabupaten Tulungagung”. Secara jelas penelitian tersebut sangatlah berbeda dengan penelitian yang sedang penulis lakukan, dimana penelitian yang dilakukan penulis menitik beratkan pada daerah Karawang, yang dimana di daerah tersebut masih banyak terjadi kepemilikan tanah pertanian secara *Absentee*
- c. Jurnal, I Gusti Nyoman Yonatan Wiradi dkk, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2018, judul penelitian “Peran PPAT Dalam Mencegah Pemilikan Secara *Absentee* Melalui Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian”. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah penulis menitik beratkan pada masa peralihannya, dimana dalam masa peralihan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berperan, terlebih

khusus dalam penyelesaian masa peralihan tersebut dan juga penulis akan jelaskan bagaimana respon beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Daerah Karawang terhadap praktik kepemilikan tanah secara *Absentee*, maka dari itu penelitian yang penulis lakukan adalah berbeda dengan penelitian yang sudah ada.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran latar belakang masalah, rumusan masalah yang dirumuskan, yakni:

- 1.2.1. Bagaimana konsep efektivitas dalam peraturan pemerintah yang mengatur tentang tanah *Absentee* terhadap peralihan hak kepemilikan tanah?
- 1.2.2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang efektif terhadap penyelesaian tanah *Absentee* pada masa peralihan di Wilayah Karawang?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1.3.1. Untuk menganalisis efektivitas diberlakukannya peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee* di Karawang.
- 1.3.2. Untuk menganalisis dan menjelaskan peran pejabat pembuat akta tanah Karawang dengan pemberlakuan peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee*.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

- 1.4.1. Bagi Pribadi / Diri sendiri

Guna memperkaya wawasan penulis terkait aturan-aturan yang terkait dengan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan notaris antara lain UU No. 2 tahun 2014 mengenai jabatan notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peran pejabat pembuat akta tanah dalam menanggapi peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee*, dan upaya dari PPAT untuk tetap

berintegritas dalam mematuhi peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee*.

#### 1.4.2. Bagi Masyarakat Umum

Diharapkan mampu berkontribusi dalam memberikan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat, sehingga masyarakat dapat memahami peran pejabat pembuat akta tanah dalam profesionalismenya untuk mematuhi dan menjalankan peraturan pemerintah tentang tanah *Absentee*.

#### 1.4.3. Bagi Ilmu Pengetahuan/Akademis

Diharapkan hasil penelitian mampu berkontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan secara umum dan secara khusus ilmu hukum di ranah kenotariatan.

### 1.5. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual ditujukan untuk memudahkan dalam pemahaman terkait alur dari penelitian ini, dimana terdapat fungsi-fungsi dalam menciptakan hukum dari setiap variabel yang ada pada kerangka pemikiran.

#### 1.5.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Landasan Hukum terhadap eksistensi atau keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) nomor 37 tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2018. PP nomor 37 tahun 1998 adalah Peraturan Jabatan yang dijanjikan oleh pasal 7 ayat (3) PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”<sup>14</sup>. Peraturan pelaksana dari PP nomor 37 tahun 1998 adalah Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 23 tahun 2009. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut pasal 1 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

---

<sup>14</sup> Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas Pokok PPAT diatur dalam pasal 2 PP nomor 37 tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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 dimaksud yaitu Jual Bel, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat 8 (delapan) macam akta itu PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga tidak mungkin PPAT diminta untuk membuat akta diluar 8 (delapan) macam akta tersebut.

#### 1.5.2 Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah (PP) adalah peraturan perundang-undangan di Negara Indonesia yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya. Penjelasan tersebut tertuang dalam pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia yang berbunyi: “Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya” dari ketentuan pasal diatas, Peraturan Pemerintah adalah peraturan pelaksanaan dari undang-undang. Untuk membuat suatu peraturan pemerintah tidak harus secara tegas dinyatakan atau disebutkan oleh undang-undang yang menjadi dasarnya. Contohnya dengan menggunakan kalimat “untuk selanjutnya akan diatur dengan peraturan pemerintah”.<sup>15</sup>

Dalam pasal 7 ayat 1 UU No. 12 tahun 2011 menyebutkan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas Undang-Undang Dasar Republik Indonesia, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-

---

<sup>15</sup> [Peraturan Pemerintah: Pengertian, Karakteristik hingga Materi Muatan \(detik.com\)](https://www.detik.com/berita/d-5300375/Peraturan-Pemerintah-Pengertian-Karakteristik-hingga-Materi-Muatan)  
diakses pada pukul 15.00 WIB, Senin 20 Maret 2023

Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

#### 1.5.3 Badan Pertanahan Negara (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan hal dalam bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.<sup>16</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, BPN mengerjakan beberapa fungsi seperti penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan, perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, dan masih banyak lainnya.

BPN bukan hanya tempat untuk mengurus sertifikat, ada banyak hal di BPN yang bisa membantu Anda dalam mengurus legalitas tanah. Nah, apabila Anda ingin membeli hunian ada baiknya Anda mengecek sertifikat dan dokumen-dokumennya. Cek daftar hunian di kawasan Serpong dibawah Rp1 miliar berikut ini untuk Anda yang sedang mencari hunian.

### 1.6 Metode Penelitian

#### 1.6.1 Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dipergunakan dalam penelitian tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif-empiris (*applied law research*), menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris. Soerjo Soekanto juga merumuskan pembagian penelitian hukum yang memuat pokok-pokok yang sejenis. Beliau berpendapat bahwa penelitian hukum Normatif terdiri dari:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.

---

<sup>16</sup> [Badan Pertanahan Nasional \(BPN\): Pengertian, Tugas, dan Fungsinya \(rumah.com\)](https://rumah.com)

- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.
- d. Penelitian terhadap sejarah hukum.
- e. Penelitian perbandingan hukum.
- f. Penelitian hukum sosiologis atau empiris (penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum).

#### 1.6.2 Jenis dan Sumber Data

##### 1.6.2.1 Jenis Data

- a. Bahan hukum Primer merupakan wawancara dengan para pihak yang berkaitan dengan penelitian, adapun bahan primer yang akan digunakan pada penelitian diantaranya:
  1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
  4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Peraturan Hukum Pidana.
  5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian.
  8. Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
  9. Peraturan Presiden Nomor 17 tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
  10. Kode Etik Notaris.
  11. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memiliki korelasi dengan

bahan hukum primer, dimana sifatnya memberikan penjelasan, menganalisa dan memahami, mengenai bahan hukum primer, contohnya seperti buku, artikel, jurnal, makalah, tesis, pendapat para tokoh dan lain lain.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memiliki penjelasan juga memiliki petunjuk terhadap bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder. Contohnya kamus dan ensiklopedia.<sup>17</sup>

#### 1.6.2.2 Teknik Pengumpulan Data

##### a. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dalam pengumpulan data yaitu dengan tinjauan pustaka yang didapat dari kumpulan pendapat oleh para ahli hukum, terkait penelusuran artikel ilmiah melalui internet, penafsiran hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait, dan perbandingan terhadap kasus terkait. Benda-benda tertulis seperti buku-buku, jurnal, makalah yang dijadikan data sejalan dengan penelitian normatif.

##### b. Wawancara

Teknik wawancara dalam pengumpulan data digunakan sebagai bahan tambahan sehingga akurasi bahan sekunder dari penelitian dapat dikedepankan sesua idengan kenyataan yang ada dan dialami langsung oleh penyedia jasa terkait pembayaran pekerjaanya sesuai rumusan masalah pada tesis ini. Data hasil wawancara akan direkam sedemikian rupa oleh peneliti baik wawancara lewat tatap muka maupun dengan menggunakan alat komunikasi lainnya.

#### 1.6.2.3 Teknik Analisa Data

Analisis data dalam penelitian ini dengan menggunakan deskriptif analisis kualitatif, artinya data yang diperoleh berdasarkan kenyataan kemudian dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang undangan yang berlaku, dibahas, dianalisa kemudian

---

<sup>17</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris (Depok: Prenadamedia Group, 2016) hal. 235.

ditarik kesimpulan yang akhirnya dapat digunakan untuk menjawab permasalah yang ada.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini digambarkan oleh penulis dalam beberapa pokok yang mencakup:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Mencakup: Latar Belakang; Perumusan Masalah; Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian; Kerangka Teori; Metode Penelitian; dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tentang pengertian-pengertian secara umum dan penjelesan kebaruan dalam penelitian dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan tanah *Absentee*.

#### **BAB III MASA PERALIHAN PERUBAHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH PERTANIAN SESUAI DOMISILI MENJADI TIDAK SESUAI DOMISILI**

Dalam BAB ini menjelaskan tentang proses penyelesaian masa peralihan hak tanah dalam hal tanah guntai yang berdasarkan kebijakan pemerintah.

#### **BAB IV PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MASA PERALIHAN PERUBAHAN HAK KEPEMILIKAN TANAH PERTANIAN SESUAI DOMISILI MENJADI TIDAK SESUAI DOMISILI**

Dalam BAB ini menjelaskan mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian masa peralihan hak

tanah *Absentee* yang penulis kerucutkan pada daerah Karawang.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam penutup berisi dua bagian yaitu bagian kesimpulan dan saran