

**PENGAWASAN KEPEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DITINJAU DARI
HUKUM ISLAM
(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)**

SKRIPSI

Oleh :

**AYU DWI SESANTI
NIM : 13220149**



PROGRAM GELAR KESARJANAAN

JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2017

**PENGAWASAN KEPEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DITINJAU DARI
HUKUM ISLAM**

(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Ditujukan kepada

Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu
Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

AYU DWI SESANTI

NIM 13220149



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan Kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**PENGAWASAN KEPEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DITINJAU DARI
HUKUM ISLAM**

(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikasi atau memindahkan data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti skripsi ini ada kesamaan, baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, mak skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 19 Juli 2017



Ayu Dwi Sesanti
NIM 13220149

HALAMAN PERSUTUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ayu Dwi Sesanti, NIM : 13220149
Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana
Malik Ibrahim Malang dengan judul :

PENGAWASAN KEPEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DITINJAU DARI HUKUM ISLAM

(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat
ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 19 Juli 2017

Mengetahui,

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syari'ah

Dosen Pembimbing



Dr. H. Mohamad Nur Yasin., S.H., M.Ag
NIP 19691024199503100

Musleh Herry., S.H., M.Hum
NIP 196807101999031002

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

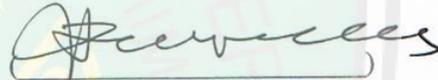
Dalam Penguji Skripsi Saudari Ayu Dwi Sesanti, NIM 13220149, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Angkatan 2013 dengan judul :

PENGAWASAN KEPEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DITINJAU DARI HUKUM ISLAM (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang).

Telah menyatakan Lulus dengan dengan nilai : A

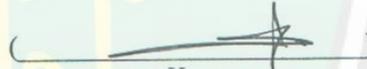
Dengan Penguji :

1. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP. 196910241995031003



Penguji Utama

2. Khoirul Hidayah, S.H., M.H.
NIP. 197805242009122003



Ketua

3. Musleh Herry., S.H., M.Hum
NIP. 196807101999031002



Sekretaris

Malang, 19 Juli 2017

Dekan Fakultas Syari'ah,



Dr. H. Roibin, M.HI
NIP. 196812181999031002

MOTTO

وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَيَسْتَخْلِفَنَّهُمْ فِي الْأَرْضِ كَمَا اسْتَخْلَفَ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ وَ لِيُمَكِّنَنَّ لَهُمْ دِينَهُمُ الَّذِي ارْتَضَى لَهُمْ وَلِيُبَدِّلَنَّهُمْ مِنْ بَعْدِ خَوْفِهِمْ أَمْنًا يَعْبُدُونَنِي لَا يُشْرِكُونَ بِي شَيْئًا وَمَنْ كَفَرَ بَعْدَ ذَلِكَ فَأُولَئِكَ هُمُ الْفَاسِقُونَ

Dan Allah telah berjanji kepada orang-orang yang beriman di antara kamu dan mengerjakan amal-amal yang saleh bahwa Dia sungguh-sungguh akan menjadikan mereka berkuasa dimuka bumi, sebagaimana Dia telah menjadikan orang-orang sebelum mereka berkuasa, dan sungguh Dia akan meneguhkan bagi mereka agama yang telah diridhai-Nya untuk mereka, dan Dia benar-benar akan menukar (keadaan) mereka, sesudah mereka dalam ketakutan menjadi aman sentausa. Mereka tetap menyembahku-Ku dengan tiada mempersekutukan sesuatu apapun dengan Aku. Dan barangsiapa yang (tetap) kafir sesudah (janji) itu, maka mereka itulah orang-orang yang fasik.

(An-Nur : 55)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur, Alhamdulillahirrohmanirrohim kehadiran Allah SWT. Atas semua limpahan berkah dan rahmat-Nya senantiasa peneliti lantunkan, peneliti sadar bahwa “Tidak ada kemudahan kecuali Allah kehendaki mudah dan tiada kesulitan kecuali Dia menjadikan mudah”. Tanpa kehendak dan petunjuk Yang Maha Pemberi, hamba yang lemah ini tidak akan mampu menghasilkan sebuah karya tulisan ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau dari Hukum Islam (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang). Sholawat serta salam semoga selalu mengalir senantiasa kepada Nabi Muhammad SAW.

Selama proses penelitian skripsi begitu banyak cobaan kepada peneliti baik faktor internal maupun eksternal. Namun banyak juga yang memberikan bantuan, dukungan, dorongan, doa dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.Hi., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin. S.H., M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Musleh Herry, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Peneliti, terima kasih atas bimbingan dan arahan, motivasi dan dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam penyusunan skripsi ini, terima kasih atas kesabaran dan ilmu yang telah beliau yang telah ajarkan. Sehingga dapat membantu dan menunjang penyusunan skripsi.
5. Alm. H. Alamul Huda, selaku Dosen Wali yang sekarang digantikan oleh K.H Khoirul Anam, penulis sampaikan terima kasih atas bimbingan, saran, arahan, serta motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan,
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan peajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala yang sepadan kepada beliau semua.
7. Staf dan Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Orang Tuaku tercinta, Ayahanda H. Satir Edi Winoto dan Ibunda Hj Wida Mulyani, Kakak Tercinta Fery Septia Budi, dan Adek yang nyebelin Ari Puspita yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan dorongan, materi, dan doa

untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini agar segera dapat segera mendapatkan gelar kesarjanaan dan cepat mengamalkan ilmu yang telah diperoleh.

9. Pasanganku Muhammad Fazrul Falah yang senantiasa selalu bersabar mendampingi, selalu aku repotkan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.
10. Keluarga SS yakni Nirmala Wijayanti, Fita Liukhtin, Choirun Nisa, Elly Maulidiyah Arifin, persahabatan dan kebersamaan kita tak akan terlupakan dan momen suka duka adalah hal terindah di Bumi Arema. Jika Guru adalah Pahlawan tanpa tanda jasa kalian adalah Pahlawan yang perlu jasa dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Muhammad Juniar Saesar Putra Firman Aji, Ipinu Faisal Tanjung, Fathul Mujadidi, Widadul Wahid selaku sahabat yang senantiasa selalu memberikan hiburan disaat mengerjakan skripsi ini.

Malang, 19 Juli 2017
Penulis,



Ayu Dwi Sesanti
NIM 13220149

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindahalihan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka tetap menggunakan transliterasi ini.¹

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus di gunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan fakultas syariah Universitas Islam Negeri Maulana Mlaik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas surat keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/987 dan 0543.b/u/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Trasliteration, INIS Fellow 1992).

¹ Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Tahun 2015.

B. Konsonan

ا = Tidak Dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘ (koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak pada awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vocalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma di bawah (,) untuk mengganti lambang.

C. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* diulis dengan “a” *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut :

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ Martubhoh

Ta’ Marbutoh ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbutah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri

dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambung dengan kalimat berikutnya, misalnya *في رحمة الله* menjadi *fii rahmatillah*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak diawal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada ditengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhofah*) maka dihilangkan. Contoh berikut ini :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Imâm al-Bukhâriy dalam kitabnya muqoddimah menjelaskan ...
3. *Masya' Allah Kâna wa Mâ Lam Yasya' Lam Yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Namun, apabila kata tersebut menggunakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terIndonesiakan, maka tidak perlu menggunakan transliterasi.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
ABSTRAK	xx
ABSTRACT	xxi
ملخص البحث.....	xxii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat penelitian	7
E. Definisi Operasional	8

F. Sistematika Penulisan	10
--------------------------------	----

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	13
-------------------------------	----

B. Kajian Pustaka

1. Pengawasan

a. Definisi	17
b. Jenis Pengawasan	19
c. Asas-Asas Dalam Pengawasan	21

2. Tanah Absentee

a. Definisi	23
b. Undang-Undang Absentee	24
c. Larangan Tanah Absentee	24
d. Pengecualian Tanah Absentee	28
e. Sanksi Kepemilikan Tanah Absentee	30
f. Peralihan Hak Atas Tanah	31
g. Hukum Menggadaikan Tanah Absentee	39
h. Hukum Bagi Hasil Tanah Absentee	43
i. Hukum Sewa Tanah Absentee	44
j. Hukum Agraria Tentang Kepemilikan Benda	45

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

a. Definisi	47
b. Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)	47

4. Hukum Islam	
a. Tentang Larangan Sewa, Bagi Hasil Tanah Pertanian Menurut Hukum Islam	50
b. Konsep Pengawasan dalam Hukum Islam	52
c. Hukum Benda Menurut Hukum Islam	54
d. Macam-Macam Hak Milik Kebendaan Dalam Islam	58
5. Teori Negara Kesejahteraan (<i>Welfare State</i>)	
a. Definisi.....	60
b. Konsep Teori Negara Kesejahteraan	60
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	63
B. Pendekatan Penelitian	64
C. Sumber Data	66
D. Metode Pengumpulan Data	67
E. Metode Analisis Data	69
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.	
1. Sejarah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang	71
2. Visi Dan Misi	71
3. Lokasi	73

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan	
1. Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	73
2. Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee	98
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu..... 15



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Lampiran 2 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.Surat Penelitian.
- Lampiran 3 : Surat Pra Penelitian
- Lampiran 4 : Surat Perizinan Penelitian Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Telah Selesai Melakukan Penelitian
- Lampiran 6 : Bukti Konsultasi.
- Lampiran 7 : Pertanyaan Wawancara Kepada Narasumber di Tempat Penelitian.
- Lampiran 8 : Foto Hasil Wawancara dan Hasil Penelitian di Tempat Penelitian.
- Lampiran 9 : Riwayat Hidup.

ABSTRAK

Ayu Dwi Sesanti, 13220149, *Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)*, Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
Pembimbing : Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci : *Pengawasan, Tanah Absentee, Hukum Islam*

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat terpisahkan dengan kehidupan manusia. Karena bagi manusia, tanah merupakan tempat untuk hidup dan sumber kehidupan sebagai tempat berusaha dan merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA yang didalamnya dicanangkan program Landreform dan salah satu programnya adalah mengenai mengawasi pemilikan tanah absentee.

Penelitian ini terdapat rumusan masalah yaitu : 1) Bagaimana Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang ? 2) Bagaimana Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee ?.

Penelitian Ini merupakan Penelitian Yuridis Empiris yang menggunakan Pendekatan Deskriptif Analitis, Penelitian yang didasarkan pada pemecahan masalah berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang, serta memusatkan pada masalah aktual yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pengawasan kepemilikan tanah absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak efektif atau sangat lemah, hal ini ditunjukkan pada pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa setiap 6 bulan sekali laporan hasil pengawasan ditujukan kepada menteri agraria. Faktornya adalah Kurangnya sosialisasi atau sarana dan prasarana, kurangnya data yang dimiliki oleh Kantor BPN, teknis pengawasan yang digunakan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris.

ABSTRACT

Ayu Dwi Sesanti, 13220149, *The Surveillance of Absentee Land Ownership Reviewed from Islamic Law (Studies at National Land Office Malang Regency)* a thesis, Business Law Syari'ah Department, Syari'ah Faculty, State Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.

Advisor : Musleh Herry, S.H., M.Hum..

Keywords : *The Surveillance, Absentee Land, Islamic Law*

Land which is inseparable from human life is the reward from the Almighty. For every people, it is the place to live and the source of life. Further, it is the important factor for the human life. Indonesia has the specific terms which organizes about land in law no 5 of 1996 on The Basic Regulations of Agrarian Principles (UUPA). It stated the Landreform programs. The major program of Landreform programs is the surveillance of absentee land ownership.

The research problems of this study are: (1) How is the system of the surveillance of absentee land ownership at National Land Office Malang Regency? (2) How does Islamic law view the surveillance of absentee land ownership?.

This study employed juridical empirical research in which used analytical descriptive approach. The research is based on the problem solving of facts, realities and actual issues that occurred in the study time.

It has been concluded that the surveillance of absentee land ownership at National Land Office (BPN) is ineffective or too weak. It can be investigated in article 12 of the regulation of Agrarian Minister affairs and Spatial or National Land Agency (BPN) that in every 6 months the surveillance report which is addressed to agrarian minister showed that the lack of socialization or facilities and infrastructure and the lack of BPN office data. Technical supervision used in the surveillance of absentee land is Land Titles Registrar (PPAT) Sub- district head and Land Titles Registrar (PPAT) Notary Public.

ملخص البحث

أيو دوي سيسانتى، 13220149، السيطرة على ملكية الارض البائرة يرى من الشريعة الإسلامية (دراسات في دائرة الأراضي مقاطعة مالانج)، بحث العلمي، قسم القانون التجاري مع أحكام الشريعة الإسلامية، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية الحكوميّة (UIN) مولانا مالك إبراهيم مالانج.

المشرف: موسله هيري، الماجستير

الرئيسية : الإشراف، أرض البائرة ، القانون الإسلامي

الأرض هو هدية من الله عز وجل التي لا يمكن فصلها عن الحياة البشرية. لأن الناس، والأرض هو مكان للعيش ومصدر الحياة باعتبارها أماكن العمل وهي أحد العوامل التي اهمية لدوام الإنسان. لديها اندونيسيا ثقة خاصة حكما محمدا يحكم عن الأرض التي هو في القانون رقم 5 سنة 1960 بشأن اصول القانون الأساسي الزراعي يطلق عليه (UUPA) في المنهاج الذي بدأ الإصلاح الزراعي واحدة من البرنامج عبارة عن الإشراف على ملكية البائرة.

وتضمنت هذ البحث بأسئلة البحث، وهما: (1) كيف جهاز مراقبة ملكية البائرة في دائرة الأراضي مقاطعة مالانج؟. (2) كيفية وجه الإسلام ضد مراقبة ق ملكية البائرة؟.

هذا هو دراسة بحثه أن يستخدم البحث الكمي وصفية تطبيقية تحليلية والبحوث بناء على حل المشاكل على أساس الوقائع والحقائق التي توجد في الوقت الآن، وكذلك التركيز على المشكلة الفعلية التي تحدث عندما يتم إجراء البحوث.

واما نتائج البحث التي حصلت اليها الباحثة هي أن مراقبة ملكية البائرة في دائرة الأراضي (BPN) ليست فعالة أو ضعيفة جدا، وهذا ما ورد في المادة 12 من لائحة وزير الزراعي والتخطيط العمراني أو الوكالة الوطنية للأراضي (BPN) أن تقارير الرصد كل 6 أشهر موجهة إلى وزير الزراعي. عدم وجود التنشئة الاجتماعية أو البنية التحتية، وعدم وجود بيانات المملوكة من قبل دائرة الأراضي، والتي تستخدم الإشراف الفني هو سند لاند الرسمية (PPAT) المناطق الفرعية والأرض وثيق الرسمية (PPAT) كاتب العدل.



BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang penduduknya sebagian besar bermata pencaharian di bidang pertanian baik sebagai petani pemilik tanah, petani penggarap tanah maupun sebagai buruh tani. Dengan demikian setiap orang sebagai bagian dari bangsa Indonesia membutuhkan tanah karena tidak ada aktivitas atau kegiatan orang yang tidak membutuhkan tanah.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat terpisahkan dengan kehidupan manusia. Karena bagi manusia, tanah merupakan tempat untuk hidup dan sumber kehidupan. Tanah sebagai tempat berusaha merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam

melakukan aktivitas apapun manusia tidak bisa lepas dari tanah. Oleh sebab itu, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata dalam bentuk penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan agar terjamin kepastian hukum serta terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani.

Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA, yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Dalam usianya yang mencapai 57 tahun, ada lima masalah di bidang pertanahan yang sering mencuat ke permukaan, yaitu fungsi sosial tanah (Pasal 6), batas maksimum pemilikan tanah (Pasal 7), pemilikan tanah *Absentee* atau *guntai* (Pasal 10),² monopoli pemilikan tanah (Pasal 13), dan penetapan ganti rugi tanah untuk kepentingan umum (Pasal 18).³ Kelima hal ini baik secara langsung maupun tidak memicu munculnya berbagai bentuk konflik pertanahan, yang tidak mudah diselesaikan.⁴

Salah satu yang cukup penting dengan diundangkannya UUPA antara lain ialah yang berhubungan dengan ketentuan-ketentuan dalam reformasi pertanahan (dicanangkannya program *landreform*), yaitu meliputi perombakan mengenai

² Tanah *Absentee* yaitu pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut. Dengan kata lain tanah *absentee* adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya.

³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. h. 96

pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah. Adapun salah satu program *landreform* adalah larangan pemilikan tanah secara absentee.⁵

Pembahasan pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah dijelaskan bahwa yang mempunyai tanah pertanian wajib mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, sehingga dibentuklah ketentuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian yang disebut dengan tanah absentee. Ketentuan-ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (sebagai tambahan pasal 3a-3e) sedangkan dasar hukumnya adalah pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 Tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (Absentee) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.⁶

⁵ Urip Santoso., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2012)., h. 213

⁶ CST Kansil dan Christine. 1997. *Hukum Tata Negara Republik Indonesia.* Jakarta: Rineka Cipta. h. 102

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee*, secara tegas dilarang oleh UUPA. Larangan ini terkait dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁷

Pemilikan tanah pertanian *absentee*, secara tegas dilarang oleh UUPA. Larangan ini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan pokok *landreform* yang diatur dalam Pasal 7, 10, dan Pasal 17 UUPA. Larangan *absentee* ini juga ditujukan untuk mencegah terjadinya masalah sosial seperti penelantaran tanah, adanya ketimpangan kepemilikan, memanfaatkan hasil yang berlebihan, tanah tidak produktif, pemilik tanah tidak mengerjakan secara aktif tanah pertanian. Faktor yang menyebabkan terjadinya masalah sosial tersebut adalah dengan adanya Faktor masyarakat, Faktor Budaya Yaitu Pewarisan, Faktor Sarana dan Prasarana/Sosialisasi, Faktor Ekonomi, dan banyaknya orang kota yang membeli tanah hanya untuk investasi. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 telah disebutkan mengenai pertanahan yaitu “Untuk Kesejahteraan Umum” dalam pasal 33 ayat (3) menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada dengan kata-kata :

*“Bumi, dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarkemakmuran rakyat.”*⁸

Batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 sendiri tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari Negara tersebut. Dalam pasal 33 menjelaskan :

⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁸ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

*“Bumi, dan Air, dan Kekayaan Alam yang teerkandung didalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.”*⁹

Salah satu lembaga yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap adanya program *landreform* adalah Kantor Agraria yang sekarang disebut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diatur dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Seperti dalam hadis yang diriwayatkan dari Abu Ubaid dalam kitab al Amwal dan kitab Ibnu Hajar al-Asqolani dalam terjemahan kitab bulughul maram.¹⁰

Adapun pengecualian dari ketentuan larangan pemilikan tanah absentee tertuang dalam pasal 10 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengakibatkan dibolehkannya kepemilikan tanah absentee. Secara hukum islam pengecualian tersebut harus ditaati karena sebagai orang yang beriman harus mentaati peraturan Negara salah satunya adalah Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan sebuah peraturan yang harus ditaati. Allah berfirman dalam Ayatnya :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat

⁹ Ibid., Pasal 33.

¹⁰ Ibnu Hajar al-Asqolani., *Terjemahan Lengkap Bulughul Maram.*, (Jakarta : Akbar Media Eka Sarana,2007), h. 413-417

*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.” (An-Nisa : 59).*¹¹

Sekalipun larangan tanah *absentee* ini masih berlaku, pemilikan dan atau penguasaan tanah pertanian secara *absentee* masih dijumpai di Kabupaten Malang. Di wilayah Kabupaten Malang masih banyak terdapat tanah pertanian dan masih banyak masyarakatnya yang menjadi petani, baik sebagai pemilik maupun sebagai petani penggarap.¹² Salah satunya yang terjadi di Desa Sukorame Kecamatan Dampit Kabupaten Malang tanah Absentee milik Bapak Ahmad Arifin dengan No tanah A1157857.¹³

Karena adanya larangan mengenai tanah *absentee* tersebut masuk di dalam salah satu program *landreform* dan lembaga yang mengawasi tentang program *landreform* adalah Badan Pertanahan Nasional. Maka, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang ?

¹¹ Majeeda., 2013., *AL-Qur'an dan Terjemahannya.*, (Solo : Tiga Serangkai., 2013)., h. 87.

¹² <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Pertanahan..>, diakses pada tanggal 01 Maret 2017 pukul 12.36.

¹³ Wawancara dengan Bapak Sugianto selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, tanggal 21 Februari 2017 pukul 13.30 WIB.

2. Bagaimana Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mendiskripsikan dan Mengimplementasikan Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.
2. Untuk Mendiskripsikan dan Mengimplementasikan Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, maupun bagi para pembaca atau pihak-pihak lain yang berkepentingan.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca, sebagai bahan referensi untuk mengembangkan ilmunya yang berhubungan dengan Hukum Bisnis Syari'ah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memfokuskan kepada masyarakat Kabupaten Malang sebagai objek penelitian, sehingga diharapkan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

E. Definisi Operasional

1. Pengawasan

Pengawasan adalah suatu upaya yang sistematis untuk menetapkan kinerja standar pada perencanaan untuk merancang sistem umpan balik informasi, untuk membandingkan kinerja aktual dengan standar yang telah ditentukan, untuk menetapkan apakah telah terjadi suatu penyimpangan tersebut, serta untuk mengambil tindakan perbaikan yang diperlukan untuk menjamin bahwa semua sumber daya perusahaan atau pemerintahan telah digunakan seefektif dan seefisien mungkin guna mencapai tujuan perusahaan atau pemerintahan.¹⁴

2. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (Disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non pemerintahan di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Salah satu kewenangannya yakni menangani masalah dalam kepemilikan tanah secara absentee.¹⁵

¹⁴ Handoko, T. Hani, 1995, *Manajemen Personalia dan Sumber Daya Manusia*, (Yogyakarta : BPFE), h. 13

¹⁵ Pasal 1-4 Undang-Undang No.20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

3. Tanah Absentee

Absentee atau dalam bahasa sunda : “*guntai*”, yaitu *pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal pemiliknya*. (“Absent artinya tidak hadir, tidak ada ditempat). ketentuan-ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1960 dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1964 (tambahan Pasal 3a – 3e), sedang dasar hukumnya adalah Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁶

4. Tanah Absentee Menurut Hukum Islam

Salah satu hukum Islam yang mengatur tentang tanah adalah *Ihya’ul Mawat* yaitu menghidupkan tanah yang mati. Tiap tanah yang mati, apabila telah dihidupkan oleh orang, maka tanah tersebut telah menjadi milik yang bersangkutan. Islam telah menjadikan tanah tersebut sebagai milik orang yang menghidupkannya atau dengan arti lain adalah sesuatu yang tidak bernyawa, dalam konteks ini ialah tanah yang tidak dimiliki seseorang dan belum digarap, kemudian memakmurkannya dengan menanam pohon di dalamnya, atau membangun rumah di atasnya, atau menggali sumur untuk dirinya dan menjadi milik pribadinya.¹⁷

5. Hukum Islam

Maksudnya adalah jalan yang di lalui manusia untuk menuju Allah. *Syariat Islamiyyah* adalah hukum atau peraturan Islam yang mengatur

¹⁶ Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia.*, (Jakarta : Djambatan, 2008)., h.384-385.

¹⁷ Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili., *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.*, Jilid 6.,(Jakarta : Gema Insani, 2011)., h.503.

seluruh sendi kehidupan umat Islam. Selain berisi hukum, aturan dan panduan peri kehidupan, syariat Islam juga berisi kunci penyelesaian seluruh masalah kehidupan manusia baik di dunia maupun di akhirat. Konsep Tentang Hukum Islam yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber Al-Qur'an dan Hadist.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan rangkaian urutan dari beberapa uraian suatu sistem penulisan dalam suatu karangan ilmiah. Untuk memudahkan dalam pemahaman materi, sistematika penulisan dibagi ke dalam lima bab dengan beberapa sub bab di dalamnya. Sistematika penulisan skripsi ini tersusun sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini membahas dan menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penulisan, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan. Adapun manfaat dan tujuan dari bab ini yaitu sebagai pengantar dari sebuah penelitian dan mengenalkan masalah dari penelitian tersebut.

Bab II : Kajian Pustaka

Pada bab ini membahas dan menguraikan penelitian terdahulu dan kerangka teori atau landasan teori. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti - peneliti

sebelumnya, baik dalam buku yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan. Adapun kerangka teori atau landasan teori berisi teori-teori atau paparannya yang akan menjadi alat analisis penelitian. Adapun manfaat dan tujuan dari bab ini yaitu untuk mengorganisasikan penemuan-penemuan peneliti yang pernah dilakukan. Hal ini penting karena pembaca akan dapat memahami mengapa masalah atau tema diangkat dalam penelitiannya.

Bab III : Metode Penelitian

Pada bab ini membahas dan menguraikan dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, metode pengambilan subjek, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data. Adapun manfaat dan tujuan dari bab ini yaitu untuk mengetahui arti pentingnya riset, sehingga keputusan-keputusan yang dibuat dapat dipikirkan dan diatur dengan sebaik-baiknya.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas dan menguraikan penelitian dan perbandingan antara teori dan fakta. Adapun manfaat dan tujuan dari bab ini yaitu untuk mengetahui atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.

Bab V : Penutup

Pada bab ini membahas dan menguraikan kesimpulan yang diambil dari keseluruhan uraian yang ada dalam penelitian ini dan juga

memuat saran-saran dari fakultas, masyarakat, ataupun akademisi secara umum. Adapun manfaat dan tujuan dari bab ini yaitu untuk mengetahui isi dari penelitian secara singkat dan memudahkan pembaca.





BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Tesis ditulis oleh Stefanus Faurista Handayanto, (Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, Tahun 2013) yang Berjudul “*Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Oleh Pegawai Negeri Sipil dan yang di persamakan dengan Pegawai Negeri Sipil di Wilayah Kabupaten*”. Penelitian ini menggunakan Pendekatan Deskriptif Analitis, Penelitian yang didasarkan pada pemecahan masalah berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang, serta memusatkan pada masalah aktual yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan. Penelitian tersebut membahas tentang diperbolehkannya memiliki tanah secara Absentee yaitu 2 tahun menjelang pensiun yang penelitian ini termasuk dalam pengecualian kepemilikan tanah absentee. Persamaanya

terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah Absentee, terdapat pula perbedaan pada penelitian Stefanus terfokus pada diperbolehkannya Tanah Absentee untuk Pegawai Negeri Sipil, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam.¹⁸

2. Skripsi ditulis oleh Juraida, (Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2016) yang Berjudul “*Pelaksanaan Larangan Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)*”. Penelitian ini menggunakan Pendekatan Deskriptif Analitis, Penelitian yang didasarkan pada pemecahan masalah berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang, serta memusatkan pada masalah aktual yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan. Penelitian ini mempunyai kesamaan yaitu menggunakan objek penelitian badan pertanahan dan membahas tentang tanah absente. Namun, perbedaan penelitian tersebut membahas tentang larangan kepemilikan tanah absentee, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam.¹⁹
3. Skripsi ditulis oleh Lucky Ratna Mareasanti, (Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, Tahun 2015) yang Berjudul “*Kepemilikan Tanah*

¹⁸ Stefanus Faurista Handayanto, “*Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Oleh Pegawai Negeri Sipil dan yang di persamakan dengan Pegawai Negeri Sipil di Wilayah Kabupaten*”, Tesis Diterbitkan di Universitas Atmajaya Yogyakarta : 2013.

¹⁹ Juraida., “*Pelaksanaan larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee (Studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Bantul)*”, Skripsi diterbitkan di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta : 2016.

Absentee di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten dengan berlakunya PP 224 Tahun 1961". Penelitian ini menggunakan Penelitian ini menggunakan Pendekatan Deskriptif Analitis, Penelitian yang didasarkan pada pemecahan masalah berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang, serta memusatkan pada masalah aktual yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan. Penelitian ini membahas tentang pemilikan Tanah Absentee di Sleman yang terjadi karena jual beli dan arena pewarisan di hadapan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persamaanya terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah Absentee, terdapat pula perbedaan pada penelitian Lucky yakni terfokus pada kepemilikan Tanah yang disebabkan karena jual beli dan karena pewarisan, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam.²⁰

Adapun untuk lebih memperjelas tentang penelitian terdahulu dapat di sajikan dalam tabel berikut :

Tabel 1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

NO	PENYUSUN	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Stefanus Faurista Handayanto, tahun 2013 program	Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Oleh	Persamaanya terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah	Perbedaanya terletak pada penelitian Stefanus terfokus pada

²⁰ Lucky Ratna Mareasanti., "*Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten dengan berlakunya PP 224 Tahun 1961*", Skripsi diterbitkan di Universitas Atmajaya Yogyakarta : 2015.

	pascasarjana magister Ilmu Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta	Pegawai Negri Sipil dan yang di persamakan dengan Pegawai Negri Sipil di Wilayah Kabupaten	Absentee	diperbolehkannya Tanah Absentee untuk PNS, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam
2.	Juraida, tahun 2016 jurusan ilmu hukum fakultas syariah dan hukum universitas islam negeri sunan kalijaga	Pelaksanaan larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee (Studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Bantul)	Persamaannya terletak pada objek penelitian badan pertanahan dan membahas tentang tanah absente	Perbedaannya terletak pada larangan kepemilikan tanah absentee, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam.
3.	Lucky Ratna Mareasanti, tahun 2015 fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta	Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten dengan berlakunya PP 224 Tahun 1961	Persamaannya terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah Absentee	Perbedaannya terfokus pada kepemilikan Tanah yang disebabkan karena jual beli dan karena pewarisan, Sedangkan penulis

				terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam
--	--	--	--	---

B. Kerangka Teori

1. Pengawasan

a. Definisi

George R. Terry, mengartikan pengawasan sebagai mendeterminasi apa yang telah dilaksanakan, maksudnya mengevaluasi prestasi kerja dan apabila perlu, menerapkan tindakan-tindakan korektif sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.”²¹

Menurut Halsey Pengawasan ialah, memilih orang yang tepat untuk tiap pekerjaan, menimbulkan minat terhadap pekerjaannya pada tiap-tiap orang dan mengajarkan bagaimana ia harus melakukan pekerjaannya, mengukur dan menilai hasil kerjanya untuk mendapat keyakinan apakah pelajaran itu telah dipahami dengan wajar, mengadakan koreksi-koreksi bilamana perlu dan memindahkan orang kepada pekerjaan yang lebih sesuai atau memberhentikan mereka yang ternyata tidak dapat bekerja dengan baik, memuji bila ia selayaknya mendapat pujian dan memberi penghargaan atas kerja yang baik, dan akhirnya

²¹George. R. Terry.,1991., *Dasar-Dasar Manajemen.*, (Jakarta : Bumi Aksara),. h. 395.

menyelaraskan setiap orang ke dalam suasana kerja sama yang erat dengan teman-teman sekerjanya-semuanya itu dilakukan secara adil, sabar dan tenggang- menenggang, sehingga setiap orang akan menjalankan pekerjaannya dengan mahir, teliti, cerdas bersemangat dan sempurna.²²

Menurut Manullang, Pengawasan dapat diartikan sebagai suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya, dan bila perlu mengoreksi dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.

Tujuan utama dari pengawasan ialah mengusahakan agar apa yang direncanakan menjadi kenyataan. Untuk dapat merealisasikan tujuan utama tersebut, maka pengawasan pada taraf pertama bertujuan agar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan instruksi yang telah dikeluarkan, dan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam pelaksanaan rencana berdasarkan penemuan-penemuan tersebut dapat diambil tindakan untuk memeperbaikinya, baik pada waktu itu ataupun waktu-waktu yang akan datang. Dua prinsip pokok, yang merupakan suatu *condition sine qua non* bagi suatu sistem

²² Hasley D. George. 2003. Bagaimana Memimpin dan Mengawasi Pegawai Anda. Jakarta: PT. Rineka Cipta., h. 8.

pengawasan yang efektif ialah adanya rencana tertentu dan adanya pemberian instruksi-instruksi serta wewenang kepada bawahan.²³

b. Jenis-Jenis Pengawasan

Ada empat macam dasar penggolongan jenis pengawasan yakni :²⁴

1) Waktu pengawasan

Berdasarkan bila pengawasan dilakukan, maka macam-macam pengawasan itu dibedakan atas :

- a. Pengawasan Preventif, dimaksudkan pengawasan dilakukan sebelum terjadinya penyelewengan, kesalahan atau deviation. Jadi diadakan tindakan pencegahan agar jangan terjadi kesalahan-kesalahan di kemudian hari.
- b. Pengawasan Repressif, dimaksudkan pengawasan setelah rencana dijalankan, dengan kata lain diukur hasil-hasil yang dicapai dengan alat pengukur standar yang telah ditentukan terlebih dahulu.

2) Objek pengawasan

Berdasarkan objek pengawasan dapat dibedakan atas pengawasan di bidang- bidang sebagai berikut: (1) produksi, (2) keuangan, (3) waktu, dan (4) manusia dengan kegiatan-kegiatannya. Dalam bidang produksi, maka pengawasan itu dapat ditujukan terhadap kuantitas hasil produksi ataupun terhadap kualitas ataupun terhadap likuiditas perusahaan.

²³ Manullang. 1996. *Dasar-dasar Manajemen*. Jakarta: Ghalia Indonesia., h. 67.

²⁴ Ibid., h. 73.

Pengawasan di bidang waktu bermaksud untuk menentukan, apakah dalam menghasilkan sesuatu hasil produksi sesuai dengan waktu yang direncanakan atau tidak. Akhirnya, pengawasan di bidang manusia dengan kegiatan-kegiatannya bertujuan untuk mengetahui apakah kegiatan-kegiatan dijalankan sesuai dengan instruksi, rencana tata kerja atau manual.²⁵

3) Subjek pengawasan

Bilamana pengawasan itu dibedakan atas dasar penggolongan siapa yang mengadakan pengawasan, maka pengawasan itu dapat dibedakan atas:

a. Pengawasan Intern

Dengan pengawasan intern dimaksud pengawasan yang dilakukan oleh atasan dari petugas bersangkutan yang berhak untuk mengawasi. Oleh karena itu, pengawasan semacam ini disebut juga pengawasan vertikal atau formal. Disebutkan ia sebagai pengawasan formal karena yang melakukan pengawasan itu adalah orang-orang berwenang.

b. Pengawasan Ekstern.

Suatu pengawasan disebut pengawasan ekstern, bilamana orang-orang yang melakukan pengawasan itu adalah orang-orang di luar organisasi bersangkutan. Pengawasan jenis terakhir ini lazim pula

²⁵ Ibid., h. 74.

disebut pengawasan sosial (*social control*) atau pengawasan informal.²⁶

c. Asas-Asas Dalam Pengawasan

Menurut Prayudi, dalam mencapai pelaksanaan pengawasan terdapat beberapa asas antara lain :²⁷

- 1) Asas tercapainya tujuan, ditunjukkan ke arah tercapainya tujuan yaitu dengan mengadakan perbaikan untuk menghindari penyimpangan-penyimpangan atau penyimpangan (*deviasi*) perencanaan.
- 2) Asas efisiensi, yaitu sedapat mungkin menghindari penyimpangan (*deviasi*) dari perencanaan sehingga tidak menimbulkan hal-hal lain diluar dugaan.
- 3) Asas tanggung jawab, asas ini dapat dilaksanakan apabila pelaksana bertanggung jawab penuh terhadap pelaksana perencanaan.
- 4) Asas pengawasan terhadap masa depan, maksud dari asas ini adalah pencegahan penyimpangan perencanaan yang akan terjadi baik di waktu sekarang maupun di masa yang akan datang.
- 5) Asas langsung, adalah mengusahakan agar pelaksana juga melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan.

²⁶ Ibid., h. 74-75.

²⁷ Prajudi Atmosudirdjo., 1988., *Hukum Administrasi Negara.*, (Jakarta : Ghalia Indonesia)., h. 80.

- 6) Asas refleksi perencanaan, bahwa harus mencerminkan karakter dan susunan perencanaan.
- 7) Asas penyesuaian dengan organisasi, bahwa pengawasan dilakukan sesuai dengan struktur organisasi dan kewenangan masing-masing.
- 8) Asas individual, bahwa pengawasan harus sesuai kebutuhan dan ditujukan sesuai dengan tingkat dan tugas pelaksana.
- 9) Asas standar, bahwa pengawasan yang efektif dan efisien memerlukan standar yang tepat, yang akan digunakan sebagai tolak ukur pelaksanaan dan tujuan.
- 10) Asas pengawasan terhadap strategis, bahwa pengawasan yang efektif dan efisien memerlukan adanya perhatian yang ditujukan terhadap faktor-faktor yang strategis.
- 11) Asas kekecualiaan, bahwa efisiensi dalam pengawasan membutuhkan perhatian yang di tujukan terhadap faktor kekecualian yang dapat terjadi dalam keadaan tertentu, ketika situasi berubah atau tidak sama.
- 12) Asas pengendalian fleksibel bahwa pengawasan harus untuk menghindarkan kegagalan pelaksanaan perencanaan.
- 13) Asas peninjauan kembali, bahwa pengawasan harus selalu ditinjau, agar sistim yang digunakan berguna untuk mencapai tujuan.

- 14) Asas tindakan, bahwa pengawasan dapat dilakukan apabila ada ukuran-ukuran untuk mengoreksi penyimpangan-penyimpangan rencana, organisasi dan pelaksanaan.

2. Tanah Absentee

a. Definisi Tanah Absentee

Absentee atau dalam bahasa sunda : “*guntai*”, yaitu *pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal pemiliknya*. Adapun pengertian tanah *guntai (absentee)* secara etimologi adalah pemilikan tanah yang pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan letaknya berada.²⁸ (“Absent artinya tidak hadir, tidak ada ditempat). Ketentuan-ketentuan tersebut diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1960 dan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1964 (tambahan Pasal 3a – 3e), sedang dasar hukumnya adalah Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.²⁹

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (telah diubah dan ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964) yang mengatur sebagai berikut : “Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang

²⁸ Saleh Adiwana, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, (Bandung: CV. Remadja Karya, 1984), h. 17.

²⁹ Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1977 Tentang Pemilikan Tanah Absentee.

lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut". Menunjukkan bahwa pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* menurut Peraturan Perundang-undangan tidak diperbolehkan, karena pada prinsipnya melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA yang mengatur bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.³⁰

b. Undang Undang Absentee

1. Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1960.
2. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1964.
3. Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
4. Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1977 Tentang Pemilikan Tanah Guntai (Absentee) Bagi Pensiunan Pegawai Negeri.
5. Peraturan Pemerintah Aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

c. Larangan Tanah Absentee

Hukum Tanah Nasional menetapkan salah satu asas, yaitu tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 384-385.

cara-cara bersifat pemerasan. Asas ini dicantumkan dalam pasal 10 UUPA, yaitu :³¹

- (1) *Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.*
- (2) *Pelaksanaan daripada ketentuan dalam ayat 1 ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.*
- (3) *Pengecualian terhadap asas tersebut pada ayat 1 pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.*³²

Secara implisit, ketentuan pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan larangan pemilikan tanah secara *absentee*. Agar tanah pertanian dapat dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya, maka diadakanlah ketentuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian secara *absentee*, atau dalam bahasa sunda *guntai*.

Pemilikan tanah pertanian digolongkan *Absentee* atau *Guntai* apabila tanah pertanian tersebut terletak diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya. Pemilikan tanah pertanian yang demikian ini dilarang, sebab akan menyebabkan tanah pertanian tersebut tidak dapat dikerjakan atau diusahakan atau dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya. Pemilikan tanah secara *absentee* atau *guntai* tidak sejalan dengan asas tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya

³¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 1995), h. 518.

sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria.³³

Pada umumnya tanah-tanah pertanian letaknya hanya di desa, sedang mereka yang memiliki tanah secara *absentee/guntai* umumnya bertempat tinggal di kota. Orang yang tinggal di kota memiliki tanah pertanian di desa tentunya tidak sejalan dengan prinsip tanah pertanian untuk petani. Orang yang tinggal di kota sudah jelas bukan termasuk kategori petani. Tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* adalah agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah pertanian sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat petani yang tinggal di pedesaan, bukan dinikmati oleh orang kota yang tidak tinggal di desa.

Tujuan melarang pemilikan tanah secara *absentee* adalah agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah itu sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal di daerah penghasil.³⁴

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* ini, menimbulkan penggarapan yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraannya, pengawasannya, pengangkutan hasilnya, juga dapat menimbulkan sistem-sistem penghisapan. Ini berarti bahwa para petani penggarap tanah milik orang lain dengan sepenuh tenaganya, tanggung

³³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 385

jawabnya dan segala resikonya, tetapi hanya menerima sebagian dari hasil yang dikelolanya. Di sisi lain, pemilik tanah yang berada jauh dari letak tanah dan tidak mengerjakan tanahnya tanpa menanggung segala resiko dan tanpa mengeluarkan keringatnya akan mendapatkan bagian lebih besar dari hasil tanahnya.

Sehingga hal itu tidak sesuai dengan tujuan landreform yang diselenggarakan di Indonesia yaitu untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah dan sebagai landasan atau persyaratan untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Semua bentuk pemindahan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual-beli, tukar-menukar, atau hibah yang mengakibatkan pemilikan baru tanah pertanian secara *Absentee* atau *Guntai* dilarang. Tanah tanah pertanian yang terkena larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* akan dikuasai pemerintah, untuk selanjutnya dijadikan objek *landreform* (diretribusikan) kepada petani yang memerlukan tanah dan kepada bekas pemilik tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* diberikan ganti kerugian.³⁵

³⁵ Urip Santoso., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2012)., h. 217-218

Beberapa penyebab terjadi pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* adalah :³⁶

1. Pemilik tanah pertanian meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
2. Seseorang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain.
3. Seseorang yang membeli tanah pertanian yang tempat tinggalnya terletak di luar kecamatan yang berbatasan dimana tanah pertanian tersebut terletak.

d. Pengecualian Tanah Absentee

Beberapa pihak yang dikecualikan dari ketentuan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* adalah:

- 1) *Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik tanah dan tanahnya menurut pertimbangan panitia landreform kabupaten atau kota masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah pertanian tersebut secara efisien.*
- 2) *Pegawai negeri sipil dan Tentara Nasional Indonesia, yang dipersamakan dengan itu, yaitu pensiunan janda pegawai sipil, janda pensiunan mereka ini tidak kawin lagi dengan bukan pegawai sipil atau pensiunan, istri dan anak-anak Pegawai Negeri Sipil dan Tentara Nasional Indonesia yang masih menjadi tanggungan dan mempunyai hak milik atas tanah pertanian diluar kecamatan tempat tinggalnya dalam waktu 1 tahun terhitung sejak ia mengakhiri tugasnya diwajibkan pindah kekecamatan tempat letak tanah tersebut atau memindahkan tanah hak milik tersebut kepada orang lain yang bertempat tinggal dikecamatan tanah tersebut.*

³⁶ Ibid., h. 219

- 3) *Mereka yang sedang menjalankan tugas Negara atau menunaikan kewajiban agama.*
- 4) *Mereka yang memiliki alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.³⁷*

Demikian juga jika seseorang mendapatkan warisan yang berupa tanah yang berada diluar kecamatan tempat dia tinggal maka dalam waktu 1 tahun harus sudah pindah kekecamatan tersebut atau memindahkannya kepada orang lain yang tinggal di kecamatan tempat letak tanah tersebut. Kesemuanya dengan ancaman tanah itu menjadi tanah yang dikuasai kembali oleh Negara dengan ganti kerugian.

Peraturan pemerintah No 4 tahun 1977, merubah kembali ketentuan pasal 3e peraturan pemerintah No.41 tahun 1964, dan memperbolehkan memiliki tanah guntai bagi pegawai negeri ataupun janda asal mereka tidak kawin lagi dan tanah absentee pegawai negeri yang sudah dikuasai pemerintah di kembalikan, kecuali tanah yang sudah dibagi-bagikan kepada rakyat maka ganti ruginya akan diberikan kepada pegawai negeri atau pensiunan tersebut.

Apabila tanah tersebut sudah dikerjakan orang lain maka diatur kemudian dengan bagi hasil sesuai dengan Undang-Undang No. 2 tahun 1960 sampai panen terakhir.

Para pegawai negeri yang akan pensiun dalam waktu dua tahun dapat membeli tanah pertanian secara guntai 2/5 dari batas maksimum

³⁷ Peraturan Pemerintah Aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

penguasaan tanah untuk daerah tingkat II yang bersangkutan.³⁸

Mereka yang memiliki tanah pertanian secara absentee pada umumnya bertempat tinggal di kota, sedangkan tanah-tanah pertanian mereka letaknya didesa, Jadi tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara absentee adalah agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah itu sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah yang bersangkutan, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal didaerah penghasil.

e. Sanksi Kepemilikan Tanah Absentee

Jika kewajiban tersebut di atas tidak dilakukan atau terjadi pelanggaran terhadap larangan sebagai yang diuraikan diatas, tanah yang bersangkutan akan diambil oleh pemerintah untuk kemudian diretribusi dalam rangka landreform. Kepada bekas pemiliknya diberikan ganti kerugian menurut peraturan yang berlaku bagi para bekas pemilik tanah kelebihan.

Perlu kiranya diperhatikan bahwa larangan pemilikan tanah secara absentee tersebut hanya mengenai tanah pertanian. Larangan pemilikan tanah secara absentee berlaku juga terhadap bekas pemilik tanah kelebihan, jika sisa tanah yang menurut ketentuan Undang-Undang No.56

³⁸ Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah: Menurut Sistem UUPA*, h.33.

Prp Tahun 1960 boleh tetap dimilikinya, letaknya di kecamatan lain dari tempat tinggalnya.³⁹

f. Peralihan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.⁴⁰

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

- a) Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 390-391

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- b) Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:⁴¹

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

⁴¹ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:⁴²

Pasal 6 :

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

Pasal 7:

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17 :

Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

⁴² Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18 :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pasal 21 ayat (1) :

Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan

apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.⁴³

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:⁴⁴

1. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya.

⁴³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008., h. 103.

⁴⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

2. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

- a. Jual-Beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- d. Hibah-wasiat atau “*legaaf*”

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.⁴⁵

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008., h. 105.

disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.⁴⁶

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota atau Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor adan Pertanahan Nasional Kota atau Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi

⁴⁶ Ibid., 106-108

umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.⁴⁷

Adapun yang menjadi syarat terjadinya peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁸

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (*failiet*). Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut.

Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang sah dari

⁴⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008., h. 109

benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis, Pasal 1682 BW menyatakan bahwa hibah terhadap barang tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta otentik.

Yang dimaksud dengan pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akte yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.

g. Hukum Menggadaikan Tanah Absentee

Pasal 7 Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 memuat keterangan tentang soal pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan. Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan perubahan

peraturan gadai-menggadai tanah menurut hukum Adat. Dengan keputusan Menteri Pertanian Agraria No. Sk 10/Ka/1963 ketentuan Pasal 7 ditegaskan berlaku juga terhadap gadai tanaman keras, seperti pohon kelapa, pohon buah-buahan dan lain sebagainya, baik yang digadaikan berikutan atau tidak berikutan tanahnya. Dengan Peraturan Menteri Pertranian dan Agraria No 20 1963 ditetapkan pedoman penyelesaian masalah gadai.⁴⁹

Gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang-gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang-gadai atau lazim disebut penebusan, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Gadai menggadai menurut ketentuan hukum adat umumnya mengandung unsur eksploitasi, karena hasil yang diterima oleh pemegang gadai dari tanah yang bersangkutan setiap tahunnya umumnya jauh lebih besar jika dibandingkan dengan apa yang merupakan bunga yang layak dari uang gadai yang diterima pemilik tanah. Umumnya, kedudukan

⁴⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 391-395.

ekonomi pemegang gadai lebih kuat disbanding dengan pemilik tanah. Tetapi beberapa daerah, misalnya Bali, keadaannya justru sebaliknya. Pemilik tanah lebih kuat kedudukan social dan ekonominya daripada pemegang gadai. Untuk menghilangkan unsur-unsurnya yang bersifat pemerasan itu pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki supaya gadai-menggadai tanah diatur. Sepanjang yang mengenai tanah pertanian hal itu diatur sekaligus dalam Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960, karena mungkin ada hubungannya langsung dengan pelaksanaan ketentuan mengenai luas maksimum. Jika seseorang pemegang gadai menguasai tanah lebih dari luas maksimum, mungkin tanah yang dipegangnya dalam hubungan gadai akan dikembalikan kepada pemiliknya. Dalam pengembalian tanah gadai tersebut akan timbul persoalan tentang pembayaran kembali uang gadainya. Hal itu telah diselesaikan dalam pasal 7, atas dasar perhitungan, bahwa uang gadai rata-rata sudah diterima kembali oleh pemegang gadai dari hasil tanah yang bersangkutan dalam waktu 5 sampai 10 tahun, dengan ditambah bunga yang layak (10%). Demikianlah ditetapkan dalam pasal tersebut, bahwa tanah-tanah yang sudah digadai selama 7 tahun (tengah antara 5 dan 10) harus dikembalikan untuk membayar uang tebusan. Mengenai gadai yang berlangsung belum 7 tahun sewaktu-waktu tetapi

setelah tanaman yang ada selesai dipanen, pemilik tanah berhak minta kembali tanahnya, dengan kewajiban membayar uang tebusan.⁵⁰

Tetapi kalau gadai yang bersangkutan sudah berlangsung 7 tahun pemegang gadai wajib mengembalikan tanahnya tanpa pembayaran uang tebusan. Menurut Mahkamah Agung di dalam Putusan tanggal 6 maret 1971 No. 180/K/sip/1970 : ketentuan pasal 7ayat 1 Undang-Undang No. 56 Prp 1960 bersifat memaksa dan tidak dapat dilunakkan karena telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, karena hal itu sangat bertentangan dengan prinsip lembaga gadai.⁵¹

Ketentuan mengenai pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan itu bukan hany berlaku terhadap gadai-menggadai yang sudah ada pada saat berlakunya Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 (1 January 1961), tetapi berlaku juga terhadap gadai menggadai yang diadakan sesudahnya. Ketentuan-ketentuan itu pun tidak hanya berlaku terhadap tanah-tanah gadai yang harus dikembalikan karena melebihi maksimum, tetapi terhadap gadai-menggadai tanah pertanian pada umumnya, juga yang tidak ada hubungannya dengan pelaksanaan ketentuan mengenai maksimum. Dengan demikian gadai-menggadai tanah pertanian selanjutnya akan mirip dengan *jual tahunan, dondon susut, ataupun ngajual tutung*.

⁵⁰ Ibid., 395.

⁵¹ Yurisprudensi Indonesia edisi II tahun 1971 h. 50

Pemegang gadai yang tidak melaksanakan kewajiban mengembalikan tanah yang dikuasainya dengan hak gadai menurut ketentuan pasal 7 tersebut dapat dipidana dengan hukum kurungan selama lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak banyaknya Rp. 10.000,- (Pasal 10 ayat 1/b).⁵²

h. Hukum Bagi Hasil Tanah Absentee

Perjanjian bagi hasil menurut UU 2/1960, adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum, yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya. Undang-Undang No.2 Tahun 1960 yang bertujuan untuk memperbaiki nasib para penggarap tanah milik pihak lain, jika benar-benar dilaksanakan akan mempunyai efek yang sama dengan penyelenggaraan redistribusi tanah kelebihan dan tanah absentee terhadap penghasilan para petani penggarap. Mereka akan menerima bagian yang lebih besar dari hasil tanahnya.⁵³

Karena menurut kenyataan khususnya di daerah-daerah yang padat penduduknya jumlah tanah yang tersebut untuk dibagi hasilkan jauh tidak mencukupi permintaan para calon penggarap, perbaikan-perbaikan yang

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 391-395

⁵³Ibid., h. 395.

diatur di dalam undang-undang tersebut pelaksanaannya masih banyak menjumpai kesulitan.

i. Hukum Sewa Tanah Absentee

Hak sewa selain disebutkan dalam pasal 16 Ayat 1 sebagai salah satu hak atas tanah, secara khusus hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45. Kedua pasal itu khusus mengenai hak sewa untuk bangunan. Hak sewa tanah pertanian disebut-sebutkan dalam pasal 53 yang merupakan salah satu pasal dari bab yang memuat tentang peralihan. Hak sewa tanah pertanian pengaturannya dimasukkan dalam ketentuan ketentuan peralihan, karena oleh UUPA diberikan sifat sementara, dalam arti bahwa kemudia hari lembaga sewa tanah pertanian akan diadakan, karena bertentangan dengan asas yang disebutkan dalam pasal 10, penjelasan pasal 16,44, dan pasal 45.

Selama belum dihapuskan maka menurut pasal 53 hak tersebut harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA, khususnya untuk menghindarkan jangan sampai dalam hubungan sewa-menyewa tanah pertanian itu terjadi praktek-praktek pemerasan. Dalam hubungannya dengan persewaan tanah rakyat oleh perusahaan-perusahaan gula, tembakau, dan rosella.⁵⁴

⁵⁴ Eddy Ruchiyat.,*Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi.*, (Bandung : Alumni.,1999)., h. 63-64.

Berlainan dengan penguasaan tanah pertanian dalam hubungan gadai dan bagi hasil, dalam sewa-menyewa itu tidak dapat secara umum dikatakan siapa yang merupakan pihak yang lemah dan memerlukan perlindungan hukum, pihak yang menyewa atautkah yang menyewakan. Peraturan yang dimaksudkan oleh pasal 53 tersebut diatas hingga kini belum ada. Terhadap hak sewa berlaku juga apasal 50 ayat 2 jo Pasal 52 ayat 2.⁵⁵

j. Hukum Agraria Tentang Kepemilikan Benda

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang memperoleh hak milik karena perkawinan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarga negaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hokum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan selama orang

⁵⁵ Ibid., h. 64.

kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Kepemilikan tanah dapat didapatkan dengan peralihan, dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁵⁶

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

a. Definisi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (Disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27

⁵⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yaitu Sofyan Djalil.⁵⁷

Undang-Undang Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang membahas tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi yang tertera pada pasal 1, 2, 3, dan 4. Berikut adalah Undang-Undang Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan dengan tanah absentee :

- a. Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2016.

b. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di

⁵⁷ http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional., diakses pada tanggal 01 Maret 2017 Pukul 10.15.

bidang agrarian atau pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.⁵⁸

Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi dalam melaksanakan tugasnya, dalam Pasal 2 Menyebutkan :⁵⁹

- 1) *Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan atau pertanahan, penataan agrarian atau pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah.*
- 2) *koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.*
- 3) *Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.*
- 4) *Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.*
- 5) *Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah.*
- 6) *Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.*

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan tugas, BPN menyelenggarakan fungsi :⁶⁰

- 1) *Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.*
- 2) *Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.*
- 3) *Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.*

⁵⁸ <http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN.>, Diakses pada tanggal 21 Mei 2017 Pukul 18.04.

⁵⁹ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

⁶⁰ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

- 4) *Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.*
- 5) *Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.*
- 6) *Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.*
- 7) *Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.*
- 8) *Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara atau daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.*
- 9) *Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.*
- 10) *Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.*
- 11) *Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.*
- 12) *Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.*
- 13) *Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.*
- 14) *Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.*
- 15) *Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.*
- 16) *Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.*
- 17) *Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.*
- 18) *Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.*
- 19) *Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- 20) *Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.⁶¹*

4. Tentang Larangan Sewa, Bagi Hasil Tanah Pertanian Menurut Hukum Islam.

Adapun pengecualian dari ketentuan larangan pemilikan tanah absentee tertuang dalam pasal 10 UUPA yang mengakibatkan dibolehkannya kepemilikan tanah absentee. *Begitu juga mengenai penggarapan tanah yang tidak efisien karena hal ini dapat menimbulkan pengisapan dari orang-orang kota terhadap*

⁶¹ Peraturan Presiden Republik Indonesia No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

desa, baik dengan sistem gadai, sewa ataupun bagi hasil.⁶² Secara hukum islam pengecualian tersebut harus ditaati karena sebagai orang yang beriman harus mentaati peraturan Negara salah satunya adalah UUPA yang merupakan sebuah peraturan yang harus ditaati. Allah SWT berfirman dalam Ayatnya :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya :

“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.” (An-Nisa : 59).⁶³

Salah satu dianjurkannya memberikan tanah kepada orang lain dan larangan untuk menyewakannya ataupun membagikan hasil tanah tersebut dengan orang lain telah tertuang pada hadist dibawah ini :

وَعَنْ عَلْقَمَةَ بْنِ وَاِئِلٍ عَنْ أَبِيهِ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَقْطَعَهُ أَرْضًا بِحَضْرَمَوْتٍ رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ وَالتِّرْمِذِيُّ وَصَحَّحَهُ ابْنُ حِبَّانٍ.

Artinya :

Dari ‘Alqamah bin Wa’il, dari ayahnya, “Sesungguhnya Nabi saw memberikan kepadanya sepetak tanah didaerah Hadhramaut.” (HR Abu Daud dan at-Tirmidzi hadist ini dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).⁶⁴

⁶² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2008) h. 385

⁶³ Majeeda., 2013., *AL-Qur’an dan Terjemahannya.*, (Solo : Tiga Serangkai., 2013)., h. 87.

⁶⁴ Ibnu Hajar al-Asqolani., *Terjemahan Lengkakp Bulughul Maram.*, (Jakarta : Akbar Media Eka Sarana, 2007), h. 416.

مَنْ كَانَ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرُهَا فَإِنْ لَمْ يَسْتَطِعْ أَنْ يَزْرِعَهَا وَعَجَزَ عَنْهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ الْمُسْلِمَ
وَلَا يُؤَاغِرْهَا أَيَّاهُ

Artinya :

“Barang siapa memiliki sebidang tanah, maka hendaknya ia menggarap dan menanaminya atau telah kerepotan untuk menanaminya, maka hendaknya ia memberikan kepada saudaranya sesama muslim. Dan tidak pantas baginya untuk menyewakan tanah tersebut kepada saudaranya.”⁶⁵

Sebagaimana yang diriwayatkan oleh Urwah ibnu Zubair sebagai berikut:

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الرَّبِيعِ قَالَ زَيْدُ بْنُ ثَابِتٍ : يَغْفِرُ اللَّهُ لِرَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ أَنَا وَاللَّهِ أَعْلَمُ بِالْحَدِيثِ مِنْهُ
إِنَّمَا كَانَا رَجُلَيْنِ اقْتَتَلَا فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ كَانَ هَذَا شَأْنَكُمْ فَلَا تَكْرُوا
الْمَزَارِعَ فَسَمِعُ قَوْلَهُ لَا تَكْرُوا الْمَزَارِعَ

Artinya :

Dari Urwah ibnu Zubair berkata, berkata Zaid bin Tsabit: “Semoga Allah mengampuni Rafi’ ibnu Khadij. Demi Allah, Aku lebih mengetahui hadits daripada ia. Rasulullah saw melarang menyewakan tanah, dikarenakan pada suatu hari ada dua orang yang bunuh membunuh sebab masalah penyewaan tanah, maka dari itu beliau bersabda: “Jika kamu bertengkar seperti ini, janganlah kamu menyewakan tanah” Rupanya ia hanya mendengar sabda beliau: “Janganlah kamu menyewakan tanah.” (H.R. An Nasa’i)

Dari penjelasan ayat diatas jelas bahwa dilarangnya memiliki tanah pertanian dengan gadai, sewa ataupun bagi hasil. Lebih baik memindahkan hak milik tanah pertanian tersebut dengan pemindahan hak milik yang sah atau memberikannya kepada yang berhak mendapatkan tanah tersebut seperti kepada orang yang bertempat tinggal dikecamatan ia tinggal ataupun diberikan kepada

⁶⁵ Sayyid Sabiq., *Fiqh Muyassar Fii Dhauil Kitab was Sunnah.*, (H.R Tirmidzi : No Hadist 1536), (Beirut : Dar al fikr,1996) .

Negara dengan cara diretribusi kepada petani yang membutuhkan untuk menghindari kepemilikan tanah kelebihan. Karena menurut Undang-Undang Dasar Pokok Agraria sendiri pemindahan hak milik melalui gadai, sewa, dan bagi hasil merupakan hak milik yang bersifat sementara. *Diriwayatkan dari Abdullah bin Abbas ra bahwa : Nabi Saw tidak melarang penggarapan tanah dengan cara bagi hasil, tetapi beliau menyarankan: "Akan lebih baik bagi seseorang untuk menyerahkan tanah kepada saudaranya daripada memungut uang sewa yang ditentukan".*⁶⁶

5. Konsep Pengawasan dalam Hukum Islam

Lima pilar dalam syari'at muncul untuk memperkokoh bangun syari'at Islam. Lima pilar itu adalah "memelihara agama (*hifdzh al-din*), memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*), memelihara akal (*hifzh al-'aql*), memelihara keturunan (*hifzh al-nasl*), dan memelihara harta (*hifzh al-maal*). Kelima pilar penopang syari'ah ini harus senantiasa diperhatikan, karena kehidupan manusia tidak akan tegak tanpa keberadaannya. Kelima pilar ini dalam ilmu ushul fiqh dikenal dengan istilah dharuriyat yang lima (*الضروريات الخمسة*).⁶⁷

Konsep pengawasan mengenai tanah absentee penulis menggunakan *Hifdhu Al-mal* artinya melindungi dan menjaga harta kekayaan dari ulah jahil pihak lain. Begitu pedulinya Islam terhadap keutuhan umat, Islam memberikan hak pada masing-masing untuk mempertahankan segala apa yang ada dalam genggamannya

⁶⁶ Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahihul Bukhari*. Hadist No. 1080.

⁶⁷ Abi Ishaq As-Syathiby, *Al-Muwafaqat fii Ushul Al-Syari'ah*, jilid 2. (Beirut: Dar Ma'rifah, Tt), h., 10.

sehingga diharapkan akan terwujud situasi yang kondusif aman terkandali karena masing-masing merasa punya hak dan kewajiban, untuk mewujudkan itu diberlakukan hukum sanksi bagi yang melanggar diantaranya :

- a. *Had sariqoh* (sanksi bagi pencuri) dengan cara potong tangan.
- b. *Had ikhtilas* (sanksi bagi pencopet).
- c. *had qothi 'utthoriq* (sanksi bagi penodong).
- d. *Ta'zir* bagi pelaku ghosob, dan lain-lain.

Tentang cara dan bentuk sanksi yang diberikan bagi para pelaku tindak kriminal di atas itu ada beberapa perincian yang telah disebutkan dalam beberapa kitab fiqih, tidak cukup hanya peraturan tentang sanksi, Islam juga telah menerapkan beberapa trik dan cara untuk menjadikan harta menjadi harta yang baik halal dengan cara di buat aturan-aturan infestasi yang baik dan menguntungkan hal itu terbukti dengan adanya aturan-aturan dalam *bai'* (transaksi jual beli), *syirkah* (modal bersama atau koperasi), *ijaroh* (sewa), *rohn* (gadai), *qirodh* (tanam modal), dan lain-lain. Memelihara harta dapat dibedakan menjadi tiga tingkat sebagai berikut :

- a. Memelihara harta dalam tingkat dharuriyah seperti syariat tentang tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang dengan cara yang tidak sah.
- b. Memelihara harta dalam tingkat hajiyat, seperti syariat tentang jual beli tentang jual beli salam.

- c. Memelihara harta dalam tingkat tahsiniyat seperti ketentuan menghindarkan diri dari pengecohan atau penipuan.⁶⁸

6. Hukum Benda Menurut Hukum Islam

Pengertian hukum benda menurut perspektif Islam tidak jauh berbeda dengan KUHPer, arti benda menurut Dr. Muhammad Yusuf Musa adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh manusia dan keberadaannya memberikan manfaat bagi kehidupan.

Hukum benda atau hukum kebendaan adalah serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang dengan benda, yang melahirkan berbagai hak kebendaan.⁶⁹ Hak kebendaan memberikan kekuatan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda dimanapun bendanya berada. Dengan kata lain hukum benda atau hukum kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda.

Macam-Macam Benda Dalam Islam Dari segi tetap atau tidaknya benda dalam Hukum Islam dikenal juga dua macam benda yaitu :

- a) Benda Tak Bergerak (*al-'Aqaar*)

1. Ulama' Hanafiyah

Benda tak bergerak adalah harta benda yang tidak bisa dipindahkan. Jadi menurut Ulama Hanafiyah benda tak bergerak hanya tanah.

⁶⁸ Fathurrahman Djamil, Filsafat Hukum Islam, (Jakarta : Logos Wacana Ilmu, 1997).h., 130.

⁶⁹ M. Marwan dan Jimmy P, Kamus Hukum, Reality Publisher: Jakarta, 2009, h. 652.

2. Ulama' Malikiyah dan Jumhur Fuqaha.

Benda tak bergerak adalah harta benda yang tidak bisa dipindahkan dengan tetap (tidak berubah) bentuknya. Jadi golongan ini berpendapat bahwa benda bergerak bukan hanya tanah tapi sesuatu yang dibangun (bangunan) atau tumbuh dia atasnya (pohon) termasuk benda tak bergerak.⁷⁰

b) Benda Bergerak (*al-Manqul*)

1. Ulama' Hanafiyah

Benda bergerak adalah semua benda yang dapat dipindahkan baik berubah bentuk atau tidak.

2. Ulama' Malikiyah dan Jumhur Fuqaha

Benda bergerak adalah harta semua benda yang bisa dipindahkan tanpa berubah bentuknya.

Dari segi keberadaannya benda di bagi dua macam yaitu:

1. Keberadaan Satuannya

Berdasarkan keberadaan ini benda dibagi dua, yaitu:

- a. Harta Mistli : Harta yang mempunyai persamaan harga di pasaran.
- b. Harta Qimi : Harta yang tidak memiliki satuan yang sama dalam pasaran.

2. Keberadaan pemakaian

Dalam hal ini harta atau benda dibagi menjadi dua macam yaitu:

⁷⁰ Dr.Muhammad Yusuf Musa., *Al-amwal wa Nazhariyyah al-Aqd al-Fiqh al-Islami.*, h. 163.

a. Harta Istihlaki

Harta yang habis karena pemakaian. Harta ini dibagi dua yaitu; harta yang secara nyata habis karena pemakaian dan harta yang secara yuridis dianggap habis karena pemakaian.

b. Harta Isti'mali

Harta ini adalah harta yang tidak habis karena pemakaian dapat digunakan secara kontinyu dan diambil manfaatnya.

3. Dari Segi Penilaian Syara' Benda Dibedakan Menjadi Tiga Macam Yaitu :

a. Harta *Mutaqawwim* (Harta Berharga)

Harta ini adalah harta yang telah dimiliki dan dibenarkan oleh syara' dan dapat diambil manfaatnya bukan dalam keadaan dibutuhkan atau darurat, seperti rumah, kendaraan, pakaian, kitab dan sebagainya.

b. Harta *Gairu Mutaqawwim* (Harta Tidak Berharga)

Harta ini adalah harta yang belum/tidak dimiliki dan tidak dibenarkan oleh Syara' untuk diambil manfaatnya kecuali dalam keadaan sangat dibutuhkan atau keadaan darurat.

c. Harta Mubah

Harta ini adalah harta yang belum dimiliki dan belum menjadi milik seorang atau kelompok orang tetapi tidak dilarang oleh Syara' untuk diambil manfaatnya.⁷¹

⁷¹ Prof. Dr. Abdul Karim Zaidan., *Pengantar Studi Syari'ah.*, (Jakarta : Rabbani Press, 2008),h. 278-280.

Sedangkan, *Al-Milkiyyah* atau *al-Milku* “Kepemilikan” adalah hubungan keterikatan antara seseorang dengan harta yang dikukuhkan dan dilegitimasi keabsahannya oleh syara’⁷² yang hubungan keterikatan itu menjadikan harta tersebut hanya khusus untuknya dan ia berhak melakukan semua bentuk pentasharufan terhadap harta itu selagi tidak ada suatu hal yang menjadi penghalang dirinya dari melakukan pentasharufan.

Kata “*Malaka*” yang artinya memiliki. Dalam bahasa Arab “*al-Milk*” berarti kekuasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum. Dimensi kekuasaan ini direfleksikan dalam bentuk bahwa orang yang memiliki sesuatu barang berarti mempunyai kekuasaan terhadap barang tersebut sehingga ia dapat mempergunakannya menurut kehendaknya dan tidak ada orang lain, baik itu secara individual maupun kelembagaan, yang dapat menghalang-halangnya dari memanfaatkan barang yang dimilikinya itu. Adapun menurut ulama fikih adalah kekhususan seorang pemilik terhadap sesuatu untuk dimanfaatkan, selama tidak ada penghalang syar’i.

Al-Milku secara Etimologi artinya adalah kekuasaan seseorang terhadap harta, dalam artian hanya dirinya yang berhak melakukan pentasharufan terhadapnya. Para fuqoha mengemukakan sejumlah definisi

⁷² Hak kepemilikan yang lainnya tidak bias berlaku kecuali harus dengan adanya pengukuhan, pelegitimasi dan pengakuan syara’, karena syara’ adalah sumber yang memunculkan hak-hak.

al-Milku yang kesemuanya hamper mirip serta memiliki kandungan maksud dan makna yang sama.⁷³

Milik adalah penguasaan terhadap sesuatu, yang penguasanya dapat melakukan sendiri tindakan terhadap sesuatu yang dikuasainya itu dan dapat dinikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syara'. Islam mengajarkan bahwa hak milik memiliki fungsi sosial. Artinya terdapat kepentingan orang lain atau kepentingan umum yang harus diperhatikan. Lebih dari itu bahwa milik pada hakikatnya hanyalah merupakan titipan dari Allah sehingga perlakuan terhadap kepemilikan harus mengindahkan aturan dari pemiliknya yang asli.

7. Macam-Macam Hak Milik Kebendaan Dalam Islam

Menurut pandangan Islam bahwa hak milik itu dapat dibedakan menjadi beberapa macam, diantaranya:

- a) Kepemilikan penuh (*milk-tam*), yaitu penguasaan dan pemanfaatan terhadap benda atau harta yang dimiliki secara bebas dan dibenarkan secara hukum.
- b) Kepemilikan materi, yaitu kepemilikan seseorang terhadap benda atau barang terbatas kepada penguasaan materinya saja.
- c) Kepemilikan manfaat, yaitu kepemilikan seseorang terhadap benda atau barang terbatas kepada pemanfaatannya saja, tidak dibenarkan secara hukum untuk menguasai harta itu.⁷⁴

⁷³ *Fathul Qadiir*, juz 5., h. 74; *Al-Furuuq* karya Al-Qarafi, juz 3., h. 208 dan halaman berikutnya.

⁷⁴ Prof. DR. Wahbah Zuhaili., *Fiqih Islam Wa'adillatuhu.*, (Jakarta : Gema Insani, 2011)., h. 451-460.

Menurut Dr. Husain Abdullah kepemilikan dapat dibedakan menjadi:

- a) Hak milik pribadi (*al-milkiyat al-fardiyah*), Islam membolehkan hak individu terhadap harta benda dan membenarkan pemilikan semua yang diperoleh secara halal dimana seseorang mendapatkan sebanyak harta yang diperoleh. Kepemilikan pribadi adalah hukum shara' yang berlaku bagi zat ataupun kegunaan tertentu, yang memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasinya—baik karena diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa ataupun karena dikonsumsi dari barang tersebut.

Adanya wewenang kepada manusia untuk membelanjakan, menafkahkan dan melakukan berbagai bentuk transaksi atas harta yang dimiliki, seperti jual-beli, gadai, sewa menyewa, hibah, wasiat, dll adalah merupakan bukti pengakuan Islam terhadap adanya hak kepemilikan individual. Karena kepemilikan merupakan izin al-shari' untuk memanfaatkan suatu benda, maka kepemilikan atas suatu benda tidak semata berasal dari benda itu sendiri ataupun karena karakter dasarnya, semisal bermanfaat atau tidak. Akan tetapi ia berasal dari adanya izin yang diberikan oleh al-shari' serta berasal dari sebab yang diperbolehkan al-shari' untuk memilikinya (seperti kepemilikan atas rumah, tanah, ayam dsb bukan minuman keras, babi, ganja dsb), sehingga melahirkan akibatnya, yaitu adanya kepemilikan atas benda tersebut.

b) Hak milik umum (*al-milkiyyat al-'ammah*), Konsep hak milik umum mula-mula digunakan dalam Islam dan tidak terdapat dalam masa sebelumnya. Semua harta dan kekayaan milik masyarakat yang memberikan pemilikan atau pemanfaatan atas berbagai macam benda yang berbeda-beda kepada warganya. Pembagian mengenai harta yang menjadi milik masyarakat dengan milik individu secara keseluruhan berdasarkan kepentingan umum.

8. Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)

a. Definisi

Negara Kesejahteraan adalah Konsep pemerintahan ketika negara mengambil peran penting dalam perlindungan dan pengutamaan kesejahteraan ekonomi dan sosial warga negaranya. Konsep ini didasarkan pada prinsip kesetaraan kesempatan, distribusi kekayaan yang setara, dan tanggung jawab masyarakat kepada orang-orang yang tidak mampu memenuhi persyaratan minimal untuk menjalani kehidupan yang layak. Istilah ini secara umum bisa mencakup berbagai macam organisasi ekonomi dan sosial.

Sosiolog T.H. Marshall mengidentifikasi negara kesejahteraan sebagai gabungan demokrasi, kesejahteraan, dan kapitalisme. Para pakar menaruh perhatian khusus pada cara Jerman, Britania Raya dan negara-negara lain mengembangkan sistem kesejahteraannya secara historis.

b. Konsep Teori Negara Kesejahteraan

Menurut konsep Negara Kesejahteraan, tujuan negara adalah untuk kesejahteraan umum. Negara di pandang hanya merupakan alat untuk mencapai

tujuan bersama kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat negara tersebut.

Tanah sebagai salah satu unsur yang sangat penting dari pada kemakmuran rakyat harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan lahir batin bagi seluruh rakyat Indonesia dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang telah disebutkan mengenai pertanahan yaitu “Untuk Kesejahteraan Umum” dalam pasal 33 ayat (3) menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada dengan kata-kata :

“Bumi, dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar kemakmuran rakyat.”

Batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 sendiri tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari Negara tersebut. Dalam pasal 3 menjelaskan :

“Bumi, dan Air, dan Kekayaan Alam yang terkandung didalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.”⁷⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa negara menguasai kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, namun penguasaan ini dibatasi yaitu harus dipergunakan untuk sebenar-benarnya.⁷⁶

⁷⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

⁷⁶ CST Kansil dan Christine, *Hukum Tata Negara Republik Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), h. 20.

Teori Negara Kesejahteraan bisa digambarkan sebagai intervensi pemerintah melalui kebijakan publik, termasuk diantaranya kebijakan perumahan, peraturan tenaga kerja, undang-undang perpajakan, serta kebijakan lingkungan, dengan tujuan untuk kesejahteraan masyarakat.

Fungsi dan tugas terpenting negara yang baik adalah mengajak kepada kebajikan, melakukan usaha-usaha aktif dan positif untuk mewujudkan hal-hal yang menjadi tuntutan kebaikan masyarakat, serta mewujudkan kebahagiaan masyarakat dalam semua cakrawala kehidupan. Ini adalah yang berusaha dicapai oleh pemahaman politik barat dengan apa yang dikenal dengan sebutan “*Welfare State*”. Allah SWT berfirman :

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya :

“Dan hendaklah di antara kamu ada segolongan yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh (berbuat) yang ma’ruf, dan mencegah dari yang mungkar. Dan mereka itulah orang-orang yang beruntung.” (Al-‘Imraan : 104).⁷⁷

⁷⁷ Al-Qur’an dan Terjemahannya Majeeda., (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 63.



BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian yuridis empiris dengan penguraian secara deskriptif tentang “*Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)*”. Adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya⁷⁸.

Pendekatan Yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan

⁷⁸ Soerjono Soekanto, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 10

hukum (baik hukum yang tertulis⁷⁹ ataupun hukum yang tidak tertulis⁸⁰ atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan Empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural, atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat

Yuridis empiris bertujuan untuk mendukung perkembangan ilmu hukum, tidak cukup hanya dilakukan dengan melakukan studi mengenai sistem norma saja. Hukum yang pada kenyataannya dibuat dan diterapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat. Artinya, keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta perilaku manusia yang terkait dengan lembaga hukum tersebut.⁸¹ Dilihat dari jenisnya, penelitian ini ialah *field research* (penelitian lapangan), dimana penelitian ini menitik beratkan pada hasil-hasil pengumpulan data yang didapatkan narasumber yang telah ditentukan sebelumnya.⁸²

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah Pendekatan Deskriptif Analitis, Penelitian yang didasarkan pada pemecahan masalah berdasarkan fakta-

⁷⁹ Hukum Tertulis adalah hukum yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang berlaku umum dengan ancaman sanksi yang tegas.

⁸⁰ Hukum yang tidak tertulis adalah hukum yang berlaku dalam masyarakat, yang ditaati dan diikuti sebagai pedoman hidup bermasyarakat.

⁸¹ Mukti Faja ND, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2013), h. 44.

⁸² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 105.

fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang, serta memusatkan pada masalah aktual yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan.

Nazir mengatakan “Metode Deskriptif” ialah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran atau sesuatu pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ialah untuk membuat deskriptif akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang terjadi.⁸³

Penggunaan metode analisis deskriptif analisis didasarkan pada asumsi bahwa penelitian ini bermaksud untuk mendapatkan keterangan atau gambar secara aktual dan faktual terhadap gejala sosial, dalam arti bahwa penelitian memusatkan pada pemecahan masalah yang terjadi pada masa sekarang, yaitu dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact finding*), yang kemudian menuju kepada identifikasi (*problem identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem solution*)⁸⁴.

Jadi pendekatan deskriptif analitis dalam penelitian ini maksudnya adalah pemecahan masalah berdasarkan fakta-fakta dan kenyataan-kenyataan yang ada pada saat sekarang yaitu mengenai Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) dikaitkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.18 Tahun

⁸³ Moh Nazir. 2005. Metode Penelitian. Ghalia Indonesia. Jakarta), h. 48.

⁸⁴ Soerjono Soekanto, Metodologi Penelitian Hukum,(Jakarta: UI Press, 1986), h. 10

2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

C. Sumber Data

a. Data primer

Data Primer adalah Data primer atau data dasar adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara dengan informan.⁸⁵

Data ini diperoleh langsung dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dengan Informan Bapak Bambang Sutajahjo., S.H. Selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, dan H. Sugianto., S.H, M.Si yang menjabat sebagai Kepala Sub Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. Data primer yang dicari adalah bagaimana Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan data - data atau masukan - masukan sekitar masalah objek yang dikaji melalui penelitian yang bersumber pada literatur, peraturan perundang undangan, dan lain-lain yang ada hubungannya dengan masalah yang hendak dibahas. Data Sekunder bersementara pada dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian

⁸⁵ Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), h. 12.

yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya yang berbentuk dokumen⁸⁶ yang berkaitan dengan masalah yang diangkat pada penelitian ini yang terdiri dari :

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.
2. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Secara Absentee (*Guntai*) Bagi Pensiunan Pegawai Negeri.
4. Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Bahan-bahan yang diperoleh dari buku.
7. Bahan-bahan yang diperoleh dari internet.
8. Bahan yang diperoleh dari dokumentasi yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

D. Metode Pengumpulan Data

1. Wawancara (Interview)

Pengumpulan data dalam penelitian ini cenderung menggunakan data primer yang berupa wawancara, yaitu melakukan tanya jawab langsung

⁸⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Perss, h. 11-12

terhadap objek penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. Tipe Wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara.⁸⁷ Wawancara dilaksanakan dengan Bapak Bambang Sutajahjo., S.H. Selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang yang tidak bisa hadir untuk diwawancarai dikarenakan tugas yang sangat sibuk di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, Bapak H. Sugianto yang menjabat sebagai Kepala Sub Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dan pencatatan terhadap berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas.⁸⁸ Menurut Suharsimi Arikunto⁸⁹ dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti meneliti benda-benda tertulis. Dalam penelitian ini, dokumen yang digunakan adalah misalnya seperti buku-buku yang ada hubungannya dengan penemuan hukum

⁸⁷Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, ed., *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta : LP3SS, 1989), h.221

⁸⁸Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Perss), h.22

⁸⁹Suharsimi Arikunto, 1991, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (Yogjakarta : Rineka Cipta, h.131

(*rechtvinding*), majalah, dokumen, Undang-Undang, skripsi, internet, majalah, catatan.

E. Metode Analisis Data

Sebagai tahapan terakhir dari penelitian ini adalah analisis data. Peneliti telah mengorganisasikan data dalam rangka menginterpretasikan data secara kualitatif. Dalam hal ini peneliti menggunakan analisis data *deskriptif-kualitatif* yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian. Menurut definisi Sunarto: *Deskriptif kualitatif* adalah penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung, akibat yang sedang terjadi atau kecenderungan yang sedang berkembang.⁹⁰

Analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Deskriptif merupakan penelitian non hipotesis sehingga dalam langkah penelitiannya tidak perlu merumuskan hipotesis, sedangkan *kualitatif* adalah data

⁹⁰ Sunarto, 1990, *Metode Penelitian Deskriptif*, (Surabaya : Usaha Nasional), h.47

yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah-pisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.⁹¹

Teknik analisis *deskriptif* ini penulis gunakan untuk menafsirkan dan menguraikan data yang sudah penulis peroleh dari dokumentasi serta interview atau wawancara yang dilakukan terhadap Kepala Sub bagian Tanah Absentee Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. Dalam pendekatan *kualitatif*, dalam menganalisis data maka penulis menggunakan metode deduktif yaitu; metode yang digunakan dalam pembahasan, berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum dan kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.⁹²

⁹¹ Suharsimi Arikunto, 1991, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, (Yogyakarta : RinekaCipta), h. 236

⁹² Sutrisno Hadi, 1989, *Metode Research II*, (Jogjakarta : Andi Ofset, cet. XIX.). h.193



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.

1. Sejarah

Pada tahun 1955 didirikan bangunan yang digunakan sebagai Gedung Kadastral (Pendaftaran Tanah). Setelah Tahun 1972 digunakan sebagai Kantor Dirjen Agraria Kota Malang dan Kabupaten Malang. Tahun 1998 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dipindah ke Jl. Danau Jonge Kota Malang. Bangunan lama digunakan sebagai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

2. Visi dan Misi

Visi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang adalah Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk

sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Sedangkan Misi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
 - 2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
 - 3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
 - 4) Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
- Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. Lokasi

Secara administratif, Kabupaten Malang termasuk dalam wilayah Propinsi Jawa Timur. Secara geografis, terletak pada $112^{\circ} 17' 10,90''$ sampai dengan $112^{\circ} 57' 00''$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 44' 55,11''$ sampai dengan $8^{\circ} 26' 35,45''$ Lintang Selatan. Batas administratif Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

Sebelah utara : Kabupaten Jombang, Mojokerto dan Pasuruan
 Sebelah selatan : Samudera Indonesia
 Sebelah barat : Kabupaten Blitar dan Kediri
 Sebelah timur : Kabupaten Lumajang dan Probolinggo

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang beralamat di Jl. Terusan Kawi No.10, Kota Malang 65115. Telp (0341) 570048 , 565514. Fax. (0341) 589022.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

Badan Pertanahan Nasional (Disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*, Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam melaksanakan tugasnya, salah satu kewenangan Badan Pertanahan Nasional

(BPN) adalah untuk mengawasi atas pelaksanaan tugas dilingkungan Badan Pertanahan Nasional yang tertuang dalam Peraturan Presiden Pasal 3 (g) No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian. Salah satu pelaksanaan tugas dilingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain ialah yang berhubungan dengan ketentuan-ketentuan dalam reformasi pertanahan (dicanangkannya program *landreform*), yaitu meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah.⁹³ Adapun salah satu program *landreform* adalah larangan pemilikan tanah secara absentee *Absentee* atau dalam bahasa sunda : “*guntai*”, yaitu *pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal pemiliknya*.

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mengetahui tanah absentee. Saat wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan :

“Kepemilikan tanah diluar kepemilikan sang pemiliknya bahasa istilahnya yaitu Guntai atau Latifunda. Dan pemilik harus berjarak 15 Kilometer dari jarak tanahnya, tujuannya agar mengerjakan sendiri tanah secara aktif, tidak menelantarkan tanahnya, untuk mengurangi

⁹³ Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

kesenjangan sosial, pemeratakan kesejahteraan masyarakat dan menjamin ketahanan pangan."⁹⁴

Masalah pemilikan tanah pertanian dalam hubungannya antara tuan tanah dan para petani penggarapnya merupakan masalah yang paling aktual dalam bidang pertanian terutama di Negara-negara berkembang termasuk bangsa Indonesia.

Perbuatan tersebut tidaklah menjadi persoalan bilamana tidak dilakukan secara berlebihan dengan mengorbankan rakyat kecil yang dapat menimbulkan jurang pemisah yang cukup dalam antara pemilik uang yang berkeinginan untuk memiliki tanah sebanyak-banyaknya dengan golongan rakyat atau petani kecil yang pada umumnya tidak mampu sehingga terpaksa menyerahkan sebagian atau seluruh tanahnya pada pemilik uang tersebut. Petani pemilik tanah kadang-kadang dalam keadaan mendesak memerlukan uang yang diharapkan dari hasil penjualan tanahnya. Pemilik uang yang membeli tanah-tanah pertanian di desa-desa pada umumnya orang-orang kota yang sudah mempunyai pekerjaan bukan sebagai petani, dan mereka bertempat tinggal menetap di kota. Hal ini merupakan salah satu sebab timbulnya pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai*.

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* secara tegas dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Larangan ini berkaitan dengan

⁹⁴ Wawancara dengan Bapak Sugianto Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang., Tanggal 3 Mei 2017 Pukul 10. 15 WIB.

ketentuan-ketentuan pokok dalam Landreform yang diatur dalam Pasal 7, Pasal 10 dan Pasal 17 UUPA.⁹⁵

Pasal 7 berbunyi :

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampui batas tidak diperkenankan.”

Pasal 10 berbunyi :

“Tiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.”

Pasal 17 menyatakan :

- 1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencegah tujuan yang dimaksud Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- 2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilakukan dengan peraturan perundang-undangan di dalam waktu yang singkat
- 3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- 4) Tercapainya batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.⁹⁶

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka untuk mengetahui bagaimana pengawasan mengenai tanah absentee perlulah dilakukan pendaftaran tanah guna dilakukannya pengawasan sehingga dapat diketahui bahwa tanah tersebut adalah tanah absentee. Saat

⁹⁵ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

⁹⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan:

“Penanganan kasus mengenai tanah absente atau guntai, Pendaftaran tanah menjadi sistem yang perlu digunakan untuk memantau tanah-tanah yang ada di Kabupaten Malang. Khususnya untuk mengetahui adanya kepemilikan tanah absentee yang harus diketahui bahwa tanah absentee tidak diperbolehkan kecuali yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik tanah, PNS (Pegawai Negeri Sipil), Tentara Nasional Indonesia, yang dipersamakan dengan itu, yaitu pensiunan janda pegawai sipil, janda pensiunan mereka ini tidak kawin lagi dengan bukan pegawai sipil atau pensiunan, istri dan anak-anak Pegawai Negeri Sipil dan Tentara Nasional Indonesia yang masih menjadi tanggungan, mereka yang sedang menjalankan tugas Negara atau menunaikan kewajiban agama, mereka yang memiliki alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sehingga, dapat dilakukan pengawasan kepada tanah absentee apabila tanah tersebut telah terdaftar dalam kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang.”⁹⁷

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya. Surat tanda bukti yang dimaksud

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Sugianto Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang., Tanggal 3 Mei 2017 Pukul 10. 15 WIB

adalah apa yang disebut dengan sertifikat, jadi pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kewajiban bagi pemegang hak namun juga ada pemberian hak yaitu sertifikat yang merupakan alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah.⁹⁸

Pasal 2 Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Yang dimaksud dengan Azas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman yang dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian secara hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.⁹⁹

Pasal 9 menjelaskan tentang obyek pendaftaran tanah, meliputi :

- a. *Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai.*

⁹⁸ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁹⁹ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b. *Tanah hak pengelolaan.*
- c. *Tanah wakaf.*
- d. *Hak milik atas satuan rumah susun.*
- e. *Hak tanggungan.*
- f. *Tanah Negara.*¹⁰⁰

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendafataran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendafataran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sedangkan yang dimaksud dengan pemeliharaan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

a) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar, adapun yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara secara sporadic adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatau desa atau keseluruhan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah

¹⁰⁰ Ibid.,

secara sistematis dilakukan berdasarkan Rencana Kerja Pemerintah dan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas inisiatif pemegang hak atas tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis perlu diperhatikan ketentuan dalam Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam Permen Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 didasarkan pada Rencana Kerja Pemerintah dengan mengutamakan satu Desa dan Kelurahan yang :¹⁰¹

- a. Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis.
- b. Jumlah bidang tanah terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% dari perkiraan jumlah tanah yang ada.
- c. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi.
- d. Merupakan daerah pertanian yang subur.
- e. Tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Adapun pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pihak yang bersangkutan dengan surat sesuai dengan bentuk sebagaimana yang tercantum dalam lampiran 13 (Lampiran Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen No.3 Tahun 1997), permohonan sebagaimana yang tersebut di atas sebagaimana yang di maksud oleh Pasal 73 ayat 2 Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yaitu:¹⁰²

- a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
- b. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana yang dimaksud Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997.

¹⁰¹ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰² Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- c. *Mendaftar hak lama sebagaimana yang dimaksud pada 24 PP No. 24 tahun 1997. (poin b dan c akan dijelaskan di bawah)*

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadik secara garis besar sama dalam hal pelaksanaan, baik yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maupun aturan pelaksanaannya dalam Permen Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 1997, satu-satunya perbedaan terletak pada insiatif seperti yang telah dijelaskan di atas, kegiatan pendaftaran tanah meliputi :¹⁰³

- a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik.*
- b. *Pembuktian hak dan pembukuannya.*
- c. *Penerbitan sertifikat.*
- d. *Penyajian data fisik dan yuridis.*
- e. *Penyimpanan daftar umum dalam dokumen.*

Pengumpulan data dan pengolahan fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi :¹⁰⁴

- a. *Pembuatan peta dasar pendaftaran,.*
- b. *Penetapan batas bidang-bidang tanah.*
- c. *Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.*
- d. *Pembuatan daftar tanah.*
- e. *Pembuatan surat ukur.*

Kemudian setelah pengumpulan data secara fisik, untuk keperluan pendaftaran tanah juga diperlukan pengumpulan data dan pengolahan data secara yuridis hal ini dilakukan dengan pembuktian hak dan pembukuannya,

¹⁰³ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰⁴ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

hal ini digariskan dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pembuktian dilakukan terhadap pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama, dilakukan dengan :¹⁰⁵

- a. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat berwenang.
- b. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- c. Hak milik atas rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- d. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan .

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mengetahui adanya kepemilikan tanah absentee perlulah dilakukan pengawasan dan bekerjasama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris dari pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) . Saat wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan :

“Peranan PPAT sangatlah penting dalam pemberian informasi kepada masyarakat mengenai tanah absentee dan memahami kepada masyarakat arti pentingnya mendaftarkan tanah dan menyampaikan sosialisasi yang disampaikan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dilakukan triwulan sekali dengan tempat yang telah ditentukan, karena PPAT merupakan Pejabat umum yang ditunjuk oleh menteri Agraria dan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Akta tanah yang dibuat oleh PPAT adalah bersifat autentik, oleh sebab itu PPAT harus memiliki pengetahuan khusus tentang tanah absentee dan dapat mempermudah pekerjaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengawasi pengawasannya serta dapat membantu BPN untuk mempermudah kinerja Badan Pertanahan

¹⁰⁵ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Nasional (BPN). Kemudian ketika PPAT mengeluarkan akta sudah mengetahui bahwa tanah tersebut berstatus tanah absentee atau tidak.¹⁰⁶

Dalam pembuktian hak tanah baru di tambahkan dengan :¹⁰⁷

1. *Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut dari tanah Negara atau tanah pengelolaan.*
2. *Asli akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.*

Penyajian secara fisik dan Data yuridis yang diatur dalam Pasal 33 yaitu penyajian data fisik dan yuridis dala yang dimuat dalam daftar umum meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama merupakan implementasi dari Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dimana setiap orang berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam tata usaha pendaftaran tanah tersebut, kecuali dalam daftar nama hanya dimungkinkan oleh instansi pemerintah untuk melaksanakan tugasnya, daftar nama tidak memuat mengenai keterangan tanah, akan tetapi memuat keterangan mengenai orang-perorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanahnya. Di lihat dari kekuatan pembuktian sertifikat jika terjadi sengketa, maka sesuai azas hukum perdata alat bukti berdasarkan akta otentik memiliki kekuatan terkuat dan terpenuh,

¹⁰⁶ Wawancara dengan Bapak Sugianto Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang., Tanggal 3 Mei 2017 Pukul 10. 15 WIB.

¹⁰⁷ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

maknanya adalah isi dalam sertifikat di pandang benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.

b) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Dalam pasal 36 PP No.11 tahun 1997 disebutkan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dari hasil pengawasan terhadap tanah absentee, Badan Pertanahan memperbolehkan peristiwa hukum karena waris yang mengakibatkan perubahan peralihan. Saat wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Bagian Tanah Absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan :

*“Perubahan data yuridis yang disebabkan karena kepemilikan tanah absentee dari hasil waris diperbolehkan kepemilikannya. Tetapi, batas kepemilikannya hanya 6 bulan saja setelah itu ahli waris dari tanah absentee tersebut harus menjual tanah tersebut karena dikhawatirkan terjadinya penelantaran tanah atau tidak dikerjakan secara aktif”.*¹⁰⁸

¹⁰⁸ Wawancara dengan Bapak Sugianto Selaku Kepala Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang., Tanggal 3 Mei 2017 Pukul 10. 15 WIB.

Lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (2) dan (3) Permen Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, perubahan data yuridis yang dimaksud adalah ;¹⁰⁹

- a. *Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.*
- b. *Peralihan hak karena pewarisan.*
- c. *Peralihan hak karena penggabungan.*
- d. *Pembebanan hak tanggungan.*
- e. *Peralihan hak tanggungan.*
- f. *Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.*
- g. *Pembagian hak bersama.*
- h. *Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua pengadilan.*
- i. *Perubahan nama akibat pemegang hak mengganti yang mengganti nama.*
- j. *Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.*

Sedangkan perubahan data secara fisik berupa :¹¹⁰

- a. *Pemecahan bidang tanah.*
- b. *Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.*
- c. *Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.*

Jika kewajiban tersebut di atas tidak dilakukan atau terjadi pelanggaran terhadap larangan sebagai yang diuraikan diatas, tanah yang bersangkutan akan diambil oleh pemerintah untuk kemudian diretribusi dalam rangka landreform. Kepada bekas pemiliknya diberikan ganti kerugian menurut peraturan yang berlaku bagi para bekas pemilik tanah kelebihan.

Perlu kiranya diperhatikan bahwa larangan pemilikan tanah secara absentee tersebut hanya mengenai tanah pertanian. Larangan pemilikan tanah

¹⁰⁹ Permen Agraria atau Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹⁰ Permen Agraria atau Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

secara absentee berlaku juga terhadap bekas pemilik tanah kelebihan, jika sisa tanah yang menurut ketentuan Undang-Undang No.56 Prp Tahun 1960 boleh tetap dimilikinya, letaknya di kecamatan lain dari tempat tinggalnya.

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pendaftaran tanah merupakan langkah awal dalam pengawasan tanah absentee, untuk itu perlulah dilakukan pengawasan lebih dalam dari pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Saat wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan :

“Batasan pengawasan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang bekerja sama Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris yang telah melakukan perjanjian kerjasama dengan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pengawasan tertib administrasi khususnya dalam pembuatan sertifikat tanah yang sebelumnya akan dilihat domisili pemilik letak tanah tersebut. Apabila pihak pendaftar tanah absentee yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan tidak termasuk dalam kriteria pengecualian maka tidak boleh dibuatkan akta dan pendaftarannya pun ditolak. Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang sudah semaksimal mungkin melakukan tertib administrasi khususnya dalam hal pembuatan sertifikat tanah, yang sebelumnya akan dilihat terlebih dahulu mengenai domisili dari pemilik tanah tersebut apakah berada di satu kecamatan dengan tanah yang bersangkutan. Dan jika memang terbukti letak tanah tersebut berada di luar kecamatan atau dengan jarak lebih dari 15 Km dalam hal letak tanah itu berbatasan antar kecamatan, maka tidak akan diproses dalam pembuatan sertifikatnya. Tapi yang kemudian terjadi adalah, orang-orang yang ditolak tersebut akan datang kembali dengan membawa KTP daerah tempat tanah itu berada sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak berani

menolak untuk memproses berkas-berkas tersebut, karena secara formal semua syarat sudah terpenuhi.”¹¹¹

Setelah melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mengetahui pengawasan yang telah dilakukan mengenai pengawasan tanah absentee, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Saat wawancara dengan Bapak Sugianto (Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang) beliau menjelaskan :

“Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang sudah semaksimal mungkin melakukan tertib administrasi khususnya dalam hal pembuatan sertifikat tanah, yang sebelumnya akan dilihat terlebih dahulu mengenai domisili dari pemilik tanah tersebut apakah berada di satu kecamatan dengan tanah yang bersangkutan.hal ini untuk mengawasi adanya kepemilikan tanah absentee di Kabupaten Malang. Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melakukan hal ini sejak awal mula dicanangkannya peraturan bahwa yang berhak mengawasi tanah pertanian adalah Badan Pertanian Nasional (BPN). Dan sanksi diberikan hanyalah menolak berkas pendaftaran tanah terhadap pendaftaran tanah absentee. Dan sebelumnya belum ada sanksi administrasi yang diberikan kepada pihak yang melanggar kewenangan yang diberikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan uraian diatas dapat dipaparkan bahwa pengawasan dengan pengawasan Intern,yang dilakukan oleh atasan dari petugas bersangkutan yaitu pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, pengawasan semacam ini disebut juga pengawasan vertikal atau formal. Disebutkan ia sebagai pengawasan formal karena yang melakukan

¹¹¹ Wawancara dengan Bapak Sugianto Selaku Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang., Tanggal 3 Mei 2017 Pukul 10. 15 WIB.

pengawasan itu adalah orang-orang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara pihak pemilik tanah absentee mendaftarkan tanahnya untuk dilakukannya pengawasan oleh pejabat yang berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan menggunakan Asas Tindakan, bahwa pengawasan dapat dilakukan apabila ada ukuran-ukuran untuk mengoreksi penyimpangan-penyimpangan rencana, organisasi dan pelaksanaan. Sedangkan Pengawasan Ekstern, Suatu pengawasan disebut pengawasan Ekstern, bilamana orang-orang yang melakukan pengawasan itu adalah orang-orang di luar organisasi bersangkutan. Pengawasan jenis terakhir ini lazim pula disebut pengawasan sosial (*social control*) atau pengawasan informal. Dalam hal ini pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris untuk melakukan pengawasan diluar organisasi pemerintahan yakni penerbitan sertifikat tanah dengan menggunakan Asas Individual, bahwa pengawasan harus sesuai kebutuhan dan ditujukan sesuai dengan tingkat dan tugas pelaksana.

Batasan pengawasan tanah absentee oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah melakukan perjanjian kerja dengan kantor (BPN), apabila pihak pendaftar tidak sesuai dengan kriteria tertentu maka pendaftaran tersebut ditolak. Adapun kriteria yang dimaksud diatas adalah para pihak harus berdomisili dalam satu kecamatan letak tanah, tanah harus digunakan untuk pertanian,

domisili ditunjukkan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan kriteria yang ada dalam pengecualian tanah absentee yaitu :¹¹²

- a. Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik tanah dan tanahnya menurut pertimbangan panitia *landreform* kabupaten Malang 15 Km dengan perbatasan Kabupaten Lumajang dan masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah pertanian tersebut secara efisien.
- b. Pegawai negeri sipil dan Tentara Nasional Indonesia, yang dipersamakan dengan itu, yaitu pensiunan janda pegawai sipil, janda pensiunan mereka ini tidak kawin lagi dengan bukan pegawai sipil atau pensiunan, istri dan anak-anak Pegawai Negeri Sipil dan Tentara Nasional Indonesia yang masih menjadi tanggungan dan mempunyai hak milik atas tanah pertanian diluar kecamatan tempat tinggalnya dalam waktu 1 tahun terhitung sejak ia mengakhiri tugasnya diwajibkan pindah kekecamatan tempat letak tanah tersebut atau memindahkan tanah hak milik tersebut kepada orang lain yang bertempat tinggal dikecamatan tanah tersebut.
- c. Mereka yang sedang menjalankan tugas Negara atau menunaikan kewajiban agama.
- d. Mereka yang memiliki alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

¹¹² Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah atau pengalihan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya. Pihak penerima waris harus bertempat tinggal tidak jauh dari 15 Km pada letak tanah berada, apabila letak tanah berjauhan dari penerima waris maka diharuskan untuk berpindah ke tempat letak tanah, apabila tidak memenuhi maka diharuskan untuk mememberikannya atau mengalihkannya kepada orang yang lebih mampu. Menurut Peraturan jarak tanah absentee landreform No. 1 Tahun 1995 dan tujuannya tidak jauh dari peraturan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang memberikan tujuan agar mengerjakan sendiri tanah secara aktif dan tidak menelantarkan tanah.¹¹³

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *Pertama* asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah

¹¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pengawasan kepemilikan tanah absentee di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak efektif atau tidak maksimal, hal ini ditunjukkan pada pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa setiap 6 bulan sekali laporan hasil pengawasan ditujukan kepada menteri agraria sedangkan menurut narasumber batasan pengawasan hanya diberikan kepada PPAT Camat dan PPAT Notaris dan menurut salah satu narasumber karena Badan Pertanahan Nasional tidak terjun langsung dalam mengawasi kepemilikan tanah absentee, kurangnya sosialisasi atau sarana dan prasarana, kurangnya data yang dimiliki oleh Kantor BPN, teknis pengawasan yang digunakan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris.

Peraturan yang jelas dan tegas tentang pembatasan pemilikan tanah kini menjadi semakin penting, seiring dengan kebutuhan atas tanah yang semakin meningkat. Terhadap penguasaan tanah pertanian, Pasal 7 UUPA meletakkan prinsip bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan agar tidak merugikan kepentingan umum. Maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2016 menyatakan, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang

Pokok Agraria mengatur hubungan antara orang dengan tanah beserta wewenang yang timbul darinya. Hal ini juga dilakukan guna mencegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Kemudian ayat (2) dari pasal yang sama juga memperhatikan adanya perbedaan dalam keadaan dan keperluan hukum berbagai golongan masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Penekanan dari aturan ini adalah akan diberikannya jaminan perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah. Apabila terdapat pelanggaran ketentuan diatas sebagaimana dimaksud dalam peraturan menteri ini, tanahnya ditetapkan sebagai tanah objek Landreform atau Reforma Agraria.¹¹⁴

Pasal 12 dan Pasal 13 UUPA, pemerintah menegaskan usaha pencegahan monopoli swasta. Sedangkan usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang. Masalah penguasaan tanah pertanian, prinsip dasarnya telah digariskan dalam Pasal 7 dan Pasal 10 (prinsip mengerjakan atau mengusahakan sendiri hak atas tanah pertanian secara aktif) serta pasal 17 yang mengisyaratkan tentang perlunya peraturan mengenai batas maksimum luas tanah pertanian yang dapat dipunyai oleh satu keluarga atau badan hukum.¹¹⁵

¹¹⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

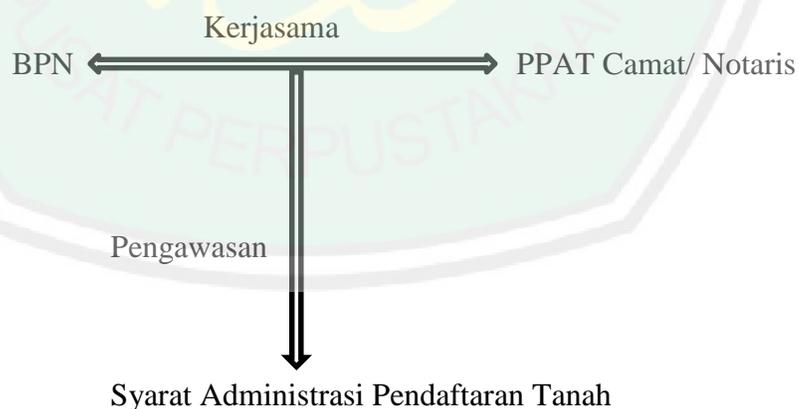
¹¹⁵ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Walaupun larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* yang diatur dalam PP No 224 Tahun 1961 jo PP No 41 Tahun 1964 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria yang masih berlaku hingga saat ini, ternyata di Kabupaten Malang khususnya di Kecamatan Dampit masih banyak dijumpai tanah-tanah *absentee* atau *guntai*, dan sejauh ini Kantor Badan Pertanahan Nasional memang belum melakukan hal yang konkrit untuk menunjang terlaksananya efektivitas larangan pemilikan tanah *absentee* atau *guntai* tersebut. Hal itu terbukti dari adanya tanah-tanah *absentee* atau *guntai* yang lolos dari pantauan Kantor Badan Pertanahan Nasional. Menurut narasumber dari Kantor Badan Pertanahan Nasional sebenarnya pihaknya sudah semaksimal mungkin melakukan tertib administrasi khususnya dalam hal pembuatan sertifikat tanah, yang sebelumnya akan dilihat terlebih dahulu mengenai domisili dari pemilik tanah tersebut apakah berada di satu kecamatan dengan tanah yang bersangkutan. Dan jika memang terbukti letak tanah tersebut berada di luar kecamatan atau dengan jarak lebih dari 15 Km dalam hal letak tanah itu berbatasan antar kecamatan, maka tidak akan diproses dalam pembuatan sertifikatnya. Tapi yang kemudian terjadi adalah, orang-orang yang ditolak tersebut akan datang kembali dengan membawa KTP daerah tempat tanah itu berada sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak berani menolak untuk memproses berkas-berkas tersebut, karena secara formal semua syarat

sudah terpenuhi. Dan disini pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki kewenangan yang terlalu jauh dalam meneliti apakah KTP tersebut asli atau tidak. Dalam hal ini apabila orang luar daerah atau kota yang akan membuat sertifikat tanah mengenai kategori tanah absentee tetap ditolak, karena tidak efisiennya pengelolaan tanah secara aktif dan tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian¹¹⁶ dan Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria.¹¹⁷

Adapun pengawasan kepemilikan tanah absentee di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang dapat diuraikan dengan gambar sebagai berikut:

Gambar 1 : Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Malang.



¹¹⁶ Peraturan Pemerintah Aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

¹¹⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria.

Sumber : Data diambil dari wawancara dengan Bapak Sugianto.

Berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan kerjasama dengan PPAT Camat atau Notaris untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Apabila ada yang memiliki tanah absentee maka harus didaftarkan ke Kantor BPN. Setelah melakukan pendaftaran maka kantor akan melakukan pengecekan syarat administrasi yang berupa KTP, dan surat-surat lainnya. Setelah syarat memenuhi prosedur maka dilakukan pengawasan, dan apabila tidak maka pendaftaran ditolak oleh pihak BPN. Adapun mengenai prosedur pendaftaran tanah dapat diuraikan dengan gambar dibawah ini :

Gambar 1.1 : Prosedur Pendaftaran Tanah Absentee Pertama Kali



Sumber : Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010.

Berdasarkan gambar diatas dapat dijelaskan bahwa prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali pemilik tanah harus menyerahkan

formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya, Surat kuasa apabila dikuasakan, Fotocopy Identitas (KTP, KK) Pemohon dan kuasanya, peta bidang tanah, Bukti pemilikan tanah, Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan, penyerahan bukti SSB (BPHTB), Melampirkan bukti SSP sesuai dengan ketentuan. Apabila ketentuan persyaratan ini telah dipenuhi maka dilakukan pemrosesan pendaftaran. Dan apabila tidak memenuhi maka pendaftaran ditolak.

Sejalan dengan tujuan yang hendak dicapai melalui Program Penyuluhan dan Sosialisasi terhadap PPAT Camat Dan PPAT Notaris khususnya tertib hukum pertanahan dan tertib penggunaan tanah, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang telah melakukan upaya yaitu penertiban hukum dengan mengadakan penyuluhan hukum yang terarah dan diselenggarakan terus menerus secara luas setiap triwulan sekali. Penyuluhan diadakan dengan melakukan sosialisasi kepada PPAT Camat Dan PPAT Notaris kemudian pihak-pihak tersebut datang ke lapangan untuk mengumpulkan atau memantau keadaan inventarisasi ke daerah-daerah yaitu memantau seperti di kecamatan-kecamatan, dimana kecamatan merupakan sentral daripada peralihan hak supaya tidak dilakukan jual beli tanah secara *absentee* atau *guntai*.

Adanya penyuluhan tersebut dapat dikembangkan disiplin hukum yaitu bahwa para pejabat yang berkaitan dengan masalah pertanahan mematuhi dan menerapkan hukum pertanahan yang berlaku, dan masyarakat dengan pengetahuannya atas hukum pertanahan akan mematuhi, maka hal ini apabila terjadi penyimpangan terhadap peraturan yang berlaku dapat diluruskan kembali sebagaimana mestinya.

Hanya saja Pemerintah di sini belum bisa menerapkan secara tegas mengenai sanksi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PP No. 224 Tahun 1961 pada Pasal 19 mengenai sanksi pidana bagi pemilik tanah yang memperoleh atau dengan sengaja menghalang-halangi pengambilan tanah oleh Pemerintah dan pembagiannya, yaitu :¹¹⁸

Ayat (1) Pemilik tanah yang menolak atau dengan sengaja menghalang-halangi pengambilan tanah oleh Pemerintah dan pembagiannya, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), di pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,- sedang tanahnya diambil oleh Pemerintah tanpa pemberian ganti rugi.

Ayat (2) Barang siapa dengan sengaja menghalang-halangi terlaksananya Peraturan Pemerintah ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-.

Ayat (3) Tindak pidana yang dimaksudkan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, bahwa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Malang belum pernah adanya penerapan sanksi pidana

¹¹⁸ Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

terebut. Hal itu menunjukkan bahwa penegakan hukum terhadap larangan tanah *absentee* atau *guntai* tersebut tidak tegas.

Selain itu juga mengenai adanya sanksi denda sebesar Rp. 10.000,- tersebut, untuk keadaan saat ini sudah tidak relevan lagi karena terlalu ringan sehingga akan mudah dilanggar, karena dibuat pada tahun 1961 dan sampai saat ini belum adanya perubahan.

2. Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee.

Fungsi dan tugas terpenting negara yang baik adalah mengajak kepada kebajikan, melakukan usaha-usaha aktif dan positif untuk mewujudkan hal-hal yang menjadi tuntutan kebaikan masyarakat, serta mewujudkan kebahagiaan masyarakat dalam semua cakrawala kehidupan. Ini adalah yang berusaha dicapai oleh pemahaman politik barat dengan apa yang dikenal dengan sebutan “*Welfare State*”. Allah SWT berfirman :

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya :

“Dan hendaklah di antara kamu ada segolongan yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh (berbuat) yang ma’ruf, dan mencegah dari yang mungkar. Dan mereka itulah orang-orang yang beruntung.” (al- ‘Imraan : 104)¹¹⁹

فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ

¹¹⁹ Al-Qur’an dan Terjemahannya Majeeda., (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 63.

Artinya :

“Maka berlomba-lombalah kamu dalam kebaikan.” (al-Baqarah : 148)¹²⁰

يُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ
وَيُسَارِعُونَ فِي الْخَيْرَاتِ وَأُولَئِكَ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya :

“Mereka beriman kepada Allah dan hari penghabisan dan mereka menyuruh (berbuat) yang ma'ruf, dan mencegah dari yang mungkar dan bersegera (mengerjakan) berbagai kebajikan.” (al-‘Imraan : 114)¹²¹

فَاسْتَجَبْنَا لَهُ وَوَهَبْنَا لَهُ يَحْيَىٰ وَأَصْلَحْنَا لَهُ زَوْجَهُ إِنَّهُمْ كَانُوا يُسَارِعُونَ فِي الْخَيْرَاتِ وَيَدْعُونَنَا
رَغَبًا وَرَهَبًا وَكَانُوا لَنَا خَاشِعِينَ

Artinya :

“Maka Kami memperkenankan doanya, dan Kami anugerahkan kepadanya Yahya dan Kami jadikan isterinya dapat mengandung. Sungguh mereka selalu bersegera dalam (mengerjakan) kebaikan, dan mereka berdoa kepada kami dengan penuh harap dan cemas. Dan mereka orang-orang yang khusyuk kepada Kami.” (al-Anbiyaa : 90)¹²²

Menurut konsep Negara Kesejahteraan, tujuan negara adalah untuk kesejahteraan umum. Negara di pandang hanya merupakan alat untuk mencapai tujuan bersama kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat negara tersebut.

Tanah sebagai salah satu unsur yang sangat penting dari pada kemakmuran rakyat harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan lahir batin bagi seluruh rakyat Indonesia dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar

¹²⁰ Ibid., h. 23.

¹²¹ Ibid., h. 64.

¹²² Al-Qur'an dan Terjemahannya Majeeda., (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 329.

1945 yang telah disebutkan mengenai pertanahan yaitu “Untuk Kesejahteraan Umum” dalam pasal 33 ayat (3) menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada dengan kata-kata :

“Bumi, dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹²³

Batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 sendiri tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari Negara tersebut.

Dalam pasal 3 menjelaskan :

“Bumi, dan Air, dan Kekayaan Alam yang terkandung didalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.”¹²⁴

Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.¹²⁵ Dengan tujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial, memeratakan kesejahteraan masyarakat dan menjamin ketahanan pangan.¹²⁶ Skala usaha dalam mencapai kebaikan dan kesejahteraan rakyat tidak memiliki batas karena, masalahnya, mencakup usaha melindungi warga Negara dari setiap bentuk tindakan pelanggaran, baik di dalam maupun luar negeri, usaha menyebarluaskan pembangunan di seluruh penjuru Negara berikut semua

¹²³ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

¹²⁴ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

¹²⁵ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹²⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

sarana prasarana, instansi dan fasilitas-fasilitas yang menjadi tuntutannya mengembangkan, semua komponen-komponen potensi kekayaan nasional dalam rangka menghapuskan deskriminasi yang sangat dibenci oleh islam, meningkatkan kompetensi, kapabilitas, serta kerja dan produksi masyarakat seluruhnya dalam rangka menciptakan kesamaan kesempatan pemasukan. Setelah itu, Negara menjamin setiap warganya yang tidak mampu bekerja dan berusaha demi melindungi humanitas dan kehormatannya sebagai manusia, berusaha untuk menyebar dan meratakan sumber-sumber kekayaan di tengah-tengah masyarakat hingga tidak hanya terakumulasi di tangan sekelompok kecil manusia dan hanya beredar di antara mereka, sebagaimana hal ini tercantum dalam tuntutan dan petunjuk al-Qur'an "*Agar harta itu jangan hanya beredar diantara orang-orang kaya saja di antara kamu.*" (al-Hasyr : 7)¹²⁷ dan yang lainnya berupa semua bentuk kebaikan yang sesuai dengan kebutuhan-kebutuhan manusia yang terus mengalami perkembangan dan peningkatan.

Kaitannya dengan kepemilikan tanah *Absentee* atau *guntai* seperti telah di jelaskan, Islam menetapkan beberapa prinsip, seperti yang tertulis dalam sumber- sumber hukum Islam. Adapun prinsip-prinsip dalam hukum Islam yang berkaitan dengan tanah *absentee*, dapat di temukan dalam ayat-ayat al-Qur'an dan As- Sunnah.

1. Al-Qur'an

Firman Allah SWT dalam surat *Luqman* ayat 20 :

¹²⁷ *Al-Qur'an dan Terjemahannya Majeeda.*, (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 546

أَلَمْ تَرَوْا أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَ أَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَ
بَاطِنَةً وَ مِنَ النَّاسِ مَنْ يُجَادِلُ فِي اللَّهِ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَلَا هُدًى كِتَابٍ مُنِيرٍ

Artinya :

“Tidakkah kamu perhatikan Sesungguhnya Allah telah menundukkan untuk (kepentingan)mu apa yang di langit dan apa yang di bumi dan menyempurnakan untukmu nikmat-Nya lahir dan batin. dan di antara manusia ada yang membantah tentang (keesaan) Allah tanpa ilmu pengetahuan atau petunjuk dan tanpa kitab yang memberi penerangan.” (al-Luqman : 20)¹²⁸

Firman Allah dalam surat *Al-Hadid* ayat 17:

إِعْمَلُوا أَنَّ اللَّهَ يُحْيِي الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا قَدْ بَيَّنَّا لَكُمْ الْآيَاتِ لَعَلَّكُمْ تَعْقِلُونَ

Artinya :

“Ketahuilah olehmu bahwa Sesungguhnya Allah menghidupkan bumi sesudah matinya. Sesungguhnya Kami telah menjelaskan kepadamu tanda-tanda kebesaran (Kami) supaya kamu memikirkannya.” (Al-Hadid :17)¹²⁹

Makna yang terkandung dalam firman Allah diatas, bahwasannya Allah menciptakan bumi dan alam ini untuk diperuntukan untuk manusia sebagai khalifah, agar manusia itu memakmurkannya untuk kemaslahatannya, karena manusia lebih tahu akan perkara mereka sendiri supaya mereka berfikir.

2. As-Sunnah

Prinsip-prinsip lain dapat di temukan dalam beberapa sabda nabi, di antaranya sabda nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan diceritakan dari Abi Hurairah :

¹²⁸ *Al-Qur'an dan Terjemahannya Majeeda.*, (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 413.

¹²⁹ *Al-Qur'an dan Terjemahannya Majeeda.*, (Solo : Tiga Serangkai,2013)., h. 539.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
 (مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَإِنْ أَبِي فَلْيُمْسِكْ أَرْضَهُ) رواه
 (البخارى)

Artinya:

“Sesungguhnya Nabi saw tidaklah mengharamkan bermuzara’ah, bahwa beliau menyuruhnya, supaya sebagiannya menyayangi sebagian yang lain, dengan katanya: “barang siapa yang mempunyai tanah, maka hendaklah ditanaminya atau diberikan kepada saudaranya, jika ia tiak mau, maka boleh saja tanah itu ditahan” (diriwayatkan oleh Bukhari).¹³⁰

عَادِي الْأَرْضِ لِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ , ثُمَّ هُوَ بَعْدُ لَكُمْ , فَمَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ وَلَيْسَ لِْمُحْتَجِرِ
 بَعْدَ ثَلَاثِ سِنِينَ

Artinya:

“Tanah-tanah lama yang pernah ditinggalkan maka menjadi milik Allah dan Rosul-Nya, kemudian untuk kalian sesudah masa tersebut. Barangsiapa orang yang membuka lahan atau tanah baru, maka tanah itu menjadi miliknya dan tidak memiliki hak lagi apabila selama 3 tahun diabaikanya.” (H.R. Abu Ubaid).¹³¹

حديث جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ، قَالَ: كَانَتْ لِرِجَالٍ مِنَّا فُضُولُ أَرْضِينَ، فَقَالُوا: نُؤَاجِرُهَا
 بِالثُّلُثِ وَالرُّبْعِ وَالتَّصْفِ، فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا
 أَوْ لِيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَإِنْ أَبِي فَلْيُمْسِكْ أَرْضَهُ

Artinya :

“Jabir bin Abdullah r.a. berkata : Dahulu ada beberapa orang memiliki beberapa tanah lebih, lalu mereka berkata: Lebih baik kami sewakan dengan hasilnya sepertiga, seperempat atau separuh. Tiba-tiba Nabi saw. bersabda: Siapa yang memiliki tanah maka hendaknya ditanami atau diberikan kepada kawannya, jika tidak

¹³⁰ Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahihul Bukhari*, h. 141.

¹³¹ Al-Qasim, Abu Ubaid. *Kitab Al Amwal.*, (Jakarta : Gema Insani, 1988). h. 296

diberikan maka ditahan saja. (Bukhari. Muslim).¹³²

Berdasarkan uraian diatas dapat dipaparkan bahwa pengawasan yang berkaitan dengan tanah *absentee*, Islam sangat menghargai tanah yang merupakan karunia Allah SWT. Jika orang yang memiliki tanah luas, namun tidak sanggup mengurus atau memanfaatkan tanahnya dengan tanaman yang bermanfaat, ia harus menyerahkan tanah, baik dengan cara menghibahkannya kepada orang lain yang memiliki waktu luang untuk menggarap tanah dan lebih mampu untuk mengelolah tanah secara aktif. Seseorang yang diberi karunia oleh Allah SWT. berupa tanah misalnya, harus berusaha untuk memanfaatkannya, agar dapat menghasilkan sesuatu untuk bekal ibadah kepada-Nya. Jika tidak, ia dapat dikategorikan sebagai orang yang kufur nikmat, dan diancam oleh Allah SWT. dengan siksaan yang berat. Sebagaimana firman-Nya dalam surat Ibrahim ayat 7 yang artinya :*Dan (ingatlah juga), tatkala Tuhanmu memaklumkan; “Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti kami akan menambah (nikmat) kepadamu, dan jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), Maka Sesungguhnya azab-Ku sangat pedih”*.

Salah satu cara agar tanah tersebut tetap bermanfaat adalah dengan mengibahkan kepada orang lain yang sesuai dengan konsep *Welfare State* yaitu untuk kesejahteraan umum. Dengan demikian, di samping tidak

¹³² Muhammad Fuad, Abdul Baqi, *Al-Lu'lu wal Marjan fi Ma Ittafaqa 'alaihi Syaikhah.*, (Kairo : Darul Hadist) Hadis no.993.

menelantarkan tanah, pemiliknya juga telah menolong orang lain dengan memberinya pekerjaan. Mereka yang tidak mau memberikan tanahnya kepada orang lain, diperintahkan oleh Rasulullah SAW. untuk menahan tanah tersebut. Hal itu menunjukkan bahwa Islam sangat memperhatikan lingkungan dan kemaslahatan bagi umatnya. Tetapi jika orang tersebut tidak merelakan lahannya untuk dikerjakan oleh saudaranya atau pun orang lain dan bersikeras untuk tetap menerlantarkannya maka diperintahkan oleh Rasulullah SAW. untuk menahan tanah tersebut, atau dengan kata lain pihak lain atau pemerintah dapat mengambilnya untuk kemudian dimanfaatkan.

Pembahasan mengenai tanah absentee, pembicaraannya tidak hanya berorientasi kepada masalah pengawasan kepemilikannya saja, tetapi terdapat pula pembahasan mengenai bagaimana cara atau pelaksanaannya, yaitu yang berkaitan dengan penggarapan sawah, tanah dan kebun, karena hal tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya.

Konsep pengawasan mengenai tanah absentee penulis menggunakan *Hifdhu Al-mal* artinya melindungi dan menjaga harta kekayaan dari ulah jahil pihak lain. Begitu pedulinya Islam terhadap keutuhan umat, Islam memberikan hak pada masing-masing untuk mempertahankan segala apa yang ada dalam genggamannya sehingga diharapkan akan terwujud situasi yang kondusif aman terkandali karena masing-masing merasa punya hak dan kewajiban, untuk mewujudkan itu diberlakukan hukum sanksi bagi yang melanggar diantaranya :

- a. *Had sariqoh* (sanksi bagi pencuri) dengan cara potong tangan.
- b. *Had ikhtilas* (sanksi bagi pencopet).
- c. *Had qothi'utthoriq* (sanksi bagi penodong).
- d. *Ta'zir* bagi pelaku ghosob, dan lain-lain.

Berikut ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan penggarapan sawah, tanah dan kebun. Pengertian *syara' musaqah* adalah penyerahan pohon kepada orang yang menyiraminya dan menjanjikannya, bila sampai buah masak dia maka diberi imbalan buah dalam jumlah tertentu. Hal itu merupakan persekutuan perkebunan untuk mengembangkan pohon, di mana pohon berada pada satu pihak dan penggarapan pohon pada pihak lain. Dengan perjanjian bahwa buah yang dihasilkan untuk kedua belah pihak, dengan bagian yang mereka sepakati. Misalnya: setengah, sepertiga dan sebagainya. Tanah tanah pertanian yang terkena larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* akan dikuasai pemerintah, untuk selanjutnya dijadikan objek *landreform* (diretribusi) kepada petani yang memerlukan tanah serta sanggup untuk mengusahakan sendiri tanah pertaniannya dan kepada bekas pemilik tanah pertanian secara *absentee* atau *guntai* diberikan ganti kerugian.

Menurut Syafi'iyah :

أَنْ يُعَا مِلُّ شَخْصٌ يَمْلِكُ أَخْرًا أَوْ عِنْبًا سَخِصًا أَخْرَ عَلَيَّ أَنْ يُبَا شَرُّ ثَا نِيَهُمَا النَّخْلَ أَوْ
 الْعِنْبَ بِالسَّقَى وَالْتَرِ بِيَّةَ وَالْحَنْظَ وَنَحْوَذَلِكَ وَلَهُ فِي نَظِيرِ عَمَلِهِ جَزَاءٌ مُعَيَّنٌ مُنَا لِتَمْرِ الَّذِي
 يَخْرُجُ مِنْهُ

Artinya :

“*Musaqah* berarti memberikan pekerjaan orang yang memiliki pohon tamar, dan anggur kepada orang lain untuk kesenangan keduanya dengan menyiram, memelihara, dan menjaganya dan pekerja memperoleh bagian tertentu dari buah yang dihasilkan pohon-pohon tersebut.”

Dalam hadits di atas dikatakan bahwa Nabi tidak mengharamkan *bermuzara'ah*. Beliau bahkan menganjurkan supaya sebagian menyayangi sebagian yang lain. Jadi pada dasarnya *mukharabah* itu dibolehkan apabila seseorang memberikan manfaat kepada saudaranya.

Adanya jarak antara tanah dengan si pemilik, yang mana si pemilik tanah harus dapat secara efisien untuk menggarap tanah tersebut, hal itu sesuai dengan apa yang tercantum dalam pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 ayat 1, bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Dengan tujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial, memmeratakan kesejahteraan masyarakat dan menjamin ketahanan pangan. Hal ini sesuai dengan hadist Imam Bukhari yang menjelaskan bahwa “*Jabir bin Abdullah r.a. berkata: Dahulu ada beberapa orang memiliki beberapa*

tanah lebih, lalu mereka berkata: Lebih baik kami sewakan dengan hasilnya sepertiga, seperempat atau separuh. Tiba-tiba Nabi saw. bersabda: Siapa yang memiliki tanah maka hendaknya ditanami atau diberikan kepada kawannya, jika tidak diberikan maka ditahan saja.“ Hadist tersebut menerangkan bahwa apabila orang yang mempunyai tanah dan tidak dapat mengerjakan sendiri hendaklah diberikan kepada saudaranya yang berdomisili tidak jauh dari 15 Km dari letak tanah. Dalam penjelasannya yang dimaksud mengerjakan atau mengusahakan secara aktif berarti bahwa si pemilik harus secara langsung turut serta dalam proses produksi untuk meningkatkan ketahanan pangan masyarakat petani. Hal itu menunjukkan bahwa Islam sangat memperhatikan lingkungan dan kemaslahatan bagi umatnya. Tetapi jika orang tersebut tidak merelakan lahannya untuk dikerjakan oleh saudaranya atau pun orang lain dan bersikeras untuk tetap menerlantarkannya maka diperintahkan oleh Rasulullah SAW. untuk menahan tanah tersebut, atau dengan kata lain pihak lain atau pemerintah dapat mengambilnya untuk kemudian dimanfaatkan.

Mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif berarti bahwa yang mempunyai hak (pemilik) secara langsung turut serta dalam proses produksi. Ini tidak berarti bahwa segala pekerjaan harus dilakukan sendiri. Mempekerjakan (mempergunakan) tenaga buruh masih di perbolehkan, tetapi jika demikian harus dicegah dipraktekannya cara-cara pemerasan.

Pemberian upah yang terlampau rendah kepada buruh tani yang membantu mengerjakan dan mengusahakan tanah. Dilihat dalam hal ini tidak berarti bahwa segala pekerjaan harus dilakukannya sendiri, mempergunakan tenaga buruh dalam hal ini diperbolehkan.¹³³



¹³³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian analisis diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Sistem Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ternyata belum dapat dilaksanakan secara Efektif atau Tidak Maksimal Karena Pengawasan yang dilakukan hanya Pengawasan Administrasi. Hal ini Karena beberapa faktor yaitu :
 - a. Kurangnya Sosialisasi atau Sarana dan Prasarana.
 - b. Kurangnya Data yang dimiliki oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.
 - c. Kurangnya pihak Kantor Badan Pertanahan yang langsung terjun untuk mengawasi adanya kepemilikan tanah absentee.

- d. Kurangnya Pemberlakuan Sanksi Administrasi Yang telah ditentukan Undang-Undang.
2. Pandangan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Absentee yaitu bahwa Hukum Islam tidak membahas secara khusus tentang pemilikan tanah Absentee, tetapi ada beberapa hal yang menyatakan tentang kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam hadits nabi yang menegaskan bahwa nabi pernah menganjurkan kepada para sahabatnya bahwa *“Siapa yang memiliki tanah maka hendaknya ditanami atau diberikan kepada kawannya, jika tidak diberikan maka ditahan saja.”* Hadist tersebut menerangkan bahwa barangsiapa yang mempunyai tanah dan tidak dapat mengerjakan sendiri hendaklah diberikan kepada saudaranya yang mampu untuk mengerjakan tanah tersebut dan berdomisili tidak jauh dari 15 Km dari letak tanah. Tetapi jika orang tersebut tidak merelakan lahannya untuk dikerjakan oleh saudaranya atau pun orang lain dan bersikeras untuk tetap menerlantarkannya maka diperintahkan oleh Rasulullah SAW. untuk menahan tanah tersebut, atau dengan kata lain pihak lain atau pemerintah dapat mengambilnya untuk kemudian dimanfaatkan. Hal ini didasari pada konsep pengawasan menurut Hukum Islam yaitu *Hifdhu Al-Mal* (Menjaga Harta).

B. Saran

1. Saran ini diberikan kepada Jurusan Hukum Bisnis Syari’ah untuk penyusunan kurikulum yang lebih baik, dan untuk merealisir kepentingan

umum yang berdasarkan Pancasila, aparat pemerintah dalam hal ini khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia agar dapat lebih tegas melaksanakan ketentuan peraturan per Undang-Undang seefisien mungkin untuk dapat memberdayakan tanah sesuai dengan kepentingan nasional serta untuk pembaca untuk menjadi acuan yang lebih lanjut khususnya mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Demi terciptanya ketentraman dan kenyamanan dalam kehidupan yang berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN :

Al-Qur'an dan Terjemahannya Majeeda., (Solo : Tiga Serangkai,2013)

BUKU :

Abi Ishaq As-Syathiby, *Al-Muwafaqat fii Ushul Al-Syari'ah*, jilid 2. (Beirut: Dar Ma'rifah, Tt).

Abdul Baqi, Muhammad Fuad, *Al-Lu'lu wal Marjan fi Ma Ittafaqa 'alaihi Syaikhan.*, (Kairo : Darul Hadist) Hadis no.993.

Atmosudirdjo, Prajudi., *Hukum Administrasi Negara.*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988).

Az-Zuhaili, Wahbah., *Fiqh Islam Wa Adillatuhu.*, Jilid 6 (Damaskus : Gema Insani Darul Fikir : 2007).

Az-Zuhaili, Wahbah., *Fiqh Islam Wa Adillatuhu.*, Jilid 8 (Damaskus : Gema Insani Darul Fikir : 2007).

Adiwanata, Saleh, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, (Bandung: CV. Remadja Karya, 1984).

An-Nabawi, Taqyuddin., 2002., *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, Surabaya : Risalah Gusti).

Al-Asqolani, Ibnu Hajar.,2007 *Terjemahan Lengkakp Bulughul Maram.*, (Jakarta : Akbar Media Eka Sarana,2007).

Al-Qasim,Abu Ubaid. 1988., *Kitab Al Amwal*, Beirut:Dar al fikr.

CST Kansil dan Christine. 1997. *Hukum Tata Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.

Djamil, Fathurrahman, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta : Logos Wacana Ilmu, 1997).

D. George, Hasley., *Bagaimana Memimpin dan Mengawasi Pegawai Anda*. (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003).

- Hani, Handoko., *Manajemen Personalia dan Sumber Daya Manusia.*, (Yogyakarta : BPFE, 1995).
- Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar., 2006., *Metodologi Penelitian Sosial*, cet ke 6 (Jakarta : PT. Bumi Askara).
- Hanitijo, Rony. 1994. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeter*. Jakarta: Ghalis.
- Harsono, Boedi., 2008., *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan).
- Imam Syafii.,abu Abdullah Muhammad bin Idris., *Ringkasan Kitab Al-Umm.*, (Jakarta : Pustaka Azzam., 2007).
- Manullang., *Dasar-dasar Manajemen*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996).
- M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, (Reality Publisher: Jakarta, 2009).
- Mubarok, Jaih.,2008., *Wakaf Produktif.*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijdaja. *Hukum Perdata tentang Hak Atas Benda*. Jakarta : Intermasa, 1986).
- Murad, Rusmadi.,2007., *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan.*, (Bandung : Mandar Maju).
- Nawawi,Ismail. 2012. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Rahman, Azlarur.,1995.,*Doktrin Ekonomi Islam.*,Jilid 1.,(Yogyakarta : Dana Bakti Wakaf).
- Rahman, Azlarur.,1995.,*Doktrin Ekonomi Islam.*,Jilid 2.,(Yogyakarta : Dana Bakti Wakaf).
- Ruchiyat, Eddy., 1999., *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni).
- Satori, Djam'an., 2010., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Alfabeta).
- Salim HS, *Hukum Perdata Tertulis* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005).
- Sabiq, Sayyid., *Fiqh Muyassar Fii Dhauil Kitab was Sunnah* (Beirut : 1996) (H.R Tirmidzi : No Hadist 5975).

- Supriadi., 2007., *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sumardjono, Maria., 2008., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya.*, (Jakarta : Kompas Media Nusantara).
- Subekti R, dan Tjitrosudibyo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita : Jakarta, 1985)
- Soebekti, SH, Prof ., *Pokok-pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: internusa, 1996).
- Soekanto, Soerjono., 1986., *Metodologi Penelitian Hukum*,(Jakarta: UI Press).
- Sofyan, Sri Soedewi Masjhoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, ed., 1989., *Metode Penelitian Survei*,(Jakarta : LP3SS).
- Santoso, Urip.,2012., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.*, (Jakarta : Prenada Media Group).
- Sutedi, Adrian., *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*,(Sinar Grafika, Jakarta, 2008).
- Terry, George. R., *Dasar-Dasar Manajemen.*, (Jakarta : Bumi Aksara, 1991).
- Wijdaja, Gunawan., 2006., *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada).
- Zaidan., abdul Karim., *Pengantar Study Syariah Memahami Syariah Lebih Dalam.*, Jakarta : Robbani Press., 2008)

SKRIPSI :

- Juraida., “*Pelaksanaan larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee (Studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Bantul)*”., Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta : 2016.
- Lucky Ratna Maretasanti., “*Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten dengan berlakunya PP 224 Tahun 1961*”., Universitas Atmajaya Yogyakarta : 2015.

Stefanus Faurista Handayanto.,*“Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Oleh Pegawai Negri Sipil dan yang di persamakan dengan Pegawai Negri Sipil di Wilayah Kabupaten”*, Universitas Atmajaya Yogyakarta : 2013.

UNDANG-UNDANG :

Undang-Undang No.56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 Tentang Pemiilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (Absentee) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri.

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Permen Agraria atau Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

INTERNET :

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional., diakses pada tanggal 01 Maret 2017 jam 10.15

<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Pertanahan.>, diakses pada tanggal 01 Maret 2017 pukul 12.36.

PEDOMAN PENULISAN :

Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Tahun 2015.

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.

NO	PENYUSUN	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Stefanus Faurista Handayanto, tahun 2013 program pascasarjana magister Ilmu Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta	Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Oleh Pegawai Negri Sipil dan yang di persamakan dengan Pegawai Negri Sipil di Wilayah Kabupaten	Persamaanya terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah Absentee	Perbedaanya terletak pada penelitian Stefanus terfokus pada diperbolehkannya Tanah Absentee untuk PNS, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam
2.	Juraida, tahun 2016 jurusan ilmu hukum fakultas syariah dan hukum universitas islam negeri sunan kalijaga	Pelaksanaan larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee (Studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Bantul)	Persamaannya terletak pada objek penelitian badan pertanahan dan membahas tentang tanah absente	Perbedaannya terletak pada larangan kepemilikan tanah absentee, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam.

3.	Lucky Ratna Maretasanti, tahun 2015 fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta	Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Daerah Tingkat II Klaten dengan berlakunya PP 224 Tahun 1961	Persamaanya terletak pada objek penelitiannya yaitu Tanah Absentee	Perbedaannya terfokus pada kepemilikan Tanah yang disebabkan karena jual beli dan karena pewarisan, Sedangkan penulis terfokus pada pengawasan Tanah Absentee menurut Hukum Islam
----	--	--	--	---

Tabel 1.2 : Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

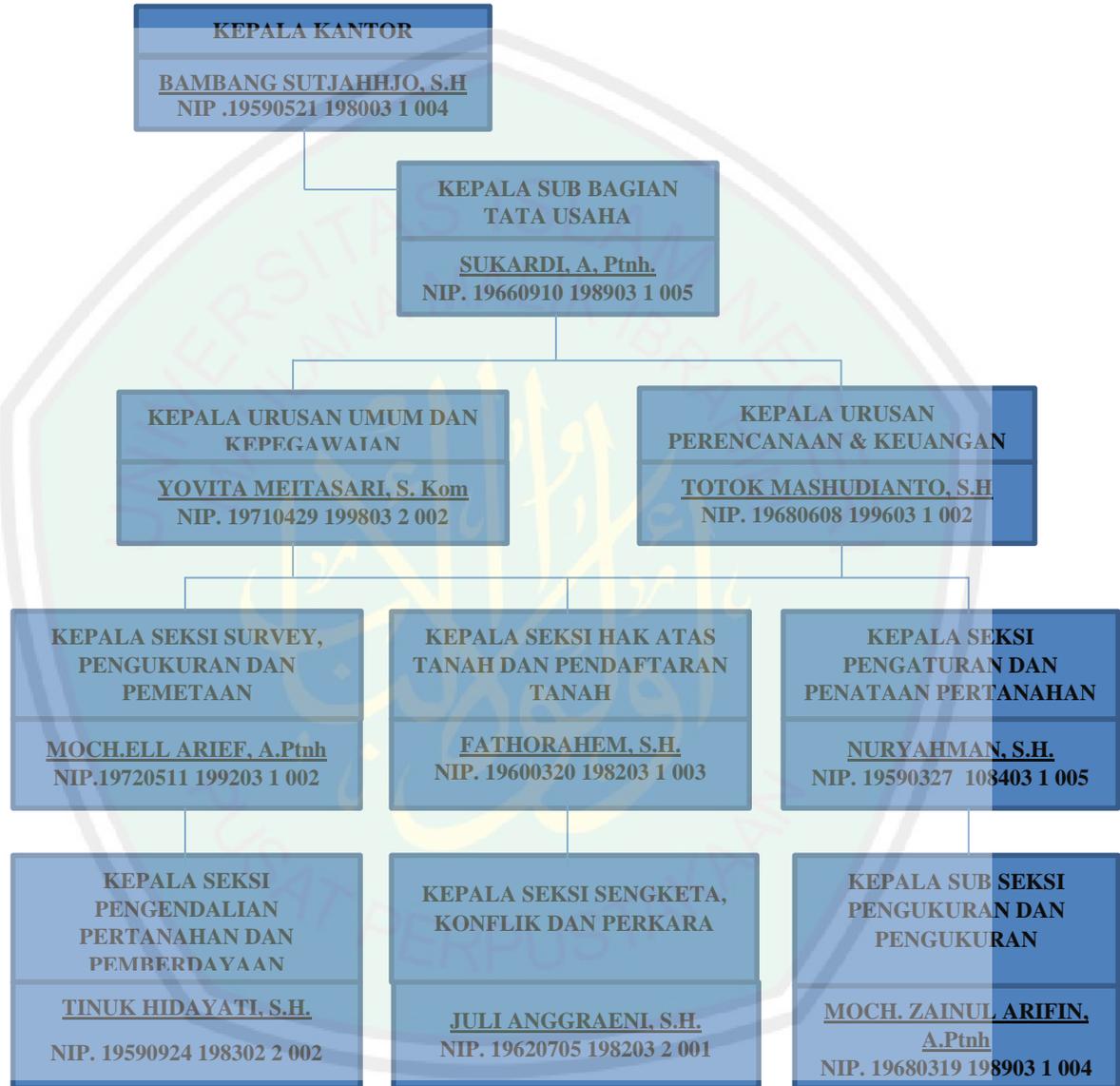
No	Nama Kecamatan	Jumlah Kelurahan/Desa		
			(Ha)	(%) thd total
1	DONOMULYO	10 Desa	17.535	4,96%
2	KALIPARE	9 Desa	13.215	3,74%
3	PAGAK	8 Desa	9.010	2,55%
4	BANTUR	10 Desa	17.575	4,97%
5	GEDANGAN	8 Desa	17.000	4,81%
6	SUMBER MANJING WETAN	15 Desa	27.160	7,68%

7	DAMPIT	11 Desa/1 Kel	14.895	4,21%
8	TIRTOYUDO	13 Desa	22.651	6,41%
9	AMPELGADING	13 Desa	20.044	5,67%
10	PONCOKUSUMO	17 Desa	22.250	6,29%
11	WAJAK	13 Desa	12.485	3,53%
12	TUREN	15 Desa/2 Kel	6.420	1,82%
13	BULULAWANG	14 Desa	5.195	1,47%
14	GONDANGLEGI	14 Desa	6.985	1,98%
15	PAGELARAN	10 Desa	4.015	1,14%
16	KEPANJEN	14 Desa/4 Kel	5.660	1,60%
17	SUMBERPUCUNG	7 Desa	4.138	1,17%
18	KROMENGAN	7 Desa	4.452	1,26%
19	NGAJUM	9 Desa	6.624	1,87%
20	WONOSARI	8 Desa	6.191	1,75%
21	WAGIR	12 Desa	7.709	2,18%
22	PAKISAJI	12 Desa	4.465	1,26%
23	TAJINAN	12 Desa	4.032	1,14%
24	TUMPANG	15 Desa	6.480	1,83%
25	PAKIS	15 Desa	6.481	1,83%
26	JABUNG	15 Desa	12.680	3,59%

27	LAWANG	10 Desa/ 2 Kel	7.165	2,03%
28	SINGOSARI	14 Desa/ 3 Kel	12.244	3,46%
29	KARANGPLOSO	9 Desa	7.115	2,01%
30	D A U	10 Desa	5.775	1,63%
31	PUJON	10 Desa	12.095	3,42%
32	NGANTANG	13 Desa	15.195	4,30%
33	KASEMBON	6 Desa	8.550	2,42%
Total		378 Desa/12 Kelurahan	353.486	100,00%

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Struktur Organisasi





UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA *)

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berpendapat :

- a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya, fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan. Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerokhanian Negara dan cita-cita bangsa, seperti yang tercantum didalam Pembukaan Undang-undang Dasar.
- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk

- sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk Undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional tersebut diatas;

Memperhatikan :

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. I/Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. I tahun 1960 (Lembaran-Negara 1960 No. 10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar dari pada haluan Negara dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-undang Dasar;

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong-Royong.

Memutuskan:

Dengan mencabut:

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55), sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2.
 - a. "Domienverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit " (Staatsblad 1870 No. 118);
 - b. "Algemene Domienverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
 - c. "Domienverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
 - d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
 - e. "Domienverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No.58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali

ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan :
Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PERTAMA

BAB I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK.

Pasal 1.

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan

peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11.

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat

- (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12.

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.

Pasal 13.

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
- a. untuk keperluan Negara,
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Bagian 1.

Ketentuan-ketentuan umum.

Pasal 16.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:.
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
- a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17.

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II

Pendaftaran tanah.

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III

Hak milik,

Pasal 20.

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraannya Indonesianya mempunyai kewarga-negaraannya asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22.

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23.

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24.

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26.

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27.

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diterlantarkan;

4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
b. tanahnya musnah.

Bagian IV.

Hak guna-usaha.

Pasal 28.

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29.

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Pasal 30.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna-usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32.

- (1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33.

Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34.

Hak guna-usaha hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V.

Hak guna-bangunan.

Pasal 35.

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37.

Hak guna-bangunan terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38.

- (1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39.

Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40.

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI.

Hak pakai,

Pasal 41.

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43.

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII.

Hak sewa untuk bangunan.

Pasal 44.

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian VIII.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.

Pasal 46.

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX.

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan.

Pasal 47.

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain.
- (2) Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X.

Hak guna ruang angkasa.

Pasal 48.

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Pasal 49.

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII

Ketentuan-ketentuan lain.

Pasal 50.

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51 .

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

BAB III

KETENTUAN PIDANA.

Pasal 52.

- (1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26, ayat (1), 46, 47, 48, 49, ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

BAB IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN.

Pasal 53.

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54.

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok, telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55.

- (1) Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna-usaha dan hak guna-bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56.

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57.

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad .1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Pasal 58.

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang

tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu.

KEDUA.

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI.

Pasal I.

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak-hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituu, vruchtengebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna-bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II.

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas

druwe desa, pesini, grand Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna-usaha atau hak guna-bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III.

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV.

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna-usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya. tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.
- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI.

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII.

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal VIII.

*3286

- (1) Terhadap hak guna-bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna-usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX.

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal diatas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA.

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT.

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.
- B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A diatas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA.

Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran-Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 24 September 1960.
Presiden Republik Indonesia,

SUKARNO.

Diundangkan
pada tanggal 24 September 1960.
Sekretaris Negara,

TAMZIL.

MEMORI PENJELASAN
ATAS
RANCANGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.

A. PENJELASAN UMUM.

*3287

I. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria.

Didalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum Agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita-cita diatas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian ter- susun berdasarkan tujuan dan sendir-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik-hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum-adat di- samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masa'alah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang di- maksudkan diatas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada azas kerokhanian, Negara dan cita-cita Bangsa, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Garis-garis besar dari pada haluan Negara yang tercantum didalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan didalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi- sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun didalam bentuk undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya.

Sungguhpun undang-undang itu formil tiada bedanya dengan undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat - tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi

hukum *3288 agraria yang baru, maka yang dimuat didalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur didalam berbagai undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan-perundangan lainnya. Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan ke- sederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat 1 , yang menyatakan, bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan pasal 1 ayat 2 yang berbunyi bahwa : "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa- sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah didaerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah

kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Diatas telah *3289 dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 yo pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak-pakai, hak sewa, dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan Undang-undang lain (pasal 4 yo 16).

Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 dibawah.

- (2) "Azas domein.. yang dipergunakan sebagai dasar dari- pada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas dari pada Negara yang merdeka dan modern.

Berhubung dengan ini maka azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (S.1870-118), S.1875-119a, S.1874- 94f, S.1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa-untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat 1 yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya,

pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukkm antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan : untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun, kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua *3290 bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya sampai disitulah batas kekuasaan" Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam BAB II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna-bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di- bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka didalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukkan hak itu pada tempat yang sewajarnya didalam alam

bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa : "Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masya-rakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum-agraria yang baru. Sebagaimana dike- tahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula didalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi didalam Undang- Undang, dengan akibat bahwa didalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutkan hak ulayat didalam Undang-undang Pokok Agraria, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya didalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna-usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan. sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi "recognitie", yang memang ia berhak menerimanya selaku pegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna-usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut didaerah itu sungguh perlu untuk *3291 kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri seringkali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua dari pada ketentuan dari pasal 3 tersebut diatas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika didalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih memperta-hankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas dari pada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-

daerah lainnya didalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran Rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian diatas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

- (4) Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan fihak yang ekonomis lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 *3292 maka menurut pasal 9 yo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indo-nesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya)

melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2).

Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut diatas ditentukan dalam pasal 9 ayat 2, bahwa: "Tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga-negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka didalam pasal 26 ayat 1 ditentukan, bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan- ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang

melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agrarian hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan *3293 dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2).

Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang (pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat 1 dan 2 dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar daripada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir diseluruh dunia, yaitu dinegara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau "agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 yo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah ditangan golongan-golongan yang tertentu saja. Dalam hubungan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak dipekenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, berbagi-hasil, gadai dan lain sebagainya.

Tetapi segala sesuatu peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan silemah oleh si-kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya

pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan ("exploitation de l'homme par l'homme"). Sebagai mitsal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan didalam Undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (L.N. 1960 - 2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan msyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai-negeri yang untuk persediaan hari-tuanya mempunyai tanah satu dua *3294 hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi-hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktip. (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut diatas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara: Rencana Umum ("National planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

III. Dasar-Dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di-dalam ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan diatas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat "dualisme" dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum-adat dan hak-hak tanah menurut hukum-barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

Undang-undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

(2) Didalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang- undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : "Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan". Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat perdesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya.

Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, *3295 bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

(3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum-adat dan hukum-barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai, kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggarakan pula.

Sebagai yang telah diterangkan diatas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenal hak-hak atas tanah, menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasa dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna-usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna-bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan diatas tanah orang lain) pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini semuanya akan dikonvensi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-undang Pokok Agraria.

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38, ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts-kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya dikota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts- kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

*3296 B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian bumi" dan "tanah", sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1. Yang dimaksud dengan "tanah" ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian "bumi" dan "air" dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

Pasal 2.

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas ekonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

Pasal 3.

Yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang didalam perpustakaan hukum adat disebut "beschikkingsrecht". Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

Pasal 4.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1).

Pasal 5.

Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

Pasal 6.

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

Pasal 7.

Azas yang menegaskan dilarangnya "groot-grondbezit" sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

Pasal 8.

*3297 Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung didalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan

kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

Pasal 9.

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5).

Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam asal 1 ayat 1 dan 2.

Pasal 10.

Sudah dijelaskan didalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata- kata "pada azasnya" menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal didalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur didalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

Pasal 11.

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warganegara asli keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

Pasal 12.

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan- ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk- bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu "usaha bersama" antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan "fihak lain" itu ialah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan "domestic capital" yang progresip.

Pasal 13.

Ayat 1, 2 dan 3.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

Pasal 14.

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam penjelasan umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara dikemudian hari dimana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka disamping *3298 perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan

untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

Pasal 15.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum ((II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan didaerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-Jawatan yang bersangkutan.

Pasal 16.

Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematis dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna- usaha dan hak-guna-bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa hak-guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna-bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 7 dan 10), tetapi berhubungan dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h yo pasal 53).

Pasal 17.

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan dari apa yang di-tentukan dalam pasal 7. Penetapan, batas luas maksimum akan dilakukan didalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti-kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugian kepada bekas pemilik tersebut diatas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya didalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya pra bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti-kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai, tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama dimaksudkan untuk mencegah pemecah-belahan ("versplintering") tanah lebih lanjut. Disamping itu akan diadakan usaha-

usaha misalnya: transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran diluar Jawa *3299 dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur. Yang dimaksud dengan "keluarga" ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Pasal 18.

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak.

Pasal 19.

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

Pasal 20.

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Pasal 21.

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5).

Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara- cara yang diserbut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan suatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu.

Sudah selayaknyalah kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah ia dibedakan dri warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22.

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

Pasal 23.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

*3300

Pasal 24.

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi-hasil, pakai atau hak guna-bangunan.

Pasal 25.

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap ditangan pemiliknya. Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Didalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

Pasal 26.

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warganegara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

Pasal 27.

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Pasal 28.

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan diatas itu dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna-usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebutkan dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan secara yang tidak baik, karena didalam hal yang demikian hak guna-usahanya dapat dicabut (pasal 34).

Pasal 29.

Menurut sifat dan tujuannya hak guna-usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman *3301 yang berumur panjang. Penetapan jangka-waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Pasal 30.

Hak guna-usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Badan hukum yang dapat mempunyai hak itu, hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progressip, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna-usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

Pasal 31 s/d 34.

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 35.

Berlainan dengan hak guna-usaha maka hak guna-bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Pasal 36.

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

Pasal 37 s/d 40.

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan didalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 41 dan 42.

Hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyai sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak-pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Pasal 43.

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 44 dan 45.

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan *3302 ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 yo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Pasal 46.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

Pasal 47.

Hak guna-air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada diatas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada diatas tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka sering kali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Pasal 48.

Hak guna-ruang-angkasa diadakan mengingat kemajuan tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dikemudian hari.

Pasal 49.

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 hurub b.

Pasal 50 dan 51.

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Pasal 52.

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.*3303

Pasal 53.

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

Pasal 54.

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan R.R.C. tetapi pada tanggal mulai berlakunya undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh ketentuan konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan didalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang.

Pasal 55.

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1 mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh undang-undang pembangunan Nasional semesta berencana.

Kedua : Hak-hak yang ada sekarang ini menurut ketentuan konversi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria.

Hak guna-usaha dan hak guna-bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akta haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya dari- pada perombakan

hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.
Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak- hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang ini.

Termasuk Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960.

CATATAN

*) Disetujui D.P.R.G.R. dalam rapat pleno terbuka ke-8 pada *3304 hari Rabu tanggal 14 September 1960, P.6/1960

Kutipan: LEMBARAN NEGARA DAN TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA TAHUN 1960 YANG TELAH DICETAK ULANG

Sumber: LN 1960/104; TLN NO. 2043



**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18 TAHUN 2016
TENTANG
PENGENDALIAN PENGUASAAN TANAH PERTANIAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa penetapan luas maksimum dan minimum tanah pertanian untuk melaksanakan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
- b. bahwa pelaksanaan pembagian tanah dari kelebihan maksimum yang diatur dalam Peraturan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, tanah yang diambil pemerintah karena tinggal diluar daerah dan tanah-tanah lain yang dikuasai langsung oleh negara, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian;

- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan pembatasan dalam peraturan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dipandang perlu pengaturan lebih lanjut agar dapat mengendalikan penguasaan dan pemilikan tanah pertanian oleh perorangan atau badan usaha;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian;

- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 - 2. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117);
 - 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 - 4. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2322);
 - 5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);
 - 6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
8. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
9. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P/2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pembentukan Kabinet Kerja 2014-2019;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG
PENGENDALIAN PENGUASAAN TANAH PERTANIAN.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
2. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 2

- (1) Maksud dan tujuan Peraturan Menteri ini adalah untuk mengurangi kesenjangan sosial, pemeratakan kesejahteraan masyarakat dan menjamin ketahanan pangan.
- (2) Ruang lingkup Peraturan ini meliputi pengendalian penguasaan tanah pertanian.

Pasal 3

- (1) Luas penguasaan dan pemilikan tanah pertanian perlu dibatasi guna tercapainya pemerataan kesejahteraan masyarakat.
- (2) Pembatasan penguasaan dan pemilikan tanah pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. perorangan; dan
 - b. badan hukum.
- (3) Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tidak padat, paling luas 20 (dua puluh) hektar;
 - b. kurang padat, paling luas 12 (dua belas) hektar;
 - c. cukup padat, paling luas 9 (sembilan) hektar; atau
 - d. sangat padat, paling luas 6 (enam) hektar.
- (4) Pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk badan hukum sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.

Pasal 4

- (1) Tanah pertanian milik perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ketentuan:
 - a. pihak lain harus berdomisili dalam 1 (satu) kecamatan letak tanah; dan
 - b. tanahnya harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk pertanian.

- (2) Domisili sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan kartu identitas setempat.

Pasal 5

Dalam hal terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, penggunaan dan pemanfaatan tanah pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 berpedoman pada perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dimaksud.

Pasal 6

Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 mengakibatkan peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pasal 7

- (1) Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal perolehan hak, harus:
 - a. mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang berdomisili di kecamatan tempat letak tanah tersebut; atau
 - b. pindah ke kecamatan letak tanah tersebut.
- (2) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi, hak atas tanahnya hapus dan tanahnya dikuasai langsung oleh Negara.
- (3) Pemilik tanah yang tanahnya jatuh kepada Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan ganti kerugian yang layak.
- (4) Hapusnya hak atas tanah dan pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (1) tidak berlaku bagi:

- a. pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan langsung dengan kecamatan tempat letak tanah;
- b. pemilik tanah yang sedang menjalankan tugas Negara;
- c. pemilik tanah yang menunaikan kewajiban agama;
- d. pegawai negeri, pejabat militer dan/atau yang dipersamakan dengan mereka; atau
- e. ketentuan lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 9

- (1) Pemilik tanah pertanian perorangan wajib mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya secara efektif sesuai dengan peruntukannya, paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah.
- (2) Dalam hal pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mengusahakan atau memanfaatkan tanahnya dapat bekerja sama dengan pihak lain berdasarkan perjanjian tertulis.
- (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengusahakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- (4) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu diatas Hak Milik sesuai dengan perjanjian dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Pasal 10

- (1) Badan hukum yang memiliki tanah pertanian wajib mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya, paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

- (2) Dalam hal badan hukum dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mengusahakan atau memanfaatkan tanahnya, dapat bekerja sama dengan pihak lain berdasarkan perjanjian tertulis.
- (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengusahakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 11

- (1) Kepala Kantor Pertanahan melakukan inventarisasi terhadap kepemilikan tanah yang melebihi ketentuan pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan kepemilikan tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (2) Dalam hal hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pelanggaran ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini, tanahnya ditetapkan sebagai tanah objek Landreform/Reforma Agraria.
- (3) Tanah objek Landreform/Reforma Agraria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibagikan kepada petani sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Kepala Kantor Pertanahan melakukan pengawasan terhadap ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
- (2) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional setiap 6 (enam) bulan sekali.

Pasal 13

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

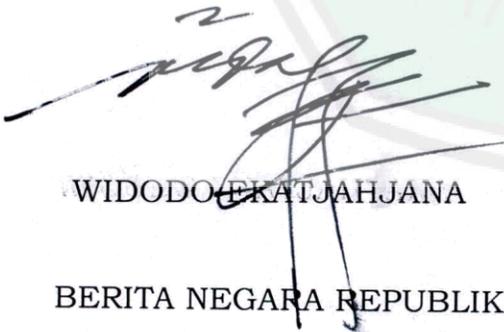
Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 7 April 2016

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

FERRY MURSYIDAN BALDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 22 April 2016

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,



WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 605



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/AK-XVII/S/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/AK-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 5593399, Faksimile (0341) 5593399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

Nomor : Un.03.2/TL.01/327 /2017
Lampiran : 1 eks
Perihal : Pra-Penelitian

14 FEB 2017

Kepada Yth.

Ketua Badan Pertanahan Kabupaten Malang
Jl. Terusan Kawi No 10, Gading Kasri, Klojen, Kota Malang

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Ayu Dwi Sesanti
NIM : 13220149
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

diperkenankan mengadakan pra-penelitian (*pra research*) di daerah/lingkungan wewenang Ketua Badan Pertanahan Kabupaten Malang, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul **"Peranan Badan Pertanahan dalam Mengawasi Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau dari Hukum Islam"**

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh



Dr. Suwandi, M.H.

NIP 19610415 200003 1 001



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang 65115 Telp. (0341) 570048 Fax. 565514, 589022
http://www.bpn.go.id e-mail: kantahkab.malang@yahoo.co.id

Malang, 21 Februari 2017

Nomor : 265 /2-35.07.100/ II /2017
Sifat : Segera
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Ijin Pra Penelitian.

Yth. Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Jl. Gajayana Nomor 50
di-
MALANG

Menindaklanjuti surat saudara Nomor: Un.03.2/TL.01/307/2017 tanggal 14 Februari 2017 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat diatas, bersama ini kami sampaikan bahwa pada prinsipnya memberi izin Penelitian Mahasiswa Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang sepanjang Mahasiswa mematuhi semua peraturan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Adapun Mahasiswa/siswi yang disetujui adalah :

No.	Nama	NIM
I.	AYU DWI SESANTI	13220149

Demikian disampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

An KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MALANG
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SUKARDI, A.Ptnh.
NIP. 19660910 198903 1 005

Tembusan :

- Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kab. Malang (sebagai laporan);
- Mahasiswa yang bersangkutan



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR

Jalan Terusan Kawi No. 10 Malang 65115 Telp. (0341) 570048 Fax. 565514, 589022
http://www.bpn.go.id e-mail : kab-malang@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 242 /Ket-35.07.102/VI/2017

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : YOVITA MEITASARI, S.Kom
NIP. : 19710429 199803 2 002
Jabatan : Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian
Instansi : Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : AYU DWI SESANTI
NIM. : 13220149
Fakultas : SYARIAH
Universitas : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG

Benar-benar telah melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 15 Mei 2017 pada Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah berdasarkan surat dari Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Nomor: Un.03.02/TL.01/327/2017 tanggal 14 Februari 2017.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Malang, 05 Juni 2017

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN MALANG
Kepala Sub Bagian Tata Usaha
U.b.

Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian



Yovita Meitasari
YOVITA MEITASARI, S.Kom
NIP. 19710429 199803 2 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

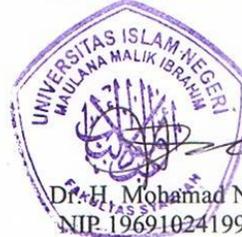
Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XVI/S/VII/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ayu Dwi Sesanti
NIM : 13220149
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Musleh Herry, SH.,M.Hum
Judul Skripsi : Pengawasan Kepemilikan Tanah Absentee Ditinjau Dari Hukum Islam
(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)

No	Tanggal dan Hari	Materi Konsultasi	Paraf
1	Rabu, 8 Maret 2017	Proposal Skripsi	
2	Rabu, 23 Maret 2017	Revisi Proposal Skripsi	
3	Jumat, 4 Mei 2017	BAB I dan II	
4	Rabu, 12 Mei 2017	Revisi BAB I dan II	
5	Senin, 15 Mei 2017	Pedoman Wawancara	
6	Jumat, 19 Mei 2017	BAB III dan IV	
7	Kamis, 29 Mei 2017	Revisi Bab III dan IV	
8	Rabu, 31 Mei 2017	Revisi Bab IV	
9	Jum'at, 2 Juni 2017	Abstrak	
10	Senin, 5 Juni 2017	ACC BAB I, II, III, dan IV	

Malang, 19 Juli 2017
Mengetahui
a.n. Dekan
Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP. 196910241995031001

LAMPIRAN 7 : PERTANYAAN WAWANCARA

A. Pertanyaan Wawancara Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

1. Apa pengertian tanah absentee ?
2. Apakah kepemilikan tanah absentee di Kabupaten Malang mengalami peningkatan atau penurunan ? kalau menurun atau meningkat apa penyebab faktor dan penyebab masalah sosialnya ?
3. Apa batasan kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menangani tanah absentee ?
4. Apakah salah satu kewenangannya dalam menangani tanah absentee, badan pertanahan nasional mengambil patokan dari system hukum islam atau hukum lain ?
5. Bagaimana Tanah absentee di Kabupaten Malang ?
6. Apa acuan yang dipakai badan pertanahan nasional dalam menangani tanah absentee ?
7. Apakah ada perhatian khusus dalam menangani kasus tanah absentee dalam pengawasannya ? Bagaimanakah sistemnya ?
8. Bagaimana tindakan badan pertanahan nasional dalam menghadapi problematika terhadap tanah absente ? berapa kali menangani kasus tanah absentee ? dan berapa kali memberikan sanksi ?
9. Dengan Siapakah kerjasama Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk menangani tanah absentee ?
10. Bagaimana sistem peralihan hak tanah absentee ?

LAMPIRAN 8 : FOTO HASIL WAWANCARA DAN PENELITIAN

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang



Ruang Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang



Peta Lokasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang



Bapak Sugianto Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah



Wawancara Dengan Bapak Sugianto Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah



LAMPIRAN 9 : RIWAYAT HIDUP

A. Data Diri

Nama : Ayu Dwi Sesanti

Tempat Tanggal Lahir : Lumajang, 06 February 1995

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Jalan Raya Tempeh-Kunir Rt 16 Rw 03 Ds.
Sumberjati Krajan Timur Tempeh Lumajang
Jawa Timur

Nomor Telepon : 082131073312

Pekerjaan : Mahasiswa

Agama : Islam

Status Perkawinan : Belum Menikah

Golongan Darah : A

Motto : Selalu Bersyukur, Senantiasa Allah Pasti Kami
Akan Menambah (Nikmat) Kepada Kita.

Email : Ayu06dwi@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

Pendidikan Formal :

2000-2001 : TK DHARMA WANITA

2001-2007 : SDN SUMBERJATI 01

2007-2010 : PONDOK PESANTREN NURUL HIDAYAH

2010-2013 : MA WAHAB HASBULLAH
TAMBAKBERAS

2013-Sekarang

: S1-Hukum Bisnis Syariah, Universitas
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
Malang

