

BAB II

KEPEMILIKAN TANAH SECARA ABSENTEE

BERUPA SERTIPIKAT HAK MILIK

A. Tinjauan Mengenai Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Kepemilikan dapat diartikan sebagai penguasaan, dalam arti yuridis penguasaan adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik.²⁵ Misalnya dalam hal kepemilikan hak atas tanah, pemegang hak atau pemilik dapat menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan apapun kecuali yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan, dan juga pemegang hak dapat mengambil manfaat atau hasil dari tanah yang dimiliki tanpa harus diserahkan kepada orang lain.

Hak penguasaan atas tanah yaitu serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁶

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi

²⁵ Urip Santoso – I, Op.cit., hlm. 75

²⁶ Boedie Harsono – I, Op.cit., hlm. 24

kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya. Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertanahan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.

Hak kepemilikan atas tanah dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai. Namun bagi Warga Negara Asing hanya dapat diberikan Hak Pakai dalam hal penguasaan tanah.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan

umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.²⁷

Hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Berdasarkan pengertian tersebut bahwa sifat dari hak milik ini berbeda dengan hak-hak penguasaan tanah yang lain, karena sifat dari hak milik ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak penguasaan atas tanah yang berupa hak milik tidak terbatas selama hidup pemegang hak, tetapi apabila peristiwa hukum tersebut terjadi maka hak penguasaan atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti dibebani Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, dan hak-hak lainnya. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. Hak milik adalah Hak mengikuti obyek, Hak yang memiliki prioritas di atas hak-hak materi dari yang lebih muda, dan Hak yang diprioritaskan di atas hak individu pada umumnya.²⁸

Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan

²⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 1

²⁸ Saim Aksinudin, *Legal Assurance Of The Right Of The Certified Land Against Adat Law In The Land Law System In Indonesia*, Journal Sampurasun, 2018. hlm. 33.

memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian (rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha).²⁹

Ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUPA. Pengaturan secara khusus dalam Pasal 20 sampai 27 UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dalam undang-undang (Pasal 50 ayat 1 UUPA). Namun sampai sekarang undang-undang yang diperintahkan untuk mengatur tentang hak milim belum terbentuk. Oleh karena selama undang-undang mengenai hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA (Pasal 56 UUPA).³⁰

Hak Milik di dalam Hukum Perdata di atur di dalam Pasal 570 KUH Perdata s.d. Pasal 624 KUH Perdata. Bahwa dinyatakan Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain (Pasal 570 KUH Perdata). Pengertian Hak Milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas karena benda yang dapat menjadi objek Hak Milik, tidak hanya benda tidak bergerak, tetapi juga benda yang

²⁹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm.60.

³⁰ Urip Santoso – I, *Op.cit.*, hlm. 85.

bergerak. Lain halnya apa yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA dimana dalam rumusan itu hanya mengatur benda yang tidak bergerak khususnya atas tanah, sebagaimana yang telah disebutkan diatas bahwa Pasal 20 UUPA berbunyi “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA bahwa tanah mempunyai fungsi sosial termasuk pula tanah yang berstatus Hak Milik.³¹

Luasnya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Milik sebagaimana yang tersebut diatas, tidak berarti pemegang Hak Milik dapat berbuat apa saja atau tanpa batas atas penggunaan tanah tersebut. Meskipun tanah itu berstatus Hak Milik, pemegang Hak Milik dibatasi dalam suatu koridor aturan yang berlaku dimana pemegang hak wajib memperhatikan fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang artinya:³²

- a. Dalam aktivitas penggunaan atau pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- b. Penggunaan tanah wajib disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang.
- c. Penggunaan atau pemanfaatan tanah wajib memperhatikan kepentingan umum selain kepentingan pribadi.

101. ³¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm.

³² Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, 2014, hlm. 61-62.

- d. Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus dipelihara dengan baik dan mencegah terjadinya kerusakan tanah.
- e. Tanah yang digunakan tidak boleh dilerantarkan sehingga menimbulkan kerugian atas tanah tersebut, baik dari sisi kesuburan, penggunaan dan kemanfaatan atas tanah tersebut.

Hak milik atas tanah terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 ayat 1 dan 2 huruf a dan b UUPA yaitu:³³

- a. Hak milik atas tanah terjadi menurut Hukum Adat;
- b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah;
- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.

Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

³³ Urip Santoso – I, Op.cit., hlm. 85

- a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (eigendom, Erfpacht, dan opstal). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Hapusnya Hak Milik atas tanah telah diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah hapus dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara yaitu:

- a. Karena pencabutan hak atas tanah berdasarkan Pasal 18;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena ditelantarkan;

- d. Karena ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat 3, yaitu karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah dan Pasal 26 ayat 2, yaitu: karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- 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 kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluankeperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
 - b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
 - c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.
3. Sifat dan Ciri Hak Milik

Seperti yang telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya Hak Milik atas Tanah memiliki sifat terkuat dan terpenuh yang membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak-hak lainnya. Hak milik itu hak terkuat artinya bahwa hak milik itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuhi artinya hak milik dapat memberikan wewenang yang lebih luas dibandingkan hak-hak lainnya. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, seperti misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Sedangkan ciri-ciri hak milik, antara lain:

- a. Wajib didaftarkan;
- b. Dapat beralih kepada ahli waris;

- c. Dapat dialihkan;
- d. Dapat diwakafkan;
- e. Turun Termurun;
- f. Dapat dilepaskan;
- g. Dapat dijadikan induk hak lain;
- h. Dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan.

B. Tinjauan Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga tersebut.³⁴

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudut si penjual, begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga

³⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 158.

berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”.³⁵

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli dihadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut oleh kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang. Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya.

Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan barang hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya dikatakan bahwa walaupun undang-undang tidak menyebutkan, “harga” itu harus berupa sejumlah “uang”. Karena bila bukan uang (misalnya barang), maka bukan lagi disebut jual beli, tetapi tukar”menukar”. Mengenai “penyerahannya” juga perlu dijelaskan bahwa yang diserahkan penjual kepada pembeli, bukan hanya kekuasaan barang itu melainkan hak milik atas barangnya.

³⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Aditya Citra Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1-2.

Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerduta). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerduta, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta “harga” tersebut harus berupa sejumlah uang.

2. Subjek dan Objek Jual Beli

a. Subjek Jual Beli

Orang dalam jual beli disebut sebagai kreditur dan debitur. Kreditur dan debitur tersebut merupakan subjek dari jual beli. Kreditur memiliki hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi prestasi. Dalam KUHPerduta ditentukan hanya orang saja yang menjadi subjek hukum jual beli. Adapun orang diatur secara umum dalam Buku I KUHPerduta.

Orang sebagai subjek dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:³⁶

³⁶ Abdul Hakim Siagian, *Hukum Perdata*, Usu Press, Medan, 2015, hlm. 200.

- 1) *Natuurlijke person*, yang disebut orang sebagai manusia atau manusia pribadi yang berarti pembawa hak atau subjek hukum di dalam hukum.
- 2) *Rechtspersoon*, yang disebut sebagai orang dalam bentuk badan hukum yang dimiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang seperti seorang manusia.

b. Objek Jual Beli

Objek jual beli secara umum merupakan sebuah benda bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki unsur nilai harga. Karena dalam jual beli benda tersebut ditukar menjadi uang.

Dalam ilmu hukum, benda (*zaak*) disebut dengan objek hukum. Objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum yang dapat dimiliki, dipindahtangankan atau dikuasai untuk sementara waktu melalui perbuatan hukum tertentu.³⁷

Jual beli terhadap tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. didalam Pasal 19 menentukan bahwa, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, berarti pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli.

³⁷ Ibid., hlm. 52

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan Hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli dapat dipertanggung jawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Dalam suatu perjanjian selalu terdapat hak dan kewajiban para pihak begitupun jual beli. Karena dilaksanakannya suatu perjanjian jual beli tersebut untuk mencapai suatu tujuan masing-masing pihak yang melaksanakannya. Oleh karena itu timbullah hak dan kewajiban masing-masing pihak supaya tercapainya keseimbangan dalam perjanjian dan tujuan tersebut. Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hubungan yang baik antara kedua belah pihak, untuk itu masing-masing harus mengetahui apa saja kewajiban-kewajiban yang diharuskan dilaksanakannya terlebih dahulu sebelum ia mendapatkan hak-hak yang dimiliki oleh para pihak. Karena jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka tidak dapat pula ia menerima haknya. Begitu juga sebaliknya, apabila ia telah memenuhi kewajibannya, maka ia dapat menerima haknya.

Hak ialah sesuatu yang dapat diperoleh oleh seseorang dalam melakukan suatu kegiatan perjanjian jual beli setelah ia melaksanakan suatu

hal yang menjadi tugasnya yang mana harus dikerjakan atau yang biasa disebut dengan “kewajiban”. Lain halnya dengan kewajiban, dapat diartikan sebagai suatu hal yang harus dikerjakan atau dilaksanakan oleh seseorang dalam melakukan perjanjian jual beli yang menjadi tanggung jawabnya agar bisa mendapatkan sesuatu hal untuk dirinya atau yang biasa disebut dengan “hak”.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

- 1) Penjual berhak menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dari barang yang ia jual, hal tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Dan penjual juga berhak menerima pembayaran tepat pada waktunya sesuai yang diperjanjikan oleh pembeli.
- 2) Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, dan juga penjual berkewajiban untuk menjamin bahwa barang yang ia jual tersebut aman dari segi hukum.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

- 1) Pembeli berhak untuk menerima barang sesuai pada waktu yang telah diperjanjikan oleh pihak penjual.
- 2) Pembeli berkewajiban untuk membayar sesuai harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

C. Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*

1. Pengertian Tanah *Absentee*

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 bahwa Tanah *absentee*/guntai adalah tanah yang terletak di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah. Berdasarkan hal tersebut ini berarti bahwa setiap pemilik tanah dilarang memiliki tanah pertanian yang berbeda dengan kecamatan dimana sepemilik bertempat tinggal karena pemilikan demikian akan menimbulkan penggarapan tanah yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraannya, pengawasannya, pengangkutan hasilnya, sehingga dapat juga menimbulkan sistem penghisapan. Pengecualian hanya berlaku bagi pemilik tanah yang bertempat tinggal berbatasan dengan kecamatan letak tanah, apabila jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanahnya menurut pertimbangan panitia landreform daerah kabupaten masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien. Tanah *absentee* yaitu tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut.

Menurut pasal 1 ayat (1) Perpu No. 56 Tahun 1960 pada dasarnya seseorang yang keluarganya berkehidupan dari hasil pertanian diperbolehkan menguasai tanah pertanian baik milik sendiri atau milik orang lain dengan batas maksimum 20 hektar baik sawah, tanah kering ataupun sawah tanah kering.

Dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria Nomor Sekra 9/1/2 tanggal 5 Januari 1961

menjelaskan: “Yang dimaksud dengan tanah pertanian, ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat pengembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak. Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang, selainnya tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tempat tinggal seseorang, maka pendapat setempat itulah yang menentukan, berapa luas bagian yang dianggap halaman rumah, dan berapa yang merupakan tanah pertanian.”³⁸

Pengertian dari tanah pertanian *absentee* menurut Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 dalam Pasal 1 (b) dan Pasal 3 ayat (1) dan (3) yaitu tanah-tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal di luar daerah kecamatan tempat tanah itu berada. Sedangkan di negara lain pengertian tanah pertanian *absentee* tersebut rumusan yang dipakai tergantung dari peraturan masing-masing, ada yang menetapkan ukuran jarak tertentu antara tanah pertaniannya dan tempat tinggal pemilik bahkan ada yang lebih ekstrim, apabila tidak dikerjakan lahan pertaniannya dan bekerja di sektor lain dianggap *absentee*.³⁹

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

³⁸ Anshari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2008, hlm. 94.

³⁹ A.P. Parlindungan, *Landreform di Indonesia Suatu Studi Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 8.

Dengan demikian, terdapat beberapa esensi yang merupakan ketentuan dari *absentee*, antara lain :

- a. Tanah-tanah pertanian wajib dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif.
- b. Pemilik tanah pertanian wajib bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanahnya.
- c. Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, wajib mengalihkan hak atas tanahnya atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.
- d. Dilarang memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah pertanian kepada orang atau badan hukum yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Kecamatan tempat letak tanahnya.

2. Larangan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*

Salah satu program dari landreform adalah larangan pemilikan tanah secara *absentee*/guntai. Peraturan pelaksanaan dari UUPA yang mengatur mengenai pemilikan tanah secara *absentee*/guntai diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (telah diubah dan ditambah dengan PP No. 41 tahun 1964).

Adapun larangan pemilikan tanah secara *absentee* berpangkal pada dasar hukum yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Setiap orang dan badan hukum yang memiliki sesuatu hak atas tanah

pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 menyatakan bahwa dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal. Pasal ini mengatur tentang pemilikan tanah oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan. Peraturan tersebut menunjukkan bahwa pemilikan tanah secara *absentee/guntai* tidak diperbolehkan dan melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA.

Larangan untuk memiliki tanah secara *absentee/guntai* ini sebenarnya bertujuan agar tanah pertanian yang berada di kecamatan tersebut dikelola sendiri oleh petani yang berada di kecamatan letak tanah itu, sehingga hasilnya pun maksimal.

Apabila seseorang atau badan hukum memiliki tanah secara *absentee/guntai* dibiarkan akan menyebabkan ketidakadilan karena yang bekerja bukan pemilik tanah pertanian tersebut, sehingga tidak sesuai dengan tujuan landreform yang diselenggarakan di Indonesia.

Sebagaimana dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 menentukan bahwa Pemilik tanah yang berdomisili di luar kecamatan tempat letak tanah pertaniannya, dalam jangka waktu 6 bulan diharuskan untuk mengalihkan hak atas tanah pertaniannya kepada orang lain di

kecamatan tempat letak tanah pertanian tersebut berada atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut. Hal ini agar pemilik tanah pertanian tersebut dapat mengusahakan tanah pertanian tersebut secara aktif dengan sendiri.

Kepemilikan tanah secara absentee masih terus terjadi di Indonesia. Hal ini disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap aturan hukum terkait larangan kepemilikan tanah secara absentee.
- b. Adanya suatu kondisi yang menyebabkan kepemilikan tanah secara absentee tidak dapat dihindari yaitu pemilik tanah memberikan hak waris kepada keluarganya yang bertempat tinggal tidak satu kecamatan dengan letak tanah pertanian berlokasi atau pemilik tanah pindah ke lokasi lain sementara pemilik tanah tidak melaporkan perpindahan tersebut.
- c. Adanya kondisi dimana pemerintah setempat (mis: camat), tidak memeriksa dengan teliti persyaratan pengurusan surat tanah yang dapat dilakukan dengan memberikan KTP palsu.
- d. Kondisi ekonomi masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi tanah pertanian berada tidak mendukung untuk memiliki tanah tersebut, sehingga, dalam hal ini masyarakat setempat cenderung hanya bekerja mengelola tanah, namun hak milik tanah tetap berada pada masyarakat kota yang memiliki kondisi ekonomi yang lebih kuat dan mampu.

e. Salah satu program dari landreform adalah larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai. Peraturan pelaksanaan dari UUPA yang mengatur mengenai pemilikan tanah secara absentee/guntai diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (telah diubah dan ditambah dengan PP No. 41 tahun 1964).

3. Pengecualian Larangan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*

Dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 menentukan bahwa larangan kepemilikan tanah secara *Absentee* tidak berlaku bagi yang sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan kewajiban agama, atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Menteri Agraria dan juga bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka, yang sedang menjalankan tugas Negara, namun pengecualian ini terbatas pada pemilikan tanah pertanian sampai seluas $\frac{2}{5}$ dari luas maksimum yang ditentukan untuk daerah yang bersangkutan menurut Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960.

Pengecualian pemilikan tanah pertanian secara guntai sampai $\frac{2}{5}$ dari luas maksimum untuk Daerah Tingkat II (sekarang Kabupaten/Kota) yang bersangkutan, diberikan kepada :

a. Pensiunan Pegawai Negeri;

- b. Janda pegawai negeri dan janda pensiunan pegawai negeri selama tidak menikah lagi dengan seorang bukan pegawai negeri atau pensiunan pegawai negeri.

Dengan adanya pengecualian tersebut seorang pegawai negeri dalam waktu 2 tahun menjelang pensiun diperbolehkan membeli tanah pertanian secara *absentee* sampai batas $2/5$ luas maksimum untuk Daerah Kabupaten/Kota letak tanah yang bersangkutan. Di dalam pengecualian ini termasuk pula pemilikan oleh istri dan anak yang masih menjadi tanggungannya. Tetapi sewaktu-waktu seorang pegawai negeri atau yang dipersamakan dengan mereka berhenti menjalankan tugas Negara, misalnya pensiun, maka ia wajib memenuhi ketentuan tersebut dalam waktu satu tahun terhitung sejak mengakhiri tugasnya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang oleh Menteri Agraria jika ada alasan yang wajar.

Pengecualian bagi pensiunan pegawai negeri diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri. Yang mengatur bahwa ketentuan-ketentuan pengecualian mengenai pemilikan tanah pertanian yang berlaku bagi pegawai negeri diberlakukan juga bagi para pensiunan pegawai negeri.

Pemilikan tersebut boleh diteruskan setelah pensiun, sekiranya kemudian ia berpindah tempat tinggal ke kecamatan letak tanah yang bersangkutan, dengan sendirinya pemilikan tersebut dapat ditambah hingga seluas batas maksimum.

4. Ganti Rugi Bekas Pemilik Tanah *Absentee*

Para pemilik tanah *absentee* yang diambil oleh negara dalam rangka landreform berhak untuk mendapat ganti rugi atas tanah mereka menurut PP Nomor 224 Tahun 1961 dan PP Nomor 41 Tahun 1964 ini merupakan ciri utama pelaksanaan landreform di Indonesia yang menunjukkan bahwa tidak ada penyitaan dalam politik pertanahan di Indonesia.⁴⁰

- a. Kepada bekas pemilik tanah *absentee* diberikan ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh panitia landreform daerah tingkat II yang bersangkutan atas dasar perhitungan perkalian hasil bersih rata-rata selama lima tahun terakhir yang ditetapkan tiap hektarnya menurut golongan kelas tanahnya. Dengan menggunakan *degressived* dibawah ini:
 - 1) Untuk 5 hektar yang pertama tiap hektarnya 10 kali hasil bersih setahun;
 - 2) Untuk 5 hektar yang kedua, ketiga, keempat tiap hektarnya 9 kali hasil bersih per tahun;
 - 3) Untuk yang selebihnya tiap hektarnya 7 kali hasil bersih setahun.
- b. Dengan ketentuan bahwa jika harga tanah menurut perhitungan tersebut lebih tinggi dari harga umum, maka harga umumlah yang dipakai untuk menetapkan ganti kerugian tersebut. (pasal 6 ayat (1)). Ganti rugi diberikan sejumlah 10 % dalam bentuk uang simpanan di Bank sedang

⁴⁰ Edi Ruchiyat, *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Berdasarkan UU Nomor 56 (Prp) tahun 1966*, Armico, Bandung, 1983, hlm.34.

sisanya berupa Surat Hutang Landreform (SHL). Surat Hutang Landreform tersebut diberi bunga 3 % setahun. Selama pemilik belum dapat mengambil uangnya dibank mendapat bunga 3 % setahun (pasal 7 ayat (1) dan (4) PP No. 224 / 1961);

- c. Berdasarkan pasal II PP No. 41 / 1964 bunga 3 % diubah menjadi 5 % pertahun. Pada Tahun 1967 Direktur Jenderal Agraria mengeluarkan suatu peraturan hubungannya dengan penyesuaian jumlah ganti rugi untuk obyek obyek landreform (peraturan Dirjen Agraria No. 4 Tahun 1967) antara lain ditentukan ganti rugi yang akan dibayar kepada bekas pemilik pada tahun 1968 akan terbatas sampai Rp. 50.000,-.

Selanjutnya ditentukan bahwa pelaksanaan pembayaran ganti rugi berdasarkan tingkat prioritas sebagai berikut :

- a. Bekas pemilik yang tanah kelebihanannya kurang dari 2 Hektar;
- b. Bekas pemilik yang tinggal didaerah tertentu meliputi tanah yang relatif kecil;
- c. Bekas pemilik yang tanahnya pernah didistribusikan sebelumnya;
- d. Bekas pemilik yang sudah terkena larangan absentee.

Apabila ada beberapa prioritas yang sama sedangkan jumlah dana yang tersedia tidak cukup untuk membayar ganti rugi maka panitia landreform akan mengadakan undian unuk menentukan siapa yang mempunyai hak untuk pembayaran pertama.

Menurut PP No. 224 / 1961 sumber – sumber pembiayaan lainnya meliputi dana anggaran pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan

Belanja Negara (APBN), pengumpulan biaya administrasi dari harga tanah yang harus dibayar oleh para petani / beaya ini telah diturunkan dari 10 % menjadi 6 % berdasarkan peraturan Direktur Jenderal Agraria no. 4 tahun 1967 dan penghasilan dari uang sewa serta penjualan dalam melaksanakan landreform.

Peraturan Direktur Jenderal Agraria no. 4 tahun 1967, menetapkan besarnya ganti kerugian maksimal Rp 50.000,- tiap hektarnya, yang akan dibayarkan sekaligus. Berhubung dengan keadaan keuangan Negara, maka pembayaran ganti kerugian tersebut baru dapat dimulai sebagian dalam tahun 1968.⁴¹

Untuk memperlancarkan pembiayaan landreform dan mempermudah pemberian fasilitas-fasilitas kredit kepada para petani dibentuk suatu yayasan yang berkedudukan sebagai badan hukum yang otonom dengan nama Yayasan Dana Landreform (YDL). Berdasarkan ketentuan PP 224/1961 tersebut pada tanggal 25 Agustus 1961 dibentuk oleh menteri Agraria Yayasan Dana Landreform dengan Akta Notaris R. Kardiman Jakarta No. 110. Yayasan Dana Landreform diurus oleh suatu dewan pengurus dan diawasi oleh suatu dewan pengawas. Pekerjaan sehari-hari diselenggarakan oleh seorang administrator.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 257 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pelaksanaan Tekhnis Pembayaran Ganti Rugi Secara Langsung dinyatakan bahwa para penerima redistribusi asal tanah

⁴¹ Boedi Harsono, Op. Cit. 1994, hlm. 303 – 304.

absentee dan tanah kelebihan dapat melakukan pembayaran ganti rugi secara langsung dengan pembayaran tunai pada suatu waktu tertentu untuk seluruh ganti rugi yang belum dibayar. Pembayaran ganti rugi secara langsung tersebut dilakukan di kantor Kecamatan tempat letak tanah. Lalu lintas pembayaran ganti rugi secara langsung dan biaya administrasi dicatat dan dibukukan secara terpisah oleh Bendaharawan Yayasan Dana Landreform.

D. Landreform

Secara terminologi istilah Landreform mempunyai arti yang sangat luas. Di dalam konsep hukum Agraria Nasional, bahwa landreform merupakan bagian dari struktur pembaruan agraria (*agrarian reform*). Oleh karena itu sering kali istilah landreform disamakan dengan *Agrarian Reform*.⁴²

Landreform dalam arti luas yang merupakan *Agrarian Reform* yang meliputi 5 program yaitu :⁴³

1. Pembaharuan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. Perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusaha tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;

⁴² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 202.

⁴³ Mudjiono, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Jogjakarta, 1997, hlm. 66.

5. Perencanaan, persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Dewan Pertimbangan Agung dalam usulnya tentang Perombakan hak tanah dan penggunaan tanah menyatakan bahwa Landreform bertujuan “agar masyarakat adil dan makmur dapat terselenggara dan khususnya taraf hidup tani meninggi dan taraf hidup seluruh rakyat jelata meningkat”. Selanjutnya landreform bertujuan untuk: “memperkuat dan memperluas pemilikan tanah untuk seluruh rakyat Indonesia, terutama kaum tani”.⁴⁴

Menteri Agraria Sadjarwo dalam pidatonya pada tanggal 12 September 1960 mengenai Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria di muka sidang DPR-GR, antara lain menyatakan tujuan landreform adalah.⁴⁵

1. Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula dengan merombak struktur pertanian sama sekali secara revolusioner, guna merealisasikan keadaan sosial.
2. Untuk melaksanakan prinsip “Tanah untuk Tani” agar tidak terjadi lagi tanah sebagai obyek spekulasi dan alat pemerasan.
3. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita, yang berfungsi sosial.

⁴⁴ Boedie Harsono – I, *Op.cit.*, hlm. 364.

⁴⁵ Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hlm. 97.

4. Untuk mengakhiri sistem tuan-tanah dan menghapuskan pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan tak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga.
5. Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong royong dalam bentuk koperasi dan bentuk gotong royong lainnya, untuk mencapai kesejahteraan yang merata dan adil, dibarengi dengan sistem perkreditan yang khusus ditujukan kepada golongan tani.

Sesuai dengan tujuan landreform tersebut di atas dengan mengingat situasi dan kondisi agraria di Indonesia pada waktu itu, maka program landreform meliputi:⁴⁶

1. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah,
2. Larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut “*absentee*” atau “guntai”.
3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan *absentee*, tanah-tanah swapraja dan tanah-tanah negara.
4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
5. Pengaturan kembali perjanjian bagi-hasil tanah pertanian.
6. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan

⁴⁶ Boedie Harsono – I, Op.cit., hlm. 367.

pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

Tanah-tanah yang menjadi obyek Landreform yang akan direstribusikan pada para petani penggarap menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, meliputi:⁴⁷

1. Tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960.
2. Tanah-tanah yang diambil oleh pemerintah, karena pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan letak tanahnya atau karena pemilikan tanah *absentee* menyebabkan:
 - a. penguasaan tanah yang tidak ekonomis;
 - b. menimbulkan sistem penghisapan;
 - c. ditelantarkan
3. Tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja yang dengan berlakunya ketentuan UUPA menjadi hapus dan beralih kepada negara.
4. Tanah-tanah lain yang langsung dikuasai oleh negara misalnya bekas tanah partikelir, tanah-tanah dengan Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya, dihentikan atau dibatalkan.
5. Tanah-tanah lain, tidak termasuk di dalamnya tanah-tanah wakaf dan tanah-tanah untuk peribadatan.

⁴⁷ I Nyoman Budi Jaya, *Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm. 11.

Tetapi sebelum hal yang tersebut di atas dibagi-bagikan kepada petani penggarap, terlebih dahulu dinyatakan sebagai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Oleh karena itu dalam menjalankan tujuan Landreform maka perlu diperhatikan asas-asas Landreform itu sendiri sebagai berikut:⁴⁸

1. Asas penghapusan tuan-tuan tanah besar sesuai Pasal 7 UUPA.;
2. Asas pembatasan luas maksimum dan/atau minimum tanah (penyebab terjadi monopoli pemilikan tanah pertanian) sesuai Pasal 17 UUPA.;
3. Asas pemerasan orang oleh orang lain, perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga-warga yang kuat kedudukan ekonominya sesuai Pasal 11 UUPA.;
4. Asas kewajiban mengerjakan dan mengusahakan sendiri secara aktif tanah miliknya agar tidak terjadi tanah-tanah terlantar dan penggunaan tanah yang tidak efisien sesuai Pasal 10 UUPA.

Adapun dasar hukum dari landreform adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang No. 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil, LNRI Tahun 1960 No. 2 – TLNRI Nomor 1924, Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, LNRI Tahun 1960 No. 174 – TLNRI Nomor 2117, Peraturan Pemerintah No.224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi Kerugian, LNRI Tahun 1961 No. 280 – TLNRI No. 2322, Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan

⁴⁸ Y. W Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 127-129.

Tambahan Peraturan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi Kerugian, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan *Absentee/Guntai*.⁴⁹

⁴⁹ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 135