

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Tanah dan Pendaftaran Tanah

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan, yaitu *permukaan bumi* atau *lapisan bumi yang diatas sekali*. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut:

“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”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas ialah *permukaan bumi*. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah Negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accessie* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang

terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, dengan demikian yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).¹

Tanah adalah *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. 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

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu "*serangkaian kegiatan*

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hal.3

² Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (L.N. Tahun 1960 Nomor 104) Pasal 1 ayat 2 Jo. Pasal 4 ayat 1.

yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:³

a. Adanya Serangkaian Kegiatan

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; Pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan 2 macam data, yaitu data fisik dan yuridis.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria kajian Komprehensif*, hal.286-287

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

c. Secara Terus-menerus, Berkesinambungan

Kata “secara terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas

tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara Teratur

Semua kegiatan harus berlandaskan peraturan Perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, dan sebagainya.

e. Bidang-Bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.

f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-Hak Tertentu yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.⁴

2. Asas-asas pendaftaran tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

a. Asas *specialiteit*

Artinya pelaksana pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar Peraturan Perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh

⁴ *Ibid*, hal.288-290

karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas openbaarheid* (Asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. *Asas sederhana*

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. *Asas aman*

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya

dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. *Asas terjangkau*

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. *Asas mutakhir*

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. *Asas terbuka*

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Daftar tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- b. Surat ukur, adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- c. Daftar nama, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
- d. Buku tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran yang sudah ada haknya.⁵

3. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas melainkan

⁵ *Ibid*, hal.290-292.

merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar. Artinya dengan pendaftaran akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.
- 2) Kepastian subjek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau publik).
- 3) Kepastian objek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di Jalan, Kelurahan/Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota dan Provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, maupun pembebanan hak tanggungan.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Manfaat bagi pemegang hak

- 1) Memberikan rasa aman
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- 6) Penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan

3) Dapat mengurangi sengketa dibidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar⁶

c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur.

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.

Selain manfaat tersebut diatas, masih banyak manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁷

4. Prosedur Pendaftaran Tanah

a. Sejarah Pendaftaran Tanah

Berkaitan dengan pendaftaran ini, maka khusus untuk pendaftaran tanah akan diuraikan pendapat yang dikemukakan oleh C.G.Van Huls sebagaimana yang dikutip oleh Irawan Soerodjo. C.G.Van Huls membagi sejarah Kadaster di Indonesia dalam tiga periode, yaitu:

⁶ *Ibid*, hal.292-295.

⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta:Sinar Grafika,2011), hal.58.

- 1) Periode kacau balau (*De chaotische periode*), yaitu sebelum tahun 1837.

VOC (*Vernigde Oost Indische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602 disamping menerima hak dari pemerintah Belanda untuk berdagang di Netherlands-Indie, juga menerima hak untuk menjalankan kekuasaan yang berdaulat atas daerah-daerah yang dikuasainya dengan kekuatan senjata. Adanya hak menjalankan kekuasaan tersebut membuat VOC menganggap dirinya sebagai pemilik dari tanah-tanah yang terletak dalam daerah kekuasaannya. Tanah yang terletak didaerah kekuasaan tersebut selain dapat diberikan kepada bekas pegawai-pegawai VOC yang menetap didaerah kekuasaannya, juga diberikan kepada orang-orang yang sengaja didatangkan dari Negeri Belanda sebagai transmigran.

Selanjutnya sehubungan dengan persoalan yang timbul akibat dari pemberian tanah-tanah tersebut, pada tanggal 18 Agustus 1620, VOC mengeluarkan suatu plakat atau maklumat yang merupakan peletakan dasar pertama bagi pelaksanaan Kadaster dan penyelenggaraan pendaftaran hak di Hindia Belanda. Plakat tersebut menetapkan bahwa *Bailluw* dan *Schepen* harus menyelenggarakan pendaftaran segala pekarangan dan pohon yang telah diberikan oleh VOC serta pencatatan nama-nama pemiliknya. Penyelenggaraan pendaftaran ini merupakan Kadaster dalam arti yang kuno karena pendaftaran dilakukan tanpa didasarkan pada peta-peta tanah.

Pasal 19 plakat pada tanggal 23 Juli 1680 menyatakan bahwa setiap orang tidak diperkenankan menjual atau mengalihkan bidang-bidang tanahnya yang terletak diluar tembok-tembok kota, kecuali memberitahukan maksud tersebut terlebih dahulu kepada *Dewan Heemraden* (lembaga pemerintah yang memiliki daerah kekuasaan diluar kota Jakarta).

Dewan *Heemraden* atau *Heemraden Kennis* berfugsi sebagai alat untuk pengukuran kembali tanah yang hendak dialihkan belum mempunyai peta yang sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka *Heemraden Kennis* tersebut baru diberikan setelah tanah diukur dan dipeta kembali, hal mana ditegaskan dalam plakat tertanggal 3 Oktober 1730 dan plakatnya 17 November 1761. Adanya penyerahan tugas penyelenggaraan Kadaster kepada para ahli ukur pada tahun 1778 mengubah *Heemraden Kennis* menjadi *Landmeterskennis* yang dalam *staatsblad* 1834 Nomor 27 tentang Ordonasi Balik Nama dijadikan sebagai syarat bagi pendaftaran peralihan hak. Demikian pula dengan ketentuan mengenai pemberitahuan jual beli benda tetap diluar kota yang diberikan kepada *Dewan Heemraden* dihapuskan dan tugas tersebut diserahkan kepada ahli ukur yang harus memberikan *Landmeter Biljet* atau *Landmeter Briefte* tersebut merupakan alat bagi para ahli ukur untuk memelihara peta-peta tanah sehingga sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya.

2) Periode ahli ukur pemerintah (*De periode van den Gouvernements Landmeter*), yaitu antara tahun 1837 hingga tahun 1875.

Pada periode ini, Gubernur Jenderal dalam keputusannya tanggal 18 Januari 1837 Nomor 3 menginstruksikan kepada para ahli ukur Jakarta, Semarang, dan Surabaya untuk menyelenggarakan Kadaster secara terperinci sesuai dengan pokok-pokok penyelenggaraan suatu Kadaster dalam arti yang modern. Ahli ukur tanah Pemerintah bertugas untuk:

- a) menyimpan dan memelihara peta-peta tanah yang telah ada atau peta-peta tanah yang dibuat oleh para ahli ukur tanah yang belum diukur dan dipeta
- b) menyelenggarakan daftar-daftar yang terdiri dari: *Pertama*, daftar tanah, yaitu daftar dimana tiap-tiap bidang tanah didaftar menurut nomor atau huruf yang diberikan pada bidang-bidang tanah yang diperlukan. *Kedua*, daftar dari semua peta seperti peta kasar dan peta-peta lain. *Ketiga*, daftar dari hasil pengukuran dan penaksiran-penaksiran
- c) Memberikan *Landmeterskennis*.

Pasal 12 Staatsblad 1837 Nomor 3 dinyatakan bahwa jika para ahli ukur menganggap perlu adanya pengukuran dan pemetaan bidang tanah, maka pembeli atau penjual wajib meminta pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan kepada ahli ukur atas biaya sendiri. Tanpa pengukuran dan pemetaan bidang-bidang

tanah, ahli ukur dapat menolak memberikan *Landmeterskennis*. Adapun tujuan dari ketentuan tersebut memungkinkan para ahli ukur untuk menyesuaikan bidang-bidang tanah yang telah dipeta dengan perubahan yang terjadi pada bidang tanah sehingga peta-peta tanah dengan keadaan yang sebelumnya.

3) Periode jawatan pendaftaran tanah (*De periode van den kadastralan Diens*), yaitu sesudah tahun 1875

Pada periode ini, Pemerintah Hindia Belanda pada tahun 1871 membentuk suatu komisi yang bertugas mempelajari perlu atau tidaknya penataan kembali Kadaster. Selanjutnya menurut Hermanses Motke mengusulkan penataan kembali Kadaster harus diadakan secara radikal dan sesuai dengan Kadaster yang diselenggarakan di Negara Belanda. Kemudian J.B. Hiddink (ahli ukur Kadaster dari Belanda) mengusulkan tentang penataan kembali Kadaster tersebut harus dimulai dari Jakarta yang kemudian diikuti oleh daerah-daerah lainnya, kemudian usul tersebut disahkan oleh pemerintah Hindia Belanda pada tahun 1874.⁸

Penyelenggaraan Kadaster baru sebagai Kadaster hak dalam praktik mengalami kegagalan yang penyebab utamanya adalah rumusan bidang-bidang tanah yang ditetapkan dalam pasal 20 Staatsblad 1875 Nomor 183. Adapun kesulitan yang timbul, yaitu:

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, hal.153-156.

- 1) Adanya penggolongan bidang-bidang tanah menurut penggunaannya dan bidang-bidang tanah Kadaster yang harus diukur dan dipeta. Namun, batas-batas hak dan penggunaannya sering berubah sehingga pengukuran dan pemetaan mengalami perubahan batas, dan dalam praktik banyak waktu yang digunakan dan mengakibatkan terlantarnya pemeliharaan peta Kadaster. Terlantarnya pemeliharaan peta-peta Kadaster mengakibatkan pemeliharaan daftar tanah tidak dapat pula dilakukan sebagaimana mestinya sehingga daftar tanah kehilangan manfaatnya.
- 2) Nomor-nomor suatu bidang tanah hak dapat berubah meskipun batas-batas bidang tanahnya tidak berubah. Hal ini menyebabkan bidang tanah hak harus diuraikan dalam surat hak atas tanah peralihan dengan nomor kadaster yang dipakai pada surat hak atas tanah sebelumnya. Penggunaan nomor Kadaster yang berlainan dalam menguraikan bidang tanah yang sama dapat dengan mudah menimbulkan kesalahan.

Pada tahun 1916 dikeluarkan suatu instruksi baru bagi para ahli ukur pemerintah, yaitu Staatsblad 1916 Nomor 517 untuk menggantikan instruksi yang ditetapkan dalam Staatsblad 1837 Nomor 3, dengan demikian, secara diam-diam Pemerintah Hindia Belanda telah mengesahkan tindakan Kadaster untuk mengenyampingkan ketentuan-ketentuan dari Kadaster baru. Hal ini dipertegas dengan dikeluarkannya Staatsblad 1916 Nomor 705 yang mengatur kembali tugas-tugas Kadaster

yang telah ditetapkan dalam Staatsblad 1879 Nomor 164, dan instruksi-instruksi baru oleh Kepala Kadaster, yaitu:

- 1) Instruksi untuk pembuatan surat-surat ukur (*Instructie voor de opmaking van Meetbrieven*) yang mulai berlaku pada tahun 1937
- 2) Instruksi untuk pendaftaran tanah-tanah (*Instructie voor de Kadastering*) yang mulai berlaku pada tahun 1938
- 3) Instruksi untuk pengukuran dan pemetaan (*Instructie voor de Kadastering*) yang mulai berlaku pada tahun 1938

Meskipun penyelenggaraan Kadaster baru sebagai Kadaster hak mengalami kegagalan, namun sebenarnya harus diakui bahwa Kadaster baru mempunyai keuntungan, seperti:

- 1) Timbulnya kesadaran pada para ahli ukur bahwa kadaster harus diselenggarakan dengan pembuatan peta-peta secara teliti
- 2) Penyelenggaraan tata usaha Kadaster meskipun dilakukan menyimpang dari peraturan yang telah ditetapkan, namun tetap dilakukan dengan seksama
- 3) Tenaga-tenaga pelaksanaannya memperoleh pendidikan cukup baik.⁹

b. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda antara Negara yang satu dengan Negara yang lainnya. Namun yang banyak diikuti adalah sistem pendaftaran yang berlaku di Australia yang lazim disebut *Sistem Torrens*. Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang

⁹*Ibid*,hal.158-160.

diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan di uji dan berkesimpulan:

- 1) bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas
- 2) bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut
- 3) bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan
- 4) bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon

Selain sistem torrens dalam pendaftaran tanah diatas, dikenal pula satu sistem pendaftaran yang lazim disebut “pendaftaran tanah dengan *Stelsel negatif*”. A.P.Parlindungan mengatakan bahwa sejarah pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia, apalagi seperti di Indonesia, hubungan manusia dengan tanah telah ada sejak dahulu, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidaknya-tidaknya satu bidang tanah itu umum diketahui adalah milik seseorang ataupun warisan seseorang pada ahli warisnya.

Beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang kasus yang timbul berkaitan dengan tanah di Indonesia, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengarah pada pengakuan *Sistem stelsel negatif*. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa putusan Pengadilan sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 menentukan “mengingat stelsel negatif tentang register atau pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”
- 2) Putusan Mahkamah Agung tanggal 2 Juli 1974 Nomor 480K/Sip/1973 menentukan pengoperan hak atas tanah menurut pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 harus dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang dibawah tangan seperti sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Jika pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta dibawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut.
- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2339/K/Sip/1982 menentukan: menurut Undang-undang Pokok Agraria pasal 5, bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ini memberikan nuansa yang sangat berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara *Sporadik* dan sistem pendaftaran secara *sistematik*.

Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara *sporadik*, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara *sistematik* merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut:

- 1) Dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh sebuah panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk
- 2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 terdiri atas: seorang Ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional, dan beberapa anggota yang terdiri dari:
 - a) seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di Bidang pendaftaran tanah

- b) seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah
- c) Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa atau Kelurahan yang ditunjuknya
- d) Keanggotaan panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah Desa atau Kelurahan yang bersangkutan
- e) Dalam menjalankan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul yuridis, dan satuan administrasi yang tugas dan susunannya diatur oleh Menteri.¹⁰

B. Sumber Hukum Tanah Indonesia

Sumber Hukum Tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang. Status tanah pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah bekas hak-hak barat dan hak-hak lainnya. Sumber hukum tanah Indonesia dapat dikelompokkan dalam :

¹⁰ *Ibid*, hal.166-169.

1. Hukum Tanah Adat

Semula hukum adat di Indonesia hanya ditemukan berdasarkan simbol-simbol. Dari kejadian selama ini, tampak pertama-tama manfaat besar bagi hukum adat, dimana diungkapkan bahwa orang tidak dapat memahami atau menerapkan hukum adat, selama pembagian, penilaian, dan pemeliharannya ditinjau melalui kaca mata barat mengikuti cara Justianus dan Napoleon; menurut pandangan Kappayne, untuk memahami hukum adat Indonesia, harus melihat hukum rakyat sebagai suatu kesatuan dan tidak boleh memisahkan Jawa dari daerah-daerah Jawa. Adapun Tanah Adat terdiri dari 2 jenis, yaitu:

- a. Hukum tanah adat masa lampau, ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan. Ciri tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau kelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat dan bahasa daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

b. Hukum tanah adat masa kini, ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa :

1) Girik, petuk pajak, dan pipil. Di wilayah provinsi DKI Jakarta, girik terdiri dari 2 jenis yaitu, *pertama*, girik milik adat tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi yang telah didaftarkan sebelum dan sesudah tahun 1945.

Kedua, girik diatas tanah partikelir adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi dan pribumi yang berada diatas tanah tersebut telah didaftarkan pada kantor pajak bumi dan bangunan dulunya, baik diatas tanah usaha, tanah Tionghoa, tanah hak *erphact*, dan lain-lain yang telah menjadi tanah Negara semenjak diberlakukannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958.

2) *Hak agrarische eigendom*, yaitu suatu hak ciptaan pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada suatu hak atas tanah yang kuat,

3) Milik yasan, adalah tanah-tanah usaha bekas tanah partikelir yang diberikan kepada penduduk. Dengan kata lain hak milik adat.

4) Hak atas *druwe*, adalah istilah hak milik yang dikenal dilingkungan masyarakat hukum adat Bali.

5) *Pesini*, adalah harta kerabat tak terbagi-bagi yang terkenal di Minahasa dengan barang kalakeran.

- 6) Grant Sultan, adalah semacam hak milik adat, diberikan oleh pemerintah Swapraja, khusus bagi kawula swapraja, dan didaftar di kantor pejabat Swapraja.
- 7) *Landerijenbezitrecht*, disebut tanah-tanah Tionghoa, karena sifatnya terbatas pada golongan Timur asing, terutama golongan Cina.
- 8) *Altijddurente erpacth*, adalah pemilikan tanah persil yang berada dibawah sewa turun temurun untuk selama-lamanya. Pada hakikatnya hak ini tidak beda dengan hak milik adat.
- 9) Hak usaha atas tanah bekas partikelir

Tanah usaha adalah bagian-bagian tanah partikelir yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 Peraturan Tentang tanah-tanah Partikelir (Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir). Pasal 6 ayat 1 mengatakan:

Semua tanah yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, digarap atau dipelihara atas biaya dan resiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali dalam reglemen ini, dianggap diberikan sebagai tata usaha, dengan syarat membayar kepada Tuan tanah, pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya.
- 10) Fatwa ahli waris, adalah keputusan yang diberikan oleh mufti terhadap suatu masalah dalam hal ini masalah pewarisan.
- 11) Akta peralihan hak, adalah perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat 1, berupa peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

- 12) Surat segel dibawah tangan, yaitu perbuatan hukum mengenai peralihan sebidang tanah atas kesepakatan para pihak dan pemberian sepihak yang tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang. Perbuatan hukum semacam ini pada umumnya dilakukan masyarakat dan badan hukum sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 13) Sertifikat, adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 UUPA ayat 2 huruf c untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 1 angka 20).
- 14) Surat Pajak hasil bumi (*Verponding Indonesia*), yaitu tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh pribumi yang berada diatas hak-hak barat dulunya. Kemudian didaftar di Kantor Pajak Pendaftaran daerah (dulu) sekitar tahun 1960 – 1964.
- 15) Serta hak-hak lain sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.¹¹

2. Kebiasaan

Hubungan yang erat dan bersifat religio magis menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup

¹¹ *Ibid*, hal.8-10.

diatas tanah juga berburu binatang yang ada disitu. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak ulayat.

3. Tanah-tanah Swapraja

Dulu disebut daerah Raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen*. Kekuasaan Raja-raja yang dahulu telah dianggap dan menganggap dirinya seakan-akan tanah seluruhnya didalam kerajaan itu adalah tanah miliknya, sementara kekuasaan Raja-raja atas tanah tidak terlepas dari soal kedudukan Raja dan pemerintah daerah, dalam hal ini daerah Swapraja.¹²

4. Tanah Partikelir

Setelah bangsa Indonesia merdeka, maka secara factual hampir di seluruh Indonesia terdapat tanah dengan berbagai ragam dan corak, salah satu diantaranya adalah tanah partikelir. Kemudian tanah-tanah yang ada tersebut hampir dimiliki oleh orang-orang asing atau badan-badan hukum asing, yaitu:

- a. hak *erpacht* untuk perusahaan kebun besar seluas lebih dari 1 juta hektar,
 - b. hak konsesi untuk perusahaan kebun besar seluas lebih dari 1 juta hektar,
- dan
- c. hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erpacht* untuk perumahan atas kurang lebih dari 200.000 bidang.

Jika dilihat mengenai asal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian, pengertian tanah partikelir ini ialah tanah-

¹² *Ibid.* hal.15 dan 17.

tanah *eigendom* diatas nama pemiliknya sebelum Undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan.

Tanah partikelir dapat dibedakan menjadi:

- a. tanah-tanah partikelir yang diduduki oleh orang-orang Timur Asing, disebut tanah Tionghoa,
- b. yang diduduki oleh rakyat asli disebut tanah-tanah usaha, dan
- c. tanah-tanah partikelir yang dikuasai oleh tuan-tuan tanah sendiri yang disebut tanah kongsi (diberikan hak sewa).

Pada tahun 1958, Menteri Agraria Soenarjo mengeluarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir yang berlaku tanggal 24 Januari 1958. Hak-hak pemilik tanah partikelir atas tanahnya serta hak-hak pertuanannya hapus, dan tanahnya menjadi tanah Negara. Pada waktu pemerintahan Hindia Belanda, tanah-tanah partikelir yang dibeli oleh pemerintah menurut *Staatsblad* 1913 No.702 jo. *Staatsblad* 1926 No. 421, maka:

- a. tanah-tanah usaha yang dimiliki orang-orang asing Indonesia asli menjadi hak milik,
 - b. yang dimiliki oleh orang Timur Asing (Tionghoa dan Arab) karena hukum menjadi tanah yang dihaki dengan apa yang disebut *Altijddarende erpacht* dan sejak tahun 1926 menjadi *Landerijnbezitrecht*.
5. Tanah Negara, yaitu peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan

surat menjadi tanah milik “Pemerintah Belanda”, sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara.

Menurut Dirman, tanah-tanah Negara dapat dibagi atas 2 bagian, yaitu tanah Negara yang bebas (*Vrij Staatsdomein*) artinya tanah Negara yang tidak terikat dengan hak-hak Bangsa Indonesia, dan tanah Negara yang tidak bebas, (*Onvrij Staatsdomein*) artinya tanah Negara yang terikat dengan hak-hak Bangsa Indonesia.

6. Tanah Garapan

Tanah garapan ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Menurut B.F. Sihombing, dalam peraturan Perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan ini, yaitu pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan penduduk tanah tidak sah (*Onwettige Occupatie*), sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi 3, yaitu:

- a. tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara,
- b. tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum milik pemerintah,
dan
- c. tanah garapan di atas tanah Negara perorangan atau badan hukum swasta.

7. Hukum Tanah Belanda

Hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia pada masa penjajahan tetap mengacu pada ketentuan peraturan hukum tanah, yaitu *Agrariche wet 1870*. Kehadiran peraturan Hukum Tanah Belanda yang diatur dengan *Agrariche wet* ini, sangat bertentangan dengan peraturan hukum tanah yang tumbuh dan berkembang di masyarakat Indonesia itu sendiri. Oleh karena itu, pada zaman penjajahan Belanda terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu hukum tanah yang tunduk dengan peraturan hukum Belanda dan tanah yang tunduk pada peraturan hukum yang ada di Indonesia, yakni hukum tanah adat.

8. Hukum Tanah Jepang

Berakhirnya pemerintahan Belanda di Indonesia ditandai dengan terjadinya penyerahan kekuasaan dari pemerintahan Belanda ke pemerintahan Jepang. Penyerahan kekuasaan tersebut dilakukan pada tanggal 8 Maret 1942 di Kalijati, Bandung oleh Letnan Jenderal Teer Poorten yang mewakili pemerintah Belanda ke pemerintah Jepang yang diwakili oleh Letnan Jenderal Imamura. Sementara itu khusus Kota Jakarta, Jepang merebutnya dari tangan Belanda pada tanggal 5 Maret 1942, dan kemudian pada tanggal 7 Maret 1942 pembesar tentara Jepang di Jakarta mengeluarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1942 tentang Menjalankan Pemerintahan Bala Tentara Jepang.

Kurun waktu yang tidak terlalu lama, pemerintahan Jepang melakukan pembangunan dibidang ekonomi, khususnya dibidang pertanian dan

perkebunan. Sebab pemerintah Jepang menyadari sepenuhnya bahwa, untuk menopang pemerintahannya salah satu jalan yang harus dilakukan adalah menjalankan roda perekonomian dengan bertumpu pada bidang perkebunan.

9. Tanah-tanah Milik Perusahaan Asing Belanda

Dalam diktum pertimbangan huruf a dan c Undang-undang Nomor 58 Tahun 1958 dinyatakan bahwa setelah Bangsa Indonesia merdeka dan menjadi Negara yang berdaulat penuh, sudah waktunya untuk mengeluarkan ketegasan terhadap Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada diwilayah Republik Indonesia, berupa Nasionalisasi untuk dijadikan milik Negara. Hal ini dimaksudkan untuk memberi manfaat sebesar-besarnya pada masyarakat Indonesia dan juga untuk memperkuat keamanan dan pertahanan Negara.

Untuk itu, pada tanggal 27 Desember 1958 dibentuklah Undang-undang mengenai Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1958 Nomor 162, yaitu Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda yang ada diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan Nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik penuh dan bebas Negara Republik Indonesia.

Perusahaan milik Belanda yang akan dinasionalisasi harus mempunyai kriteria menyangkut isi, dan sifat dari perusahaan tersebut, yaitu:

- a. Perusahaan yang untuk seluruhnya atau sebagian merupakan milik perorangan warga Negara Belanda dan bertempat kedudukan dalam wilayah Republik Indonesia,
 - b. perusahaan milik suatu badan hukum yang seluruhnya atau sebagian modal perseorangannya atau modal pendiriannya berasal dari perseorangan warga Negara Belanda dan badan hukum tersebut bertempat diwilayah Republik Indonesia,
 - c. Perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik Indonesia dan untuk seluruhnya atau sebagian merupakan perusahaan milik perseorangan warga Belanda yang kediamannya diluar wilayah Republik Indonesia, dan
 - d. perusahaan yang letaknya dalam wilayah Republik dan merupakan milik suatu badan hukum yang bertempat dalam wilayah Negara Kerajaan Belanda.
10. Tanah-tanah Milik Perseorangan Warga Belanda

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958, dan telah pula ditunjuknya perusahaan yang dikenakan Nasionalisasi itu serta semangat anti Belanda yang meningkat, mengakibatkan banyaknya orang Belanda pemilik benda-benda tetap (berupa rumah dan tanah) keluar Indonesia secara tergesa-gesa. Hal ini menjadikan penguasaan atas benda yang ditinggalkan menjadi tidak teratur. Ada yang dikuasai oleh orang-orang yang sudah mengadakan perjanjian jual beli dengan pemiliknya, berhubung pada saat itu terdapat larangan soal izin pemindahan haknya

maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan, kemudian ada pula yang ditinggalkan begitu saja tanpa ada penunjukan seorang kuasa.

Kemudian Pemerintah menerbitkan kembali penguasaan dengan menempatkan semua benda-benda tetap yang ditinggalkan baik yang sudah ada perjanjian jual beli yang sudah ada kuasanya maupun yang ditinggalkan begitu saja, dibawah penguasaan pemerintah dalam hal ini Menteri Muda Agraria.¹³

11. Surat Izin Perumahan (SIP) atau *Verhuren Besluit* (V.B)

SIP termasuk salah satu sumber hukum tanah nasional, karena keberadaan perumahan tetap akan bersentuhan langsung dengan tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan diuraikan mengenai pengertian perumahan, yakni bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan, atau badan-badan lain untuk tetap tinggal dan atau keperluan lain.

Anwar Junus mengatakan bahwa ada 2 macam status perumahan, yaitu:

- a. Perumahan yang hak penggunaan dan penempatannya dikuasai dan diatur oleh pemerintah daerah c.q. Dinas Perumahan. Golongan ini adalah perumahan yang penggunaan dan penempatannya tersebut dimulai sejak sebelum tanggal 3 Agustus 1962 dan dalam penggunaan dan penempatannya tersebut telah menggunakan SIP yang dahulu terkenal dengan VB.

¹³ *Ibid.* hal.19-30

b. Perumahan yang hak penggunaan dan penempatannya tidak dikuasai dan diatur oleh pemerintah daerah c.q. Dinas Perumahan. Golongan ini adalah perumahan pemerintah atau umum yang digunakan oleh pemerintah, perumahan yang dikuasai atau dimiliki oleh Negara atau pemerintah daerah, dan perumahan baru yang didirikan sesudah tanggal 3 Agustus 1962.

12. Tanah Bondo Deso, adalah tanah hak milik yang dipunyai desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama, misal untuk biaya pembangunan balai desa, masjid, pasar desa, dan sebagainya.

13. Tanah Bengkok, adalah gaji pegawai yang berupa tanah. Pegawai yang dimaksud adalah perangkat desa, misalnya Kepala Desa, Sekretaris Desa (carik), dan Kepala-kepala Bagian. Mengenai besar kecilnya tanah bengkok ditentukan oleh:

- a. kepadatan penduduknya,
- b. luas wilayah,
- c. kesuburan tanah, dan
- d. jenis jabatan yang dipangkunya.

Hak yang ada disini adalah hak menikmati, artinya perangkat desa tersebut hanya berhak menikmati hasil dari tanah bengkok tersebut selama menjadi perangkat desa, apabila telah selesai tugasnya maka tanah kembali kepada Negara dan akan dinikmati oleh penggantinya. Jadi, tidak boleh perangkat desa menjual tanah bengkoknya.

14. Tanah Wedi Kengser, adalah tanah yang terletak disepanjang aliran sungai. Tanah ini baik bentuk, sifat, dan fungsinya selalu berubah-ubah, sesuai dengan situasi dan kondisi alamnya. Contoh: suatu ketika tanah wedi kengser berupa tanah kering juga dapat ditanami palawija, tetapi setelah musim penghujan tanah tersebut dapat hanyut dan berubah menjadi sungai. Dengan demikian tanah wedi kengser hilang dan berpindah ketempat lain. Tanah ini ada dibawah penguasaan Negara.
15. Tanah Kelenggahan, adalah tanah gaji yang berupa tanah yang diberikan oleh Raja kepada pembantu-pembantunya yang biasa disebut dengan abdi dalem, misalnya patih, tumenggung, adipati, dan sebagainya.
16. Tanah Pekulen, adalah gaji pegawai berupa tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat yang bukan pejabat desa. Hal ini terjadi pada zaman kolonial sebagai penghargaan dari pemerintah kepada warga masyarakat yang berjasa.
17. Tanah *Res Extra Commercium*, adalah tanah yang berada diluar lalu lintas perdagangan, yang oleh Negara dapat dipergunakan untuk kesejahteraan seluruh warga masyarakat. Tanah ini juga dapat disebut sebagai tanah cadangan Negara, jadi dipergunakan apabila perlu. Biasanya tanah tersebut dipergunakan untuk :
 - a. kepentingan suci/peribadatan, misalnya untuk masjid, gereja, kuil, dan sebagainya,
 - b. kepentingan Negara meliputi kepentingan Nasional dan kepentingan pertanian, dan

c. kepentingan umum yang meliputi kepentingan masyarakat dan pembangunan.

18. Tanah *Absentee*, adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hal ini dilarang oleh Pemerintah, kecuali pegawai Negeri dan ABRI. Alasan pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran tanah *absentee* dibiarkan akan menjadi tanah terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Adapun pegawai Negeri dan ABRI masih dimungkinkan, karena golongan ini adalah abdi Negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik tanah *absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- a. tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi,
- b. salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal, dan
- c. diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah).

19. Tanah Oncoran dan Tanah bukan Oncoran

Tanah Oncoran adalah tanah pertanian yang mendapat pengairan yang tertentu. Tanah bukan oncoran adalah tanah pertanian yang tidak mendapatkan pengairan tertentu.¹⁴

¹⁴ *Ibid.* hal.37-40

C. Tinjauan Tentang Redistribusi Tanah

1. Pengertian Redistribusi Tanah

Redistribusi adalah proses pemberian hak milik atas tanah pertanian kepada para petani yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan urutan prioritasnya didalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961.

Dalam rangka pelaksanaan redistribusi tanah-tanah obyek landreform oleh Pemerintah telah diberikan pedoman pelaksanaan yang dituangkan dalam Pedoman Pelaksanaan Landreform tahap pertama, dikeluarkan oleh Departemen Agraria Biro Landreform bulan Nopember 1961. Didalam pedoman itu disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan Redistribusi atas tanah-tanah obyek Landreform dilakukan melalui tahapan-tahapan kegiatan. Pelaksanaan Landreform yang akan dijalankan pada tahap pertama meliputi penguasaan tanah sampai pada redistribusi dan pemberian ganti rugi yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961. Maka masalah yang penting dan harus dilaksanakan oleh panitia Landreform di daerah-daerah, yaitu bagaimana cara untuk melaksanakan penguasaan itu dan bagaimana penyelesaian selanjutnya. Pelaksanaannya harus disesuaikan dengan keadaan daerah masing-masing dan perlu adanya kebijaksanaan sehingga persoalan dan pekerjaan dapat diselesaikan secara seksama, tegas, dan tertib.¹⁵

¹⁵ I Nyoman Budi Jaya, *Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian dalam Rangka Pelaksanaan Landreform*. (Yogyakarta: Liberty, 1989) hal. 34-35

2. Tahapan Pelaksanaan Redistribusi Tanah

Tahapan kegiatan redistribusi meliputi:

- a. persiapan
- b. penyuluhan kepada calon penerima redistribusi
- c. identifikasi obyek (lokasi) dan subjek (peserta penerima redistribusi)
- d. seleksi calon penerima redistribusi
- e. pengukuran bidang-bidang tanah
- f. membuat tugu polygon
- g. pemetaan topografi dan penggunaan tanah
- h. pengecekan lokasi

Dari hasil tahapan-tahapan tersebut akan menghasilkan data-data, yaitu:

- a. Daftar inventarisasi obyek dan subjek penguasaan dan penggunaan tanah
- b. Daftar calon penerima redistribusi
- c. Peta pengukuran rincian
- d. Peta topografi
- e. Desain tata rang dan relokasi DTR
- f. Surat keputusan pemberian hak milik dalam rangka redistribusi tanah
- g. Setelah penerima redistribusi melunasi semua kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Milik, selanjutnya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk memperoleh Sertifikat.

3. Obyek Redistribusi Tanah

Obyek redistribusi tanah meliputi :

- a. Tanah *absentee*. Tanah *absentee* adalah tanah yang tempat tinggal pemiliknya berada diluar kecamatan tempat tanah yang dimilikinya.
- b. Tanah kelebihan maksimum. Tanah kelebihan maksimum adalah tanah yang dimiliki oleh seseorang yang luasnya melampaui batas maksimum yaitu lebih dari 20 hektar.
- c. Tanah swapraja dan bekas swapraja. Tanah swapraja dan bekas swapraja adalah tanah yang oleh pemiliknya ditelantarkan selama 2 tahun kemudian dikuasai oleh negara dan diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil dan lain sebagainya ataupun diperuntukan tanah jabatan dan lain-lainnya.
- d. Tanah-tanah lain yang dikuasai oleh negara. Tanah-tanah lain yang dikuasai oleh negara meliputi tanah bekas perkebunan besar, tanah-tanah bekas partikelir.

4. Syarat-syarat Penerima Redistribusi Tanah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk penerima redistribusi tanah, yaitu:

- a. Syarat umum

Petani yang menggarap atau buruh tani tetap yang berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan letak tanah yang bersangkutan dan kuat kerja dalam pertanian. Mengingat rasionya maka syarat tentang tempat tinggal itu masih diperlunak sesuai

dengan ketentuan tentang tanah *absentee* yaitu tidak ada keberatan jika petani penggarap berbatasan dengan tempat letak tanahnya, asal jarak antara tempat tinggal penggarap dan tanah yang bersangkutan masih memungkinkan mengerjakan tanah tersebut secara efisien.

b. Syarat khusus

Syarat khusus menurut prioritas berdasarkan Pasal 9 PP No. 224 Tahun 1961 sebagai berikut :

- 1) Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- 2) Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- 3) Penggarap yang belum 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan.
- 4) Penggarap yang mengerjakan tanah hak milik.
- 5) Penggarap tanah-tanah yang oleh pemerintah diberi peruntukan lain.
- 6) Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar.
- 7) Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar.
- 8) Petani atau buruh tani yang lain.

Oleh karena luas tanah yang akan didistribusikan sangat sedikit jika dibandingkan dengan jumlah petani yang membutuhkan, maka diadakanlah prioritas dalam pembagiannya. Para penggarap tanah yang bersangkutan mendapat prioritas pertama, karena dipandang paling membutuhkan dan paling perlu didahulukan. Mereka adalah yang mempunyai hubungan paling erat dengan tanah yang digarapnya.

5. Tujuan Redistribusi Tanah

Adapun tujuan dari pelaksanaan Redistribusi Tanah Obyek Landreform adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menertibkan kedudukan hukum dari pada tanah-tanah yang dikerjakan atau diusahakan baik oleh para petani, badan usaha, perusahaan-perusahaan maupun oleh pemerintah itu sendiri sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan keadilan kemanusiaan dan sosial ekonomi
- b. Membantu para petani penggarap atau buruh tani untuk mendapatkan Hak Milik Atas Tanah dan Tanda Bukti Hak yang berupa Sertifikat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidupnya
- c. Tujuan utama dari Redistribusi Tanah Obyek Landreform adalah untuk memperbaiki keadaan sosial petani dengan cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber kehidupan masyarakat petani berupa tanah melalui pemberian Hak Milik Atas Tanah pertanian, sehingga diharapkan dengan pembagian tanah tersebut dapat dicapai kesejahteraan yang adil dan merata
- d. Pemantapan stabilitas dinamis penguasaan dan penggunaan tanah obyek landreform.¹⁶

¹⁶ Skripsi Yoga Tri Sutomo. *Pelaksanaan Redistribusi Tanah Obyek Landreform Di Desa Sedayu Kecamatan Tulung Kabupaten Klaten.*(Semarang:Universitas Negeri Semarang, 2011).hal.25-28.

D. Tinjauan Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sebelum Peraturan Pemerintah ini dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 Nomor 59 – TNLRI Nomor 3696. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

“Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan dalam Konsiderannya dibawah perkataan “menimbang”, yaitu:

- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan Nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.¹⁷

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hal.280-281.

Menurut Pasal 5 dan 6 dalam Peraturan ini, Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Menurut pasal 7 ayat 1 sampai dengan 3, yaitu: *PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat 2 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara, Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.*

Biaya Pendaftaran Tanah pada pasal 61 ayat 1-4 dijelaskan, sebagai berikut :

- 1) *Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.*
- 2) *Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.*
- 3) *Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.*
- 4) *Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.*

E. Tinjauan Hukum Islam Tentang Redistribusi Dan Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hibah

Redistribusi di istilahkan dengan hibah, sedekah atau hadiah. Namun hibah, sedekah, dan hadiah ini berbeda menurut hukum islam.

Hibah adalah memberikan barang dengan tidak ada tukarannya, dan tidak ada sebabnya. Sedekah, adalah memberikan barang dengan tidak ada tukarannya karena mengharapkan pahala di akhirat. Sedangkan hadiah adalah memberikan barang dengan tidak ada tukarannya serta di bawa ke tempat yang di beri karena hendak memuliakannya.

Beberapa kebaikan di sebutkan dalam firman Allah SWT.:

وَأَتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ. البقرة: ١٧٧
 Artinya: *memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin musafir (yang memerlukan pertolongan), dan orang-orang yang meminta-minta.*(Al-Baqarah : 177)¹⁸

Barang yang diberikan belum menjadi milik orang yang diberi kecuali sesudah diterimanya, tidak dengan semata-mata akad. Keterangan : Nabi SAW pernah memberikan 30 buah kasturi kepada Najasyi, kemudian Najasyi meninggal dunia sebelum menerimanya. Nabi SAW mencabut kembali pemberian itu. Jika salah seorang yang memberi atau yang diberi meninggal dunia sebelum menerima, ahli warisnya boleh menerima atau memberi barang yang telah di akadkan itu, dan boleh juga mencabutnya.¹⁹

Kata hibah adalah bahasa arab yang berarti kebaikan atau keutamaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain berupa harta atau bukan. Seperti zakaria memohon kepada Allah agar dihibahkan kepadanya keturunan yang baik. Allah SWT berfirman :

قَالَ رَبِّ هَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ ذُرِّيَّةً طَيِّبَةً إِنَّكَ سَمِيعُ الدُّعَاءِ. ال عمران: ٣٨

¹⁸ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*. (Bandung : Sinar Baru Algensindo, 2003) cet.36, hal.326

¹⁹ *Ibid*, hal.328

Artinya: *Zakaria berkata (berdo'a): Ya Tuhanku, berilah aku dari sisi Engkau seorang anak yang baik, sesungguhnya Engkau Maha Pendengar do'a. (QS.3 : 38).*

Perkataan hibah juga digunakan untuk memberi (menghibahkan) rahmat, sebagaimana firman Allah SWT :

أَمْ عِنْدَهُمْ خَزَائِنُ رَحْمَةِ رَبِّكَ الْعَزِيزِ الْوَهَّابِ. ص-٩

Artinya: *Atau apakah mereka mempunyai perbendaharaan rahmat Tuhanmu yang Maha Perkasa lagi Maha Pemberi? (QS. 38 : 9)*

Dari kedua ayat diatas dapat dipahami bahwa hibah itu dapat berupa harta dan dapat pula berupa bukan harta, seperti keturunan, rahmat dan sebagainya.

Menurut istilah agama islam hibah adalah semacam akad atau perjanjian yang mlenyatakan pemindahan milik seorang kepada oranglain diwaktu ia masih hidup tanpa mengharapkan penggantian sedikitpun.

Menurut agama islam, seorang boleh menyerahkan atau memberikan harta miliknya kepada oranglain diwaktu ia masih hidup dan pemindahan milik berlaku pada waktu ia masih hidup pula atau ia boleh menyatakan pemberiannya diwaktu ia masih hidup, tetapi pelaksanaan pemindahan milik dilakukan setelah ia meninggal dunia. Yang pertama disebut *hibah*, sedang yang kedua disebut *wasiat*. Hibah tidak terbatas jumlahnya, tergantung kepada kehendak dan keinginan si pemberi, bahkan ia boleh menghibahkan seluruh hartanya, sedang wasiat tidak boleh melebihi sepertiga dari harta orang yang berwasiat. Hibah tidak dapat dibatalkan oleh orang yang

menghibahkan, sedang wasiat boleh dibatalkan oleh orang yang berwasiat secara sepihak.

Hibah yang diberikan, ialah harta yang telah menjadi milik dari orang yang menghibahkan, bukan hasil dari harta itu. Menjadikan oranglain sebagai pemilik hasil atau manfaat dari harta itu sendiri disebut *'ariyah*. Seorang penerima hibah menjadi milik dari harta yang dihibahkan kepadanya, sedang dalam *ariyah*, si penerima hanya beroleh hak memakai atau menikmati kegunaan atau hasil dari benda itu dalam waktu tertentu, tidak menjadi miliknya. Pada hibah tidak ada penggantian. Pemberian dengan penggantian disebut *ba'i* (jual beli). Hibah berbeda pula dengan *sedekah*. Sedekah ialah suatu pemberian yang dilakukan kepada pihak tertentu dengan tujuan mendekatkan diri kepada Allah SWT. Dasar sedekah, ialah semangat keagamaan, sedang hibah tidak berdasarkan semangat keagamaan atau untuk mendekatkan diri kepada Allah, tetapi mereka berdasar kehendak dan keinginan memberi saja.

Jadi hibah merupakan pemindahan langsung hak milik itu sendiri oleh seorang kepada oranglain tanpa pemberian balasan. Dasar hukum hibah hibah, ialah hadits sebagai berikut:

عن أبي هريرة رضي الله عنه يقول الرسول صلى الله عليه وسلم : تمادوا تحابوا. "أخرجه البخاري والبيهقي -

Artinya: Dari abu hurairah RA. Rasulullah SAW bersabda : "saling memberilah kamu, niscaya kamu sekalian kasih mengasih". (HR. Bukhari dan Baihaqiy).

Bahkan Nabi SAW mencela orang-orang yang meminta kembali hibah yang telah diberikannya kepada seseorang, berdasarkan hadits:

عن ابن عباس قال: قال النبي صلى الله عليه وسلم: العائد في هبته كالكلب يقى ثم يعود في

قيته. " (رواه البخاري ومسلم)

Artinya : *Dari Ibnu Abbas RA ia berkata : Bersabda Rasulullah SAW : Orang yang meminta kembali hibahnya adalah seperti anjing yang muntah kemudian memakan kembali muntahannya itu (HR. Bukhari dan Muslim).*²⁰

Makruhnya seseorang membeli apa yang telah disedekahkannya dari orang yang disedekahinya, diriwayatkan dari ‘Umar ra, ia berkata, “Aku memberikan seekor kuda di jalan Allah. Namun orang yang diberi tersebut menyia-nyiakannya. Maka aku ingin membeli kuda tersebut, sedangkan aku mengira ia akan menjualnya dengan harga yang murah. Lalu aku bertanya kepada Nabi SAW. Maka beliau menjawab, ‘janganlah engkau membelinya dan janganlah engkau mengambil kembali sedekahmu, walaupun ia memberimu harga satu dirham. Karena orang yang mengambil kembali sedekahnya seperti orang yang mengambil kembali muntahnya’.” (Disebutkan oleh Al-Bukhari pada kitab ke 24 kitab zakat, bab ke 59 Bab apakah seseorang boleh membeli sedekahnya)²¹

2. Rukun (Unsur) dan Syarat Hibah

a. Sighat Hibah

Sighat hibah ialah kata-kata yang diucapkan oleh orang yang melakukan hibah, karena hibah semacam akad maka sighat hibah terdiri atas

²⁰ Departemen Agama, *Ilmu Fiqh 3*. (Jakarta : Departemen Agama,1984), hal.198-200

²¹ Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Kumpulan Hadits Shahih Bukhari Muslim*. (Solo : Insan Kamil, 2010), hal.469

ijab dan *qabul*. *Ijab* ialah kata-kata yang diucapkan oleh orang yang menerima hibah. Contoh sighat hibah ialah, si A berkata kepada si B : “ Aku hibahkan kepadamu B sebidang tanahku yang luasnya 400m², yang letaknya di Desa X, Kecamatan Y”. Si B menjawab : “Aku terima hibah A itu”. Sejak waktu itu tanah milik A beralih menjadi milik B.

Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa setiap hibah harus ada *ijab* dan *qabulnya*, tidak sah suatu hibah tanpa ada kedua macam sighat hibah itu. Dasarnya ialah perbuatan Rasulullah SAW dan para sahabat, sedang sebagian pengikut Hanafiyah memandang sah suatu hibah tanpa *qabul*, cukup dengan *ijab* saja.

Tentu saja sighat hibah itu hendaklah perkataan yang mengandung pengertian hibah dan hendaklah ada persesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Bagi orang yang tidak atau kurang dapat berbicara, maka sighat hibah cukup dengan isyarat, asal isyarat itu benar-benar mengandung arti hibah dan dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berhibah.

Sebenarnya ajaran islam tidak mensyaratkan agar dalam hibah disiapkan alat bukti, seperti saksi, surat othentik, dan sebagainya. Tetapi banyak isyarat bahwa sebaiknya dalam hibah itu ada alat buktinya. Alat bukti itu akan timbul kemantapan baik bagi yang menghibahkan maupun bagi yang menerima hibah. Jika kemudian hari terjadi perkara atau persoalan hibah, maka dengan adanya alat bukti itu maka perkara mudah diselesaikan. Alat bukti yang diperlukan, berhubungan dengan barang yang tidak bergerak dan tahan lama, seperti tanah, kebun, rumah, dan sebagainya.

b. Penghibah

Penghibah ialah orang yang memberikan sesuatu atau harta kepada pihak lain. Bagi penghibah diperlukan syarat-syarat:

- 1) Penghibah adalah orang yang memiliki dengan sempurna sesuatu atau harta yang akan dihibahkannya, dalam hibah terjadi perpindahan milik karena itu mustahil seorang yang tidak mempunyai milik menghibahkan sesuatu atau barang kepada pihak yang lain.
- 2) Penghibah itu adalah orang yang telah mempunyai kesanggupan melakukan tabarru'. Maksudnya ialah ia telah mursyid, telah dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya jika terjadi suatu persoalan atau perkara di Pengadilan yang berhubungan dengan hartanya.
- 3) Penghibah tidak berada di bawah perwalian orang lain, seperti karena lemah akalnya ia ditetapkan berada di bawah perwalian.
- 4) Penghibah melakukan hibah itu dalam keadaan mempunyai *iradah* dan *ikhtiar* dalam melakukan tindakannya. Seorang mempunyai *iradah* jika orang itu melakukan tindakan atas dasar kehendaknya, bukan karena dipaksa, atau suatu keadaan sehingga ia tidak dapat berbuat menurut kehendaknya seperti dalam keadaan mabuk. Seorang dikatakan mempunyai *ikhtiar* dalam tindakannya apabila ia melakukan perbuatan atas pilihannya bukan karena dipilih oranglain. Tentu saja pilihan ini terjadi setelah memikirkan dengan matang.

c. Penerima Hibah

Penerima hibah ialah orang yang menerima pemberian. Syarat-syarat penerima hibah ialah : bahwa ia telah ada dalam arti yang sebenarnya, karena itu tidak sah anak yang masih dalam kandungan menerima hibah. Hibah itu adalah semacam perpindahan milik, karena itu langsung terjadi setelah sighthat akad diucapkan. Anak yang dalam kandungan belum sanggup menerima perpindahan milik tersebut.

Jika penerima hibah itu orang yang tidak atau belum mukallaf, maka yang bertindak sebagai penerima hibah itu ialah wakil atau walinya atau orang yang bertanggung jawab memelihara dan mendidiknya.

d. Barang Hibah

Syarat-syaratnya, ialah:

- 1) Barang hibah itu telah ada dalam arti yang sebenarnya waktu hibah itu dilaksanakan. Tidak sah dihibahkan seperti rumah yang belum di bangun, atau tanah yang belum selesai di balik nama atas nama penghibah dan sebagainya.
- 2) Barang yang dihibahkan itu adalah barang yang boleh di miliki secara sah oleh ajaran islam.
- 3) Barang itu telah menjadi milik sah dari penghibah dalam arti yang sebenarnya, tidak boleh di hibahkan barang yang belum jelas pemiliknya, seperti menghibahkan ikan dalam sungai, burung yang masih berterbangan di udara, dan sebagainya.

- 4) Harta yang di hibahkan itu telah pisah dari harta penghibah, seperti penghibah mempunyai sebidang tanah, yang akan dihibahkan ialah seperempat dari seluruh tanah itu, dan diwaktu menghibahkan tanah yang seperempat itu telah di pecah atau ditentukan bagian dan tempatnya.
- 5) Harta yang akan di hibahkan itu dalam keadaan tidak terikat pada suatu perjanjian dengan pihak lain, seperti harta itu dalam keadaan digadaikan atau di bankan.

3. Persoalan Hibah

a. Hibah Bersyarat

Pada dasarnya hibah adalah pemberian milik yang sebenarnya secara langsung dan sempurna kepada seorang yang menerima hibah. Oleh sebab itu bila dalam suatu hibah ditetapkan syarat-syarat tertentu, seperti pembatasan penggunaan barang hibah dan sebagainya, maka syarat-syarat yang demikian mengakibatkan hibah itu adalah hibah yang fasid (rusak). Karena itu kesalahan hibah ditangguhkan sampai ada kejernihan syarat-syarat tersebut.

Contohnya, ialah A menghibahkan sebuah rumah miliknya kepada B, dengan syarat : jika B hendak menjual rumah itu pada suatu saat kemudian hari, harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari A atau ahli waris A, dalam hal ini hibah adalah sah karena telah lengkap syarat-syaratnya, tetapi ada syarat yang fasid, yaitu pemilikan B terhadap rumah itu belum sempurna, karena ia belum dapat memindahkan haknya terhadap rumah itu

dengan sempurna. Ia harus meminta persetujuan lebih dahulu kepada A jika hendak menjual rumah itu. Hibah yang seperti ini ditangguhkan kesalahannya sampai A tidak lagi mengemukakan syarat-syarat tersebut.²²

b. ‘Umri

‘Umri ialah semacam hibah yang di hibahkan seseorang kepada orang lain yang pemberian itu hanya berlaku selama hidup orang yang diberi hibah. Bila yang diberi hibah meninggal dunia, maka harta hibah itu kembali ke pemilik penghibah. Seperti si A menyatakan :”Aku hibahkan rumahku ini kepada B dengan syarat jika B meninggal dunia maka rumah itu kembali menjadi milikku atau ahli warisku.” Setelah B melakukan qabul, maka rumah itu dikuasai B selama ia hidup. Setelah ia meninggal dunia rumah itu kembali menjadi milik A atau ahli warisnya

Sebenarnya dalam ‘umri ini terdapat syarat yang fasid, yaitu terjadi pemilikan terbatas waktunya. Lebih tepat hal ini termasuk ‘ariyah, karena hanya yang diberikan berupa pemilikan manfaat. ‘Umri juga termasuk hukum adat orang arab dahulu, kemudian diperbolehkan berlaku bagi kaum muslimin berdasarkan hadits:

عن أبي هريرة أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "العمري جائزة"

—أخرجه البخاري ومسلم و أبو داود والنسائي—

²² Departemen Agama, *Ilmu Fiqh 3.*, hal.201-204

Artinya : *Dari Abu Hurairah sesungguhnya Nabi SAW. bersabda : ‘Umri itu boleh (dilakukan). (HR. Bukhori & Muslim & Ahmad Daud & An Maasaiy)*

عن جابر رضي الله عنه قال : قضى النبي صلى الله عليه وسلم بالعمرى أنهما لمن وهبت له .

—أخرجه البخارى ومسلم—

Artinya : *Dari Jabir RA. Ia berkata : Rasulullah SAW. telah menetapkan tentang ‘umri, yaitu perawatan (pemeliharaannya) ditanggung oleh orang yang diberi. (HR Bukhori & Muslim)*

Kedua hadits di atas dipahamkan bahwa ‘umri itu diperbolehkan dan perawatan harta ‘umri itu ditanggung oleh orang yang menerimanya.

c. Ruqbi

Ruqbi semacam pemberian bersyarat, jika syarat itu ada maka barang di hibahkan menjadi milik yang menerima hibah, tetapi jika syarat itu tidak ada maka barang itu tetap menjadi milik penghibah. Seperti si A menyatakan : “Aku serahkan rumahku kepada B, untuk dimanfaatkan selama hidupnya, jika B meninggal lebih dahulu dari aku, maka rumah itu kembali menjadi milikku, sebaliknya jika aku yang meninggal lebih dahulu maka rumah itu menjadi milik B atau ahli warisnya.

Ruqbi termasuk adat jahiliyah yang kemudian ditetapkan berlakunya oleh Rasulullah.

d. Hibah Maradhul Maut

Hibah maradhul maut boleh dilakukan bila orang yang maradhul maut itu dalam keadaan mukallaf dan sempurna mukallafnya, dengan arti bahwa ia berbuat sesuai dengan iradah dan ikhtiarnya.²³

F. PENELITIAN TERDAHULU

Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) Di Kecamatan Pogalan Kabupaten Trenggalek (Studi Di Desa Ngulanwetan). Oleh Suci Fonda Putra (Stain Tulungagung : 2012). Penelitian ini membahas pelaksanaan program PRONA dan permasalahan yang dihadapi serta penyelesaiannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek.

Skripsi dengan Judul “Pemberian Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Program Redistribusi Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Desa Pematang Danau Kecamatan Mataraman Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan”. Oleh Ratna Kartiani Sianipar (Universitas Atma Jaya Yogyakarta :2009). Penelitian ini membahas tentang peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari program Redistribusi, agar memperoleh kepastian hukum tetap yang sebelumnya diterbitkan S.K. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar yang berkaitan dengan pemberian hak milik dalam rangkaredistribusi tanah obyek pengaturan dan penguasaan tanah/landreform.

Tesis “Pelaksanaan Redistribusi Tanah Obyek Landreform Di Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang”. Oleh Nurhayati, Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2006. Peneliti membahas pelaksanaan redistribusi tersebut dan hambatan-hambatan yang ditemui di lapangan serta penyelesaiannya.

²³ *Ibid*, hal.205-206

Tesis “Pengaturan Kewenangan Pendaftaran Tanah Redistribusi dalam Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan”. Oleh I Gede Tresna Pratama Wijaya, Universitas Udayana Tahun 2015. Menganalisa tentang wewenang Kantor Pertanahan Nasional dan Pemerintah Kabupaten/Kota di dalam pelaksanaan redistribusi ditinjau dari Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003.

Tesis “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Kelurahan Serdang Jakarta Pusat). Oleh Siti Prihatin Yulianti, Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2008. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan, serta hambatan-hambatan dan penyelesaian dalam mengatasi hal tersebut.

Skripsi dengan Judul “Ajudikasi Kepemilikan Tanah Redistribusi dari TNI-AD (Studi Kasus Desa Kaligentong, Kecamatan Pucanglaban) Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung” membahas tentang pelaksanaan redistribusi tanah milik TNI-AD di Kabupaten Tulungagung khususnya Desa Kaligentong Kecamatan Pucanglaban Kabupaten Tulungagung. Serta untuk mengetahui permasalahan yang di hadapi oleh BPN Kabupaten Tulungagung dan upaya penyelesaiannya. Pendaftaran tersebut diujidalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.