

RESUME

PROSEDUR PEMECAHAN TANAH PERTANIAN
DAN CARA-CARA KEPEMILIKAN TANAH ABSENTEE
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN JOMBANG



Disusun Oleh :

BANUN PRABAWANTI

NIM: 12213069

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA

2015

**PROSEDUR PEMECAHAN TANAH PERTANIAN
DAN CARA-CARA KEPEMILIKAN TANAH ABSENTEE
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN JOMBANG**

1. Latar Belakang

Landreform dalam arti sempit menurut Boedi Harsono meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah¹.

Dalam *literature* lain *landreform* berasal dari kata-kata bahasa inggris, yaitu *land* dan *reform*, *land* artinya tanah, sedangkan *reform* artinya perubahan dasar. Negara Indonesia adalah negara agraris dimana sebagian besar penduduknya bermata pencaharian dibidang pertanian (agraris) baik sebagai petani pemilik tanah, petani penggarap tanah maupun sebagai buruh tani. Oleh karena itu tanah sebagai tempat berusaha merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat. Tanah merupakan salah satu kehidupan manusia yang sangat *absolute* dan *vital*. Artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah², dengan kata lain manusia sulit hidup tanpa adanya tanah.

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I), h. 365

² J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya 2014, (selanjutnya disingkat J. Andy Hartanto I) , h. 9

Berlakunya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan pelaksana dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Salah satu aspek hukum penting dengan diundangkannya UUPA adalah program *landreform* di Indonesia. Program dari *landreform*, tersebut adalah³ :

- a) Larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas;
- b) Larangan pemilikan tanah secara *absentee* ;
- c) Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, serta tanah-tanah yang terkena larangan *absentee*, tanah-tanah bekas swapraja dan tanah-tanah negara;
- d) Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan;
- e) Peraturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian;
- f) Penetapan batas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

Pengaturan pemilikan dan penguasaan tanah yang menjadi program *landreform* diatur dalam Pasal 7, Pasal 10, Pasal 17, UUPA. Pasal 7 berbunyi :

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

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2012, h. 213

Pasal 7 memuat suatu asas yang penting yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum, Pasal 7 UUPA dikenal dengan sebutan pasal anti-tuan tanah, yaitu mengenai larangan pemilikan tanah yang melampaui batas (*groot grondbezit*).

Dalam Pasal 10 UUPA secara implisit menetapkan larangan pemilikan tanah secara *absentee*, yang dimaksud pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya diluar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah, dengan demikian semua bentuk pemindahan hak milik atas tanah pertanian melalui jual-beli, tukar-menukar, atau hibah yang mengakibatkan pemilikan baru tanah pertanian secara *absentee* dilarang.

Pasal 17 UUPA mengatur luas maksimum dan atau minimum yang boleh dimiliki satu keluarga baik dengan hak milik atau dengan hak yang lain.

Mengacu pada ketentuan Pasal 17 UUPA, Pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dan Undang-Undang ini merupakan induk pelaksanaan *landreform* di Indonesia⁴.

Menurut Pasal 9 UU no. 56 Prp tahun 1960, bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya kepemilikan tanah yang kurang dari 2 (dua) hektar, tetapi dalam pelaksanaannya penulis menemukan beberapa data

⁴ UU nomor 56 Prp tahun 1960 dikeluarkan Pemerintah pada tanggal 29 Desember 1960, dan dinyatakan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1960

pendaftaran peralihan hak atas tanah pertanian sebagian dengan luas kurang dari 2 (dua) hektar serta tidak berdasarkan pada pewarisan, data tersebut penulis ambil dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang pada tahun 2015

Dalam Pasal 10 UUPA secara implisit menetapkan larangan kepemilikan tanah secara absentee, tetapi dalam pelaksanaannya penulis juga menemukan beberapa data pendaftaran peralihan hak atas tanah absentee yang telah penulis ambil dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang pada tahun 2015.

2. Tanah Pertanian di Indonesia

2.1 Pengertian Tentang Tanah Pertanian

Di dalam Undang-undang nomor 56 Prp tahun 1960 tidak terdapat penjelasan tentang apakah yang dimaksud dengan tanah pertanian, sawah dan tanah kering. Penjelasan tentang tanah pertanian terdapat dalam Instruksi Bersama Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah Dengan Menteri Agraria tanggal 5 Januari 1961, nomor Sekra 9/1/2, perihal Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 56/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.⁵

Penjelasan mengenai tanah pertanian adalah sebagai berikut, yang dimaksud dengan tanah pertanian adalah juga semua tanah perkebunan tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi mata pencaharian bagi yang berhak.

⁵ Instruksi Bersama Menteri Dalam negeri Dan Otonomi Daerah Dengan menteri Agraria nomor Sekra 9/1/2 tanggal 5-1-1961 tentang pelaksanaan perpu nomor 56/1960 tentang penetapan luas tanah pertanian.

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.

2.2 Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah di Indonesia

a. Larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas

Ketentuan tentang larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas diatur dalam Pasal 7 UUPA dan Pasal 17 UUPA. Dalam Pasal 7 UUPA dinyatakan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Ketentuan tentang larangan pemilikan dan penguasaan tanah pertanian yang melampaui batas yang disebutkan dalam Pasal 7 UUPA dijabarkan oleh Pasal 17 UUPA, yaitu:

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7, maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat

- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat 2 pasal ini diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat 1 pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan dilaksanakan secara berangsur-angsur.

b. Larangan pemecahan pemilikan tanah pertanian

Pasal 8 dan 9 UU nomor 56 Prp tahun 1960, terdapat ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mencegah pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang kurang dari 2 hektar, dengan mengadakan pembatasan terhadap pemindahan hak milik atas tanah-tanah pertanian. Tanpa pembatasan-pembatasan tersebut dikhawatirkan, bahwa bukan saja usaha untuk mencapai minimum tersebut tidak akan berhasil, tetapi bahkan kita tambah menjauh dari tujuan itu.

Mengenai pembagian warisan yang menyebabkan terjadinya pemecahan pemilikan tanah pertanian, atas dasar pertimbangan keagamaan tidak dibatasi. Dalam Pasal 9 ayat (4) hanya ditentukan, bahwa mengenai bagian warisan tanah pertanian, yang luasnya kurang dari 2 hektar akan

diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tetapi yang akan diatur itu bukan soal pembagian warisannya, tetapi bagian warisan yang kurang dari 2 hektar.⁶

c. Larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee

Hukum Tanah Nasional menetapkan salah satu asas, yaitu tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara bersifat pemerasan. Asas ini dicantumkan dalam Pasal 10 UUPA, yaitu

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

Secara implisit, ketentuan Pasal 10 UUPA menetapkan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Agar tanah pertanian dapat dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya, maka diadakanlah ketentuan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian secara *absentee*, atau

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi 2005, Djambatan, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono II) h..397

dalam bahasa Sunda disebut Guntai. Yang dimaksud pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya diluar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.

Pasal 10 UUPA dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 diubah oleh Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Pemilikan tanah pertanian digolongkan *absentee/guntai* apabila tanah pertanian tersebut terletak diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya. Pemilikan tanah pertanian yang demikian ini dilarang, sebab akan menyebabkan tanah pertanian yang bersangkutan tidak dapat dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya. Pemilikan tanah secara *absentee/guntai* tidak sejalan dengan asas tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 10 UUPA.

Semua bentuk pemindahan hak milik atas tanah pertanian melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah yang mengakibatkan pemilikan baru tanah pertanian yang terkena larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* akan dikuasai oleh Pemerintah, untuk selanjutnya dijadikan objek *landreform* (distribusikan) kepada petani yang

memerlukan tanah dan kepada bekas pemilik tanah pertanian secara *absente/guntai* diberikan ganti kerugian.

Beberapa pihak yang dikecualikan dari ketentuan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee/guntai* adalah:⁷

- 1) Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan, asal jarak antara tempat tinggal pemilik tanah dan tanahnya menurut pertimbangan Panitia *Landreform* Kabupaten/Kota masih memungkinkan untuk mengerjakan tanah pertanian tersebut secara efisien.
- 2) Pegawai Negeri Sipil dan Tentara Nasional Indonesia, yang dipersamakan dengan itu, yaitu pensiunan janda pegawai negeri sipil, janda pensiunan mereka ini tidak kawin lagi dengan bukan pegawai negeri sipil atau pensiunan, istri dan anak-anak pegawai negeri sipil dan Tentara Nasional Indonesia yang masih menjadi tanggungan.
- 3) Mereka yang sedang menjalankan tugas negara atau menunaikan kewajiban agama.

Mereka yang memiliki alasan khusus lainnya dapat diterima oleh Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia.

⁷ Urip Santoso, *op.cit*, h. 219

3. Pengalihan Peralihan Hak atas Tanah Pertanian Sebagian (Pasal 9 UU no. 56 Prp tahun 1960).

3.1 Proses pemecahan tanah pertanian berdasarkan pada jual beli dan hibah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang

Jual beli dan hibah adalah bentuk peralihan hak dari pihak yang satu ke pihak lainnya, kedua bentuk perbuatan hukum tersebut memiliki persamaan yaitu terjadi karena pemilik obyek masih hidup, perbuatan hukum yang dilakukan dengan memindahkan sebagian/pemecahan tanah pertanian dibawah batas minimum 2 hektar secara jual beli ataupun hibah tidak diperbolehkan.

Dalam pasal 9 ayat (1) UU no. 56 Prp tahun 1960 berbunyi : “Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus”.

Bahwa untuk pemindahan peralihan hak atas tanah pertanian sebagian dibawah luas minimal 2 hektar baik yang dilakukan secara jual beli maupun hibah, kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten

Jombang dapat menerima dan memproses pendaftaran pemecahan dengan memenuhi syarat sebagai berikut⁸ :

1. Tanah pertanian yang akan dialihkan haknya sebagian tersebut juga dimohonkan izin peralihan penggunaan tanah dari tanah pertanian untuk keperluan rumah tempat tinggal.
2. Bahwa tanah yang akan dialihkan sebagian haknya tersebut haruslah sudah ada pemindahan hak yang dilakukan oleh pemilik kepada pihak ke 2 (dua) yang dilakukan secara dibawah tangan, baik dalam bentuk surat perjanjian jual-beli, hibah maupun surat pernyataan pemecahan tanah pertanian yang telah dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.
3. Asli Surat Perjanjian dan Pernyataan tersebut harus disertakan dalam berkas-berkas dan dokumen yang didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Jombang yang akan dimohonkan pemecahannya.
4. Apabila pendaftaran pemecahan tidak disertai dengan izin peralihan penggunaan tanah dari tanah pertanian untuk keperluan rumah tempat tinggal maka Pihak ke 2 (dua) harus menyertakan surat pernyataan yang berisi telah memiliki tanah pertanian lainnya yang

⁸ Hasil wawancara dengan bapak Haris Kurniawan, nomor induk pegawai: 1970071994031003, Jabatan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Jombang pada tanggal 7-12-2015

dibuktikan dengan foto copy kepemilikan atas tanah pertanian lain tersebut baik yang telah didaftarkan haknya maupun yang belum terdaftar, hal ini menurut pihak Kantor Pertanahan dimaksudkan bahwa pihak ke-2 dianggap mampu mengelola tanah-tanah pertanian yang telah dimilikinya secara aktif sehingga tidak terjadi penelantaran tanah pertanian.

5. Setelah terbit salinan Sertipikat Hak Atas Tanah hasil dari pemecahan tersebut, untuk selanjutnya pemegang Hak Atas Tanah dapat melakukan pemindahan peralihan haknya dihadapan PPAT setempat, untuk dibuatkan akta peralihannya sesuai keinginan para pihak.

3.2 Proses pemecahan tanah pertanian berdasarkan pada pewarisan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang

Dalam hal pembagian warisan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah pertanian diperbolehkan, pengecualian ini dimaksudkan sebagai penghargaan dan penghormatan kepada pemilik tanah yang hendak menggunakan hukum agamanya masing-masing dalam upaya membagi tanah warisan, sehingga tidak diperlukan syarat-syarat seperti yang ada pada pendaftaran pemindahan (peralihan hak).

Dalam pasal 9 ayat 4 UU nomor 56 Prp tahun 1960 hanya ditentukan bahwa mengenai bagian warisan tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Tetapi yang akan diatur itu

bukan soal pembagian warisan, tetapi bagian warisan yang kurang dari 2 hektar, karena warisan yang dibagi bisa lebih dari 2 hektar.

3.3 Prosedur Pendaftaran Pemecahan Tanah Pertanian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang.

Adapun prosedur pemecahan Hak Atas Tanah Pertanian sebagian di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang adalah sebagai berikut :

a. Dasar Hukum :⁹

1. UU no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. PP no. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. PP no. 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.
4. PMNA/KBPN no. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP no. 24 tahun 1997
5. SE KBPN no. 600-1900 tanggal 31 Juli 2003 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai PP nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

b. Persyaratan :

⁹ Lampiran II Perkabn nomor 1 tahun 2010 tanggal 25-1-2010

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotocopy Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
5. Sertipikat asli
6. Rencana Tapak/Site plan dari Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.
7. Dokumen tambahan yang wajib dilengkapi seperti yang telah penulis tulis diatas (untuk pendaftaran pemecahan tanah pertanian sebagian dibawah batas minimum)

c. Biaya :

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

d. Waktu :

15 (lima belas) hari

Keterangan :

- Formulir permohonan memuat :

- i. Identitas diri
 - ii. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - iii. Pernyataan tanah tidak sengketa
 - iv. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
 - v. Alasan pemecahan
- Jangka waktu 15 (lima belas) hari untuk pemecahan/pemisahan sampai dengan 5 (lima) bidang
 - Pemecahan/pemisahan lebih dari 5 (lima) bidang waktu penyelesaian disesuaikan.

4. Cara kepemilikan tanah absentee untuk penduduk diluar wilayah kecamatan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang

4.1 Kepemilikan tanah absentee yang tidak disebabkan oleh pewarisan

Dari data yang ada dan setelah penulis teliti, bahwa cara-cara untuk kepemilikan tanah *absentee* di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang yang tidak berdasarkan pewarisan harus memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:

1. Subyek hukumnya harus pindah domisili dari tempat tinggalnya yang lama ke tempat dimana letak obyek absentee berada, dan untuk pelaksanaannya harus dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan setelah memiliki tanah absentee.

Untuk syarat tersebut, oleh Kantor Pertanahan Subyek Hukum/Pemohon tanah absentee diwajibkan untuk membuat surat

pernyataan yang bermeterai cukup mengenai kesanggupannya untuk pindah domisili ke obyek tanah absentee, dan harus disertakan kedalam berkas-berkas dan dokumen yang akan didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan.

Untuk mencegah usaha-usaha yang bertujuan menghindarkan diri dari ketentuan tersebut diatas, bahwa pindah ke Kecamatan letak tanah yang bersangkutan haruslah diartikan, bahwa subyek hukum/pemohon benar-benar berumah tangga dan menjalankan kegiatan-kegiatan hidup bermasyarakat dalam kehidupan sehari-hari ditempat yang baru, sehingga memungkinkan penggarapan tanah miliknya secara efisien. Dengan demikian belumlah cukup jika seseorang telah mempunyai kartu tanda penduduk ditempat yang baru, padahal menurut kenyataannya sehari-hari ia masih tetap berada ditempat tinggalnya yang lama.¹⁰

Berdasarkan Pasal 3 PP nomor 224 tahun 1961 ayat 1 bahwa Pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.

¹⁰ Boedi Harsono I, *op cit*, h. 371-372

Untuk ketentuan yang terdapat di Pasal 3a PP nomor 41 tahun 1964, apabila berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediaman keluar kecamatan tempat letak tanah, wajib melaporkan kepada pejabat yang berwenang, maka 1 (satu) tahun terhitung sejak berakhirnya jangka waktu 2 (dua) tahun dia meninggalkan tempat tinggalnya, diwajibkan memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan itu. Apabila tidak melapor, maka kewajiban itu harus dilaksanakan dalam 2 (dua) tahun terhitung sejak meninggalkan tempat kediamannya.

2. Obyek dari tanah absentee akan dilakukan perubahan penggunaan tanahnya dari tanah pertanian menjadi untuk keperluan rumah tinggal.

Untuk permohonan perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi untuk keperluan rumah tinggal, hal tersebut harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah yang sudah diatur oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang, ijin untuk perubahan penggunaan tanah akan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila tidak melanggar ketentuan Rencana Tata Ruang dan Wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang, berdasarkan Peraturan Daerah nomor 21 tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jombang.

4.2 Kepemilikan tanah absentee yang disebabkan oleh pewarisan

Dalam hal pewarisan tidak ada syarat khusus yang diminta oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang meskipun subyek hukum bertempat tinggal diluar kecamatan dari letak obyek tanah absentee.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru, mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Ketentuan tata cara pendaftaran peralihan haknya di kantor Pertanahan harus memenuhi ketentuan Pasal 42 jo 39 ayat (1) huruf b PP no 24 tahun 1997.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir

Khusus tanah yang diperoleh melalui pewarisan tersebut maka (ahli waris) dalam waktu 1 (satu) tahun sejak pewarisnya meninggal dunia diwajibkan memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang berdomisili di kecamatan letak tanah atau berpindah ke tempat kecamatan letak tanah itu (Pasal 3c PP no. 41 tahun 1964).