

**STATUS DAN JUAL BELI TANAH
BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK
SETELAH BERLAKUNYA UPA**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S-2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Oleh
YOSEPHINE DWI HARTATI, SH
B4B 002 181**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**STATUS DAN JUAL BELI TANAH
BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK
SETELAH BERLAKUNYA UPA**

**STATUS AND TRADE OF LAND OF EX-PERDIKAN VILLAGE OF
KADILANGU IN REGENCY OF DEMAK SUBSEQUENT TO
THE IMPLEMENTATION OF UPA**

ABSTRAK

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**



Magister Kenotariatan

**YOSEPHINE DWI HARTATI, SH
B4B 002 181**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

TESIS

STATUS DAN JUAL BELI TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK SETELAH BERLAKUNYA UPA

Disusun oleh
YOSEPHINE DWI HARTATI, SH
B4B 002 181

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 4 Desember 2007 dan dinyatakan
telah memenuhi syarat untuk diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Telah disetujui oleh :

Pembimbing

Hj. Endang Sri Santi, SH, MH.

NIP. 130 929 452

Mengetahui:

Ketua Program
Magister Kenotariatan

H. Mulyadi, SH, MS.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Desember 2007

Penulis,

YOSEPHINE DWI HARTATI, SH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih sayangnya yang tak terhingga kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dalam tesis ini, penulis menyadari keterbatasan yang penulis miliki. Namun atas izin-Nya, penulis memiliki kekuatan, usaha yang keras serta semangat untuk membuat mimpi penulis menjadi kenyataan sehingga lahirlah sebuah karya sederhana yaitu sebuah tesis dengan judul “STATUS DAN JUAL BELI TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK SETELAH BERLAKUNYA UUPA”.

Karya ini tidak akan terselesaikan, jika Tuhan tidak berkehendak serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku Dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran membimbing penulis.
3. Bapak DR. Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dosen wali yang telah memberi arahan dalam kegiatan akademik penulis.
4. Bapak Sugeng Purwadi, APtnh, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

5. Bapak Drs. Sudaryono, Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
6. Bapak Sunarso, SH, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
7. Bapak Drs. Krisnaedi, Kepala Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak, Kabupaten Demak.
8. Bapak R. Sandioko, Tokoh/sesepuh masyarakat Kelurahan Kadilangu.
9. Segenap masyarakat Kelurahan Kadilangu yang telah bersedia menjadi responden dan meluangkan waktunya untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan saya pada waktu wawancara.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen pengajar Magister Kenotariatan atas segala bekal ilmu yang sangat berharga dan bermanfaat bagi penulis.
11. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
12. Semua teman kuliahku di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2002.
13. Romo Mikael Walidi, Msf, yang selalu mendorong dan memberi semangat selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
14. Semua anggota keluargaku terutama ibuku, yang selalu membantu selama menyelesaikan perkuliahan sampai penulisan tesis ini berakhir.

Dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada, penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun selalu penulis harapkan dan terima dengan tangan terbuka guna perbaikan dan penyempurnaan tesis ini. Permohonan maaf yang tulus jika selama dalam penulisan tesis ini penulis banyak melakukan kesalahan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Akhirnya, walau sekecil apapun tesis ini, semoga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, Desember 2007

Penulis,

YOSEPHINE DWI HARTATI, SH

ABSTRAK

STATUS DAN JUAL BELI TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK SETELAH BERLAKUNYA UUPA

Berdasarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 tanggal 4 September 1946 tentang Penghapusan Desa Perdikan, maka Desa-desanya Perdikan hapus dan beralih menjadi Desa biasa, sehingga hak-hak istimewa yang melekat pada Desa Perdikan hapus pula.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, maka tidak dikenal lagi adanya dualisme hukum dibidang pertanahan yang didasarkan pada Hukum Adat dan Hukum Perdata Barat. Hal-hal yang bersangkutan dengan tanah selanjutnya diatur menurut ketentuan Undang-undang Pokok Agraria tersebut beserta peraturan pelaksanaannya. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA yaitu hak-hak yang berasal dari Hukum Adat maupun Hukum Perdata Barat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 16, antara lain : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lain. Selanjutnya atas dasar hak-hak tersebut segala bentuk peralihan yang terjadi seperti jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya dilaksanakan pula menurut ketentuan UUPA (Pasal 26) beserta peraturan pelaksanaannya (PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37).

Permasalahan yang timbul pada masyarakat di Kelurahan Kadilangu, bahwa status hak atas tanah bekas Desa Perdikan belum jelas dan masih dijumpai adanya sistem jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan dengan sistem jual beli lama sehingga tidak sesuai dengan sistem jual beli yang diatur dalam UUPA. Oleh karena itu penyusun ingin mengetahui status dan jual beli atas tanah di Kelurahan Kadilangu Kabupaten Demak yang merupakan tanah bekas Desa Perdikan yang sampai sekarang belum tuntas penyelesaiannya.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan sebagai acuan dasar yaitu berupa norma-norma hukum atau peraturan-peraturan yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu. Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis perilaku masyarakat berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai status tanah bekas Perdikan Kadilangu.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa status tanah bekas Desa Perdikan seharusnya dapat dikategorikan sebagai tanah swapraja/bekas swapraja yang selanjutnya beralih pada tanah Negara. Sedangkan pelaksanaan jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan tidak sesuai dengan UUPA karena tidak adanya bukti/status hak atas tanah bekas Desa Perdikan. Sehingga tidak dapat dipenuhinya persyaratan bagi suatu peralihan hak (jual beli) menurut ketentuan UUPA.

ABSTRACT

STATUS AND TRADE OF LAND OF EX-PERDIKAN VILLAGE OF KADILANGU IN REGENCY OF DEMAK SUBSEQUENT TO THE IMPLEMENTATION OF UUPA

Referring to *Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1946* (1946 Act Number 13) issued on 4 September 1946 in relation to eradication of Perdikan villages, Perdikan villages have been removed and become regular villages, so that special rights embedded to the Perdikan villages have also been removed.

With the advent of *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* (1960 Act Number 5) issued on 24 September 1960 in relation to basic regulations of agrarian affairs as the revelation of Article 33 verse 3 of *UUD 1945* (1945 Constitution), there is not any longer legal dualism in land affairs based on Common Laws and Western Civil laws. Matters concerning with land affairs are subsequently disposed according to policy of *Undang-Undang Pokok Agraria* or UUPA (act of agrarian affairs) along with its rules of revelation. Rights on land existing prior to the implementation of UUPA, which had been rights coming from Common Laws and Western Civil Laws, were converted into rights on land according to the policy of UUPA. The rights on land, as they were disposed in Article 16, are among others: property rights, enterprise use rights, building use rights, usage rights and the like. Then based on the rights any form of transposition following such as trade, grant, barter and so forth is to be conducted according to the policy of UUPA in Article 26 along with its rules of revelation (1997 Government Regulation Number 24 Article 37).

Cases emerging from people in Village of Kadilangu have been that the status of land of the ex-Perdikan village has not been plain and that the old system of trade of land of the ex-Perdikan village has still been observable. The cases have been improper to the trade system disposed in UUPA. It is therefore the writer would like to find out the status and trade of land in Village of Kadilangu in Regency of Demak. The land has been of ex-Perdikan village which up to the present has not yet been settled down.

This research uses an empiric juridical method. The juridical approach used as a basic reference is a series of legal norms or regulations disposing matters related to acquisition of the status and trade of land of ex-Perdikan Village of Kadilangu. The empiric approach is used to analyze behavior of people related to regulations on the status of land of the ex-Perdikan Village of Kadilangu.

From the research result it is concluded that the status of land of the ex-Perdikan Village of Kadilangu should have been to be categorized as land of *swapraja* (autonomous)/ *bekas swapraja* (ex-autonomous) area which should then be converted to the state land. Whereas the mode of trade of land of the ex-Perdikan village has been improper to UUPA as there has been no evidence/ status of rights on land of the ex-Perdikan village. The absence of the status has been unable to accomplish conditions for a transposition of (trade) right according to the policy of UUPA.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tanah Perdikan Sebelum Berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 Dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.....	12
A.1. Asal Mula Desa Perdikan Kadilangu.....	12
A.2. Pengertian Status Tanah Perdikan.....	15
A.3. Orang Yang Berhak Atas Tanah Perdikan.....	15
A.4. Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat.....	16
B. Tanah Perdikan Setelah Berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 Dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.....	20
B.1. Status Tanah Perdikan	
B.1.1. Desa Perdikan Dihapus Menjadi Desa Biasa	20

B.1.2. Kedudukan Tanah Perdikan Setelah Menjadi Desa Biasa.....	21
B.2. Pengaruh Berlakunya UUPA Terhadap Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	22
B.3. Sistem Jual Beli Yang Berlaku Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	24
BAB III. METODE PENELITIAN.....	29
A. Metode Pendekatan.....	30
B. Spesifikasi Penelitian.....	31
C. Populasi Dan Teknik Sampling.....	32
D. Teknik Pengumpulan Data.....	33
E. Analisis Data.....	34
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	36
A.1. Letak Wilayah.....	36
A.2. Batas Wilayah.....	36
A.3. Luas Wilayah.....	37
A.4. Wilayah Administrasi.....	37
A.5. Kelurahan Kadilangu.....	39
A.5.1. Keadaan Daerah.....	39
A.5.2. Penduduk.....	40
A.5.3. Sosial Ekonomi.....	41
A.5.4. Agama.....	43
B. Kedudukan Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Setelah Dikeluarkannya UUPA.....	44
C. Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu..	49
C.1. Gambaran Mengenai Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	49
C.1.1. Tanah Bekas Desa Perdikan.....	49
C.1.2. Subyek Hak Atas Tanah Bekas Desa	

Perdikan Kadilangu.....	51
C.1.3. Obyek Hak Atas Tanah Bekas Desa	
Perdikan Kadilangu.....	52
C.1.4. Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Desa	
Perdikan Kadilangu.....	53
C.2. Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Bekas Desa	
Perdikan Kadilangu.....	54
C.3. Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan	
Kadilangu.....	57
C.3.1. Tanah Swapraja.....	57
C.3.2. Tanah Hak Ulayat.....	60
C.3.2.1. Pengertian.....	60
C.3.2.2. Ciri-ciri Hak Ulayat.....	61
C.3.2.3. Kewenangan Masyarakat Hukum	
Adat Atas tanah.....	65
C.3.2.4. Eksistensi Hak Ulayat	
Masyarakat Kadilangu.....	66
C.3.3. Tanah Hak Milik.....	72
D. Pemindahan Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan	
Kadilangu.....	85
BAB V. PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	103

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam kehidupan manusia, karena tanah mempunyai fungsi sebagai tempat kegiatan manusia, tanah juga sebagai sumber penghidupan demi kelangsungan kehidupan manusia. Oleh sebab itu di Negara kita membicarakan masalah tanah merupakan hal yang penting, mengingat Negara kita adalah Negara agraris dan sebagian besar penduduknya hidup bercocok tanam, maka kebutuhan akan tanah sebagai areal pertanian harus ada.

Begitu pentingnya peranan tanah maka kebutuhan akan Undang-undang yang merupakan unifikasi dari Hukum Pertanahan adalah hal yang sangat dibutuhkan, karena pada waktu dulu ada dua sistem hukum yang mengatur tentang tanah berjalan bersama-sama sehingga menimbulkan persoalan. Dua sistem tersebut adalah :

1. Hukum yang mengatur tentang tanah-tanah adat.
2. Hukum yang mengatur tentang tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Perdata Barat.

Pada tanggal 24 September 1960 ditetapkan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya unifikasi dalam hukum pertanahan maka semua tanah yang

tunduk pada hukum adat maupun yang tunduk pada hukum Perdata Barat dapat dikonversi menjadi bermacam-macam hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA, antara lain:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.
- e. Hak Sewa.
- f. Hak Membuka Tanah.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Disamping hak-hak atas tanah tersebut diatas masih terdapat hak-hak lain yang sifatnya sementara sebagaimana tercantum dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai.
- b. Hak Usaha Bagi Hasil.
- c. Hak Menumpang.
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Jika kita perhatikan dalam Diktum Kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi, mengenai konversi tanah adat antara lain telah diatur Pasal II ayat 1 yang menyebutkan:

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht altijddurence erfpacht, hak

usaha atas bekas tanah partikular dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Kemudian dalam Diktum Keempat diatur pula:

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

Tetapi pada kenyataannya di Kabupaten Demak masih ada tanah yang belum dikonversi menjadi hak-hak seperti tersebut di atas. Hal tersebut karena belum adanya peraturan yang mengatur secara khusus bagi tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut adalah bekas Desa Perdikan di Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak. Karena keistimewaan Desa Perdikan tersebut maka hukum yang mengatur tentang tanahnya mempunyai keistimewaan pula, akibatnya tanah bekas Desa Perdikan tersebut tidak dapat dikonversi. Sehingga sistem transaksi/mutasi/ pemindahan hak tanah bekas Desa Perdikan yang berlaku belum bisa diterapkan sesuai ketentuan Pasal 26 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 maupun Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk itu diperlukan peraturan khusus yang mengatur mengenai tanah bekas Desa Perdikan.

Berhubung status tanah bekas Desa Perdikan belum kuat seperti status hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 dan Pasal 53 dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960 maka sistem transaksinya tidak dapat diterapkan pada Pasal 26 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 maupun Pasal 37 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997. Demi pentingnya hak atas tanah serta kepastian hukum atas tanah bekas Desa Perdikan, maka diperlukan peraturan khusus yang mengatur mengenai bekas tanah Desa Perdikan.

Yang dimaksud dengan Desa Perdikan adalah:

Desa yang didalamnya mempunyai hak-hak istimewa berupa pembebasan dari pajak tanah pada Negara dan Kepala Perdikan dibebaskan pula dari pajak pemotongan hewan kerbau, kuda dan kambing. Tanah Perdikan diberikan oleh Raja atau Sultan yang berkuasa sebelum atau semasa awal penjajahan kepada pendirinya karena jasa-jasa tertentu. Desa Perdikan dapat dijumpai di daerah Banyumas, Madiun, Kediri dan Demak. 1)

Tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu semula berasal dari pemberian Raden Patah dalam kedudukannya sebagai Sultan Demak yang diberikan kepada Sunan Kalijaga sebagai hadiah karena jasa-jasanya dalam mengembangkan agama Islam, khususnya di pulau Jawa dan mendirikan

1) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hal 89-90.

Masjid Agung Demak. Tanah Desa Perdikan tersebut semula berupa hutan belukar yang kemudian dirubah menjadi tempat pemukiman dan desa pertanian. Seiring dengan perkembangan jaman tanah Desa Perdikan Kadilangu sekarang ini dikenal sebagai Kelurahan Kadilangu.

Pada zaman Hindia Belanda keberadaan Desa Perdikan Kadilangu diakui dalam Tata Negara Belanda yang dinamakan *Vrije Dessa* sebagaimana dimaksud dalam *Goverments Besluit* tertanggal 20 Desember

1912 Nomor 25 Bijblad 7847. Yang semula Desa Perdikan Kadilangu meliputi wilayah 33 Desa dipersempit menjadi 10 Desa. Usaha untuk mempersempit wilayah dilanjutkan berdasarkan Gouvernements Besluit tertanggal 25 Januari 1915 Nomor 10. Yang dulunya 10 Desa dikurangi menjadi 1 Desa saja, yaitu Desa Kauman yang kemudian menjadi wilayah kekuasaan Desa Perdikan Kadilangu.

Seperti dengan Desa Perdikan yang lain maka Desa Perdikan Kadilangu inipun mempunyai hak istimewa, berupa pembebasan pajak tanah, pemotongan hewan, kerbau, kuda dan kambing.

Sedangkan sistem penguasaan tanah menggunakan sistem Parsprototo yaitu hanya para ahli waris yang berdomisili di Kadilangu saja yang diperbolehkan menggarap dan menikmati hasilnya dan dengan sistem Kloso Gumelar yaitu tanah boleh dipakai tetapi tidak boleh dijual. Dalam perkembangan selanjutnya dengan adanya kebutuhan dari pemegang hak atas tanah di Kelurahan Kadilangu peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak terjadi antar kerabat Kadilangu saja melainkan juga kepada orang luar (bukan kerabat). Sehingga sekarang banyak pemilik tanah yang bukan para ahli waris keluarga Kadilangu.

Adapun tata cara jual beli yang berlaku atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu adalah para pihak yaitu penjual dan pembeli datang sendiri ke Kantor Kelurahan untuk mengadakan perjanjian jual beli. Pelaksanaan jual beli dimaksud dinyatakan dengan pembuatan segel jual beli (akta dibawah tangan) dihadapan kepala Kelurahan dan dua sarekat Kelurahan sebagai saksi

yang kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan diikuti pembayaran harga jual belinya yang telah disepakati bersama. Surat perjanjian jual beli (segel) yang dibuat dihadapan Kepala Kelurahan tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang sah bahwa benar telah dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Berlangsungnya Desa Perdikan dengan hak istimewa tersebut tidak sesuai dengan cita-cita dan Asas Negara Kesatuan. Maka pada Tahun 1946 Menteri Dalam Negeri melakukan penghapusan hak istimewa dari apa yang dikenal sebagai Desa Perdikan di daerah Banyumas Jawa Tengah. Dan dalam rangka kepentingan masyarakat khususnya Pemerintah pada umumnya keberadaan Desa Perdikan sebagaimana tersebut diatas tidak dapat dipertahankan lagi. Maka Pemerintah pada tanggal 4 September 1946 mengeluarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 yaitu tentang Penghapusan Desa-desa Perdikan. Sebagai pelaksanaan Undang-undang Nomor 13 tahun 1946 oleh Pemerintah diterbitkan Peraturan Menteri Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah (PUOD) Nomor 12 Tahun 1962 tentang Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu Di Daerah Demak Jawa Tengah.

Pemerintah berupaya dalam menghapus Desa Perdikan melalui Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan PUOD Nomor 12 Tahun 1962 atas Desa Perdikan Kadilangu mengenai status hak atas tanahnya tidak disebut atau disinggung secara tegas. Akibatnya panitia yang ditugasi untuk melaksanakan penghapusan Desa

Perdikan Kadilangu, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Menteri PUOD Nomor 12 Tahun 1962 sebagai pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 belum berhasil. Hal ini terbentur terutama kepada masalah status tanah Kadilangu tersebut. Sehingga tanah di Kelurahan Kadilangu yang merupakan bekas Desa Perdikan Kadilangu khususnya dalam pengaturan hak atas tanahnya masih seperti keadaan sebelum dikeluarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tujuan pokoknya adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Demi tercapainya masyarakat adil dan makmur serta kesejahteraan masyarakat, maka tanah di Indonesia dikuasai oleh Negara. Hal tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 junto Pasal 2 UUPA, bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam dikuasai oleh Negara. Dikuasai disini bukan berarti dimiliki tetapi Negara mempunyai kewenangan:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Terhadap segala hal yang berkaitan dengan pertanahan yang diberi tugas adalah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dari pusat sampai daerah, termasuk permasalahan yang timbul di Kelurahan Kadilangu.

Dari hal-hal sebagaimana tersebut diatas bahwa status hukum hak atas tanah di Kelurahan Kadilangu Kabupaten Demak yang merupakan tanah bekas Desa Perdikan sampai sekarang belum tuntas penyelesaiannya. Sehingga masalah tersebut perlu penanganan khusus demi kepastian hukum pemilik tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu.

Berpangkal pada uraian tersebut diatas penyusun tertarik untuk menyusun tesis dan mengadakan penelitian berjudul “STATUS DAN JUAL BELI TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU KABUPATEN DEMAK SETELAH BERLAKUNYA UUPA”.

B. PERUMUSAN MASALAH

Status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sampai sekarang ini belum jelas, maka akan berpengaruh juga terhadap pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undang yang berlaku. Dan berdasarkan uraian yang termuat dalam latar belakang penelitian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, Kabupaten Demak, setelah berlakunya UUPA?
2. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, Kabupaten Demak menurut ketentuan UUPA?

C. TUJUAN PENELITIAN

Setiap penelitian yang dilakukan seseorang adalah untuk mencapai suatu tujuan tertentu sesuai dengan apa yang diharapkan dan ditentukan sebelumnya. Oleh karena itu tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui status tanah bekas Desa Perdikan di Kelurahan Kadilangu, kabupaten Demak setelah berlakunya UUPA.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak menurut ketentuan UUPA.

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dari dua sisi, yaitu secara teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat teoritis bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum pertanahan dalam kaitannya dengan tanah bekas Desa Perdikan.

2. Manfaat Praktis.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan kepada Pemerintah untuk menyempurnakan peraturan-peraturan mengenai status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan dan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan UUPA.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TANAH PERDIKAN SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 1946 DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960.

A.1. Asal mula Desa Perdikan Kadilangu.

Istilah Desa Perdikan sudah ada sejak jaman pemerintahan raja-raja. Pada jaman kerajaan tanah adalah milik raja dan rakyat hanya mempunyai hak untuk menggarap dan memungut hasilnya saja, tetapi tidak memilikinya.

Pendapat bahwa tanah itu milik raja terdapat pula dalam:

- a. Kata-kata rakyat biasa di Daerah Istimewa Yogyakarta, bahwa tanah adalah “Kagungan Dalem”.
 - b. Domeinverklaring yang terdapat dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit Staatblad 1870 Nomor 118.
 - c. Waktu di Bali masih ada raja-raja, maka dikatakan bahwa Raja itu “Sang Mawa Bumi”. 2)
-

2) Direktorat Landreform, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, *Diktat Asas-asas Hukum Adat Tanah*, hal 6.

Raja kemudian menghadiahkan tanah kepada seseorang yang dianggap berjasa kepadanya sehingga terbentuklah Desa Perdikan. Menurut Slamet Muljana, istilah Desa Perdikan sudah ada sejak jaman raja-raja.

Dalam Kerajaan Majapahit tanah menurut Undang-undang Agama (Kitab perundang-undangan Majapahit) Pasal 115 adalah milik Raja. Rakyat hanya mempunyai hak untuk menggarapnya, memungut hasil, tetapi tidak memilikinya. Hak milik tanah tetap ada pada Raja. Dalam Negara Kertagama dan pada berbagai prasasti banyak sekali kita jumpai soal prasasti Desa Perdikan. Raja menghadiahkan kepada seseorang atas jasanya dengan pikukuh yang berupa piagam. Dalam hal itu orang menerima anugerah atau hadiah tanah tetapi tidak memiliki tanah yang bersangkutan. Orang itu hanya mempunyai hak untuk memungut hasilnya. Keistimewaannya adalah bahwa anugerah itu dibebaskan dari pajak. 3)

Menurut Imam Sudiyat, terjadinya Desa Perdikan adalah karena pengaruh Raja terhadap hukum adat. Pengaruh Raja-raja terhadap hukum tanah adat ada dua macam yaitu pengaruh yang merusak dan pengaruh yang memperkuat.

3) Slamet Muljana, *Perundang-undangan Madjapahit*, Djakarta, Bharatara, 1967, hal 38.

1. Pengaruh Raja yang merusak.

Ini terutama menimpa persekutuan-persekutuan hukum yang terletak di wilayah sekitar pusat kerajaan, dilingkungan wilayah kediaman Raja-raja dan kaum bangsawan (negaragung). Pengaruh itu berupa:

- a. penggantian kepala-kepala persekutuan.
- b. pengambilalihan tanah persekutuan hukum oleh raja.
- c. pemberian hak kepada wangsa atau pegawai raja untuk memungut pajak persekutuan-persekutuan hukum, yang sebenarnya harus dipungut oleh Raja (lungguh, apanage). Sistem apanage ini mendesak hak ulayat dan hak milik perorangan. Sesudah sistem ini hapus, hak-hak yang terdesak itu berkembang kembali.

2. Pengaruh raja yang memperkuat.

Pengaruh ini bermanifestasi dalam:

- a. penguatan susunan organisasi persekutuan-persekutuan hukum yang terletak di luar wilayah negaragung, dilingkungan periferi kerajaan jauh dari wilayah kediaman Raja-raja (mancanegara), agar kewajiban menyeter pajak dan mengerahkan tenaga pekerja (untuk keperluan "kerig aji") dapat ditunaikan sebaik-baiknya.
- b. pembentukan "Desa Perdikan". 4)

4) Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Adat*, Yogyakarta, Liberty, 1981, hal 18.

Dari pendapat kedua sarjana tersebut diatas dapatlah disimpulkan mengenai asal mula/terjadinya Desa Perdikan merupakan pengaruh dari Raja yang memperkuat kedudukan dari hukum adat

khususnya dalam bidang pertanahan. Tanah Perdikan merupakan tanah milik Raja yang terdapat pada suatu wilayah tertentu yang diberikan pada seseorang yang dianggap berjasa kepadanya dengan suatu pikukuh berupa piagam. Orang yang mendapat pikukuh akan menguasai wilayah tanah Raja yang disebut Desa Perdikan. Orang yang menguasai Desa Perdikan ini mempunyai keistimewaan yaitu tidak dipungut pajak (upeti).

A.2. Pengertian Status Tanah Perdikan.

Tanah Perdikan adalah tanah milik Raja pada suatu wilayah tertentu, yang diberikan pada seseorang yang dianggap berjasa kepada Rajanya. Tanah Perdikan mempunyai keistimewaan, antara lain tanah tersebut bebas dari pajak (upeti). Seorang pemegang tanah Perdikan hanya mempunyai hak memakai atau menikmati hasilnya saja.

A.3. Orang Yang Berhak Atas Tanah Perdikan.

Orang yang berhak atas tanah Perdikan adalah orang yang diberi hadiah oleh Raja dengan suatu pikukuh karena jasanya terhadap Raja khususnya dalam bidang penyiaran agama. Apabila orang tersebut meninggal maka sebagai gantinya adalah ahli waris yang meneruskan jasanya dalam menyiarkan agama. Dari para ahli waris yang merupakan peralihan dari satu generasi ke beberapa generasi sehingga pemakaian dari Tanah Perdikan menjadi terpecah-pecah. Oleh ahli waris tersebut tidak jarang tanah tersebut dipindahtangankan baik melalui jual beli maupun

gadai. Tetapi harus diingat yang dapat dipindahtangankan hanya hak memakai atau hak menikmati hasilnya saja, sedangkan hak milik atas tanahnya tidak dapat dipindahtangankan.

A.4. Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat.

Transaksi tanah menurut hukum adat adalah penyerahan hak atas tanah dengan pembayaran kontan atau tunai dari pihak satu (penjual) kepada pihak lain (pembeli) pada saat itu juga. Perbuatan hukum tersebut selanjutnya disebut transaksi jual beli (dalam bahasa Jawa disebut *adol* atau *sade*).

Agar transaksi ini merupakan perbuatan hukum yang sah maka wajib dilakukan dihadapan penguasa, pada waktu itu Kepala Persekutuan atau Kepala Desa. Sehingga perbuatan hukum tersebut terang. Apabila transaksi tersebut dilakukan diluar sepengetahuan Kepala Persekutuan atau Kepala Desa maka transaksi tersebut tidak diakui oleh Hukum Adat dan oleh karenanya pihak penerima tanah tersebut tidak diakui haknya serta pihak ketiga tidak terikat olehnya, dan perbuatan hukum itu dianggap tidak terang.

Pada umumnya untuk transaksi-transaksi itu dibuatkan suatu akta yang ditandatangani (cap jempol) oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli serta dibubuhi pula tanda tangan Kepala Persekutuan atau Kepala Desa dan para saksi.

Menurut Van Vollenhoven dalam bukunya *Adat Recht* yang telah dialih bahasa oleh Saleh Adiwinata dikatakan:

“bahwa (dalam hukum adat) semua hubungan-hubungan hukum dianggap sebagai konkret/nyata atau dibuat secara kongkrit/nyata”. 5)

Dengan demikian perjanjian yang dibuat dengan persetujuan saja atau pertemuan kehendak yang diucapkan dengan mulut, tanpa disertai perbuatan dan konkret dianggap belum ada perjanjian. Hal ini dikatakan pula oleh Van Vollenhoven sebagai berikut:

“pertemuan kehendak saja yang oleh para pihak telah dinyatakan, belum sekali-kali telah melahirkan suatu persetujuan. Sebab untuk mendapat suatu kekuatan mengikat menurut hukum adat, haruslah masih terjadi hal yang nyata atau konkret atau terlihat

5) Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1976, Hal 13.

yaitu menyerahkan diri apa yang disebut panjer (alat pengikat) dalam bentuk sedikit uang atau benda lain yang nyata atau terlihat yang diserahkan pada si (calon) penjual oleh si (calon) pembeli”. 6)

Perbuatan konkret atau kontan dalam persetujuan (perjanjian) ditandai dengan adanya panjer yang pada umumnya berupa uang. Umumnya orang baru merasa terikat pada suatu janji jika telah menerima

panjer dan apabila terjadi pengingkaran maka hal tersebut mempunyai sanksi. Sanksi tersebut adalah panjer akan hilang apabila pihak pembeli membatalkan perjanjian itu. Sedangkan pihak pembeli dapat menuntut pihak penjual jika tidak memenuhi janjinya.

Menurut H.R. Otje Salman Soemadiningrat, perbuatan konkret dalam masyarakat hukum adat merupakan sesuatu yang bertujuan untuk mencapai keseimbangan (*evenwicht*). 7)

Transaksi jual menurut Imam Sudiyat, dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Jual Gadai yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran

6) Ibid hal 14.

7) Otje Salman Soemadiningrat, *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontemporer*, Bandung, Alumni, 2002, Hal 118.

sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan si penjual tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali.

2. Jual Lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya.
3. Jual Tahunan yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan janji tanpa suatu perbuatan hukum lagi, tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada

pemilikinya, sesudah berlaku beberapa tahun/beberapa kali panen (menurut perjanjian). 8)

Mengenai transaksi tanah yang menyangkut tanah Perdikan menurut pendapat Slamet Muljana, bahwa jual beli terhadap tanah raja adalah:

Jika ada orang yang menjual tanah, pada hakekatnya ia hanya menjual hak pakai tanah yang bersangkutan. Dalam Kitab Perundang-undangan Agama, rakyat juga bisa mengadaikan tanah, namun pada hakekatnya yang digadaikan hanya hak pakai tanah bukan hak memiliki tanah. Ditambah keterangan bahwa gadai tanah tidak dapat leleb karena tanah adalah milik Raja. 9)

8) Imam Sudiyat, Op. cit, hal 28.

9) Slamet Muljana, Op. cit, hal 7.

Dari hal tersebut diatas berarti bahwa tanah Perdikan dapat dijual-belikan atau digadaikan, namun yang dijual-belikan maupun digadaikan adalah hak memakainya saja, sebab hak milik masih ada pada Raja.

B. TANAH PERDIKAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 1946 DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960.

B.1. Status Tanah Perdikan.

B.1.1. Desa Perdikan Dihapus Menjadi Desa Biasa.

Dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 tentang Penghapusan Desa Perdikan serta Peraturan Menteri Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962 tentang Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu di Daerah Demak Jawa Tengah, membawa pengaruh terhadap tata pemerintahan bekas tanah (desa) Perdikan Kadilangu, antara lain:

1. Desa Perdikan Kadilangu dihapus dan dijadikan desa biasa, sehingga yang dulunya terdapat dualisme sistem kepemimpinan yaitu adanya Kepala Desa Perdikan dan Lurah Desa Perdikan. Setelah Desa Perdikan dihapus maka hanya ada satu pemimpin yaitu Kepala Desa Kadilangu yang tidak lagi dijabat secara waris, melainkan dipilih dari anggota masyarakat.
2. Hapusnya hak-hak istimewa yang diberikan kepada Desa Perdikan sebagaimana dimaksud dalam Bijbl Nomor 7874 (GOUV BESL Nomor 25 tanggal 20 Desember 1912) maupun Kepala Desa Perdikan sebagai penguasa, termasuk pemberian tunjangan tahunan kepada ahli waris Kadilangu serta kewajiban yang dibebankan kepada seseorang atau penduduk.

Desa Perdikan yang dihapus adalah yang disebut dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946, yang dianggap sebagai Desa Perdikan ialah semua desa-desa yang dalam Tata Negara Belanda dinamakan “Vrije Dossa” sebagaimana dalam

Bijbl Nomor 7874 (GOUV BESL Nomor 25 tanggal 20 Desember 1912).

B.1.2. Kedudukan Tanah Perdikan Setelah Menjadi Desa Biasa.

Dengan hapusnya Desa Perdikan maka tentunya sistem pemerintahan kembali pada Pasal 18 Undang-undang Dasar 1945. Tetapi hal-hal yang berhubungan dengan penghapusan desa tersebut tentunya tidak semudah yang dibayangkan. Karena sebagai aturan pelaksanaan mengenai penghapusan Desa Perdikan belum ada maka kita berpegang pada Pasal II Aturan Peralihan dari Undang-undang Dasar 1945, yang menyebutkan :

Segala Badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar 1945. 10)

Karena dengan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 maupun dalam Peraturan Menteri Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah Nomor 12 tahun 1962 tidak mengatur secara jelas, maka kedudukan tanah Desa Perdikan tetap dikuasai oleh para ahli waris Kadilangu dan statusnya tetap sebagai milik raja.

B.2. Pengaruh Berlakunya UUPA Terhadap Tanah Bekas Desa Perdikan

Kadilangu

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria sebagai Hukum Tanah Nasional, kiranya tanah Perdikan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara atas dasar:

1. Diktum Kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi Pasal II ayat 1 yang menyebutkan:

10) H.A.K. Pringgodigdo, *Tiga Undang-Undang Dasar*, Jakarta, PT.Pembangunan, 1981, hal 120

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbani, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht altijddurence erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Dalam ayat tersebut tanah Perdikan tidak disebut sebagai tanah yang haknya dapat dikonversi sebagai hak milik.

2. Diktum Ketiga UUPA yang menyebutkan:

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

Dengan melihat ketentuan tersebut, maka Peraturan Menteri Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962, yang isinya antara lain mengenai penghapusan hak-hak istimewa yang ada pada Desa Perdikan, seharusnya berlaku juga untuk tanahnya (bekas tanah Perdikan).

3. Diktum Keempat UUPA yang menyebutkan:

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

Mengingat bahwa tanah Perdikan Kadilangu dulunya merupakan tanah pemberian atau hadiah dari Raja Demak yang diberikan kepada Sunan Kalijaga karena jasanya dalam menyiarkan agama Islam. Hal ini diakui juga oleh Pemerintah Hindia Belanda dalam Bijbl Nomor 7874 (GOUV BESL Nomor 25 tanggal 20 Desember 1912).

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dapat dikategorikan sebagai tanah swapraja/bekas swapraja yang selanjutnya beralih menjadi tanah Negara. Sehingga hak dan wewenang atas tanah tersebut hapus dan beralih juga pada Negara.

Selanjutnya pemilik tanah bekas Desa Perdikan tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada Pejabat yang berwenang melalui Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 14 Oktober 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

B.3. Sistem Jual Beli Yang Berlaku Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.

Telah kita ketahui bahwa tanah Kadilangu semula merupakan Desa Perdikan yang dikuasai oleh Sunan Kalijaga yang kemudian secara turun temurun beralih dikuasai oleh para ahli waris Kadilangu.

Sifat turun temurun ini menurut pihak ahli waris Kadilangu adalah adanya kenyataan bahwa selama ini tanah Kadilangu tersebut selalu berada di tangan anak cucu Sunan Kalijaga dari generasi ke generasi.

Proses timbulnya hak diawali dari peristiwa pemberian tanah oleh Raja Demak kepada Sunan Kalijaga. Walaupun istilah pemberian itu merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan sesuatu hak atau benda kepada pihak lain, namun karena tanah sebagai obyek dari pemberian itu belum siap pakai bahkan masih berupa hutan belukar dan rawa-rawa, maka pemberian tanah tersebut dapat diartikan sebagai pemberian ijin untuk membuka tanah.

Dengan diberikannya ijin membuka tanah itu kepada Sunan Kalijaga, timbullah hubungan hukum antara Sunan Kalijaga dengan tanah itu walaupun masih dalam bentuk hubungan hukum yang abstrak. Setelah tanah itu benar-benar dibuka, pohon-pohon ditebang, belukar dibersihkan dan rawa dikeringkan barulah hubungan hukum yang abstrak tadi menjadi konkret yaitu hak atas tanah tersebut. Kemudian tanah tersebut ditanami, timbullah hak yang disebut hak memetik hasil dan setelah hasil

dipanen berungkali secara berlanjut, hak memetik tadi berkembang dan berubah menjadi hak pakai. Pada akhirnya tanah berubah total dan benar-benar menjadi lahan pertanian dan tempat pemukiman yang mapan, maka hak pakai tersebut berkembang dan berubah menjadi suatu hak yang terkuat, terpenuh yang bisa menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya dan bersifat turun temurun yaitu hak atas tanah yang disebut hak milik adat.

Dari uraian diatas, pihak ahli waris Kadilangu menganggap bahwa status tanah Kadilangu adalah milik Sunan Kalijaga dan setelah wafat menjadi tanah warisan bagi anak cucu keturunannya sepanjang masa dengan hak milik adat sebagai haknya.

Dalam perkembangan selanjutnya dengan adanya perkembangan jaman dan kebutuhan dari para pemegang hak atas tanah Kadilangu, telah banyak terjadi peralihan terhadap kepemilikan/penguasaan tanah atau dengan kata lain terjadi jual beli terhadap tanah bekas Perdikan Kadilangu tersebut. Jual Beli tersebut tidak hanya terjadi antar kerabat Kadilangu saja melainkan juga kepada orang luar (bukan kerabat), sehingga sampai sekarang banyak pemilik tanah bekas Perdikan yang bukan ahli waris/keluarga Kadilangu. Jual Beli atas tanah dimaksud adalah terbatas pada tanah pekarangan atau perumahan, sedangkan untuk tanah sawah masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh ahli waris Kadilangu yang tetap berdomisili di Kelurahan Kadilangu. Penggunaan dari hasil tanah sawah itu disamping

untuk mencukupi kebutuhan hidup para ahli waris juga untuk biaya pemeliharaan Masjid Kadilangu.

Jual beli atas tanah Kadilangu dilakukan secara :

- a. Tunai, ini ditandai dengan adanya pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual secara penuh dalam arti tidak diangsur. Dengan pembayaran tersebut, penjual telah menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli dan pada saat itu pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Riil, dilakukan dengan pembuatan/penulisan perjanjian jual beli serta penerimaan harga tanah oleh Penjual. Dan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tidak diikat dengan panjer.
- c. Terang, dengan dilakukannya jual beli yang bersangkutan dihadapan Kepala Kelurahan beserta saksi-saksi, sehingga menunjukkan bahwa perbuatan hukum yang mereka lakukan bukanlah jual beli yang gelap.

Pelaksanaan jual beli dinyatakan dengan pembuatan segel jual beli (akta bawah tangan) dihadapan Kepala Kelurahan serta dua orang sarekat Kelurahan sebagai saksi yang kemudian ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan serta diikuti dengan pembayaran harganya yang telah disepakati bersama.

Surat perjanjian (segel) jual beli tanah yang telah dibuat dihadapan Kepala Kelurahan tersebut berfungsi sebagai alat bukti bahwa benar telah dilakukan jual beli tanah yang bersangkutan. Dengan

demikian pembeli sebagai pemegang haknya yang baru berhak atas tanah yang bersangkutan dan tidak dapat disangkal pemilik yang lama maupun ahli warisnya.

Untuk selanjutnya terjadinya jual beli tersebut dicatat di Kantor Kelurahan mengenai subyek pemilik/penguasaan tanahnya atas nama pemegang hak yang baru guna kepentingan kewajiban pembayaran pajak (PBB).

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”. 11)

Penelitian merupakan suatu proses yang berupa langkah-langkah, yang dilakukan secara berencana dan sistematis yang berguna untuk memperoleh pemecahan masalah dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu dimana dalam hal ini langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antara yang satu dengan yang lain sehingga dapat diharapkan agar penelitian mempunyai nilai yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak meragukan. 12)

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. 13)

11) Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1997, hal 28.

12) Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983, hal 20.

13) Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal 43.

Untuk dapat mempelajari suatu gejala hukum, maka diperlukan adanya suatu data. Data ini sangat diperlukan untuk mendukung pengkajian antara data-data yang didapat dengan teori yang mendukungnya. Sehingga permasalahan pokok yang menjadi bahan untuk diteliti dapat dijawab. Agar data yang

dimaksud dapat diperoleh dan dibahas, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

A. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Empiris yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga indoktrinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. 14)

Mengingat permasalahan yang akan diteliti menyangkut keterkaitan antara faktor yuridis perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dan perilaku masyarakat adanya kewajiban pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat demi terjaminnya kepastian hukum.

Adapun faktor yuridisnya adalah norma-norma hukum atau peraturan-peraturan lain yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu.

14) Ronny Hanitijo Soemitro, *Metologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Cetakan Kelima, 1990, hal 34.

Sedang faktor empirisnya adalah perilaku masyarakat yang berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai status tanah bekas Perdikan Kadilangu.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Suatu penelitian dapat dibagi menjadi tiga yaitu : Pertama adalah Penelitian Eksploratif yaitu penelitian penjelajahan, mencari keterangan, penjelasan dan data mengenai hal-hal yang belum diketahui. Kedua adalah Penelitian Deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menuliskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Ketiga adalah Penelitian Eksplanatoris yaitu suatu penelitian yang menerangkan memperkuat atau menguji dan bahkan menolak suatu teori atau hipotesa-hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada. 15)

Dalam penelitian ini menggunakan Spesifikasi penelitian yang bersifat Deskriptif Analisis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan. 16)

Dari hasil penelitian yang diperoleh diharapkan dapat memberikan gambaran yang sebenarnya mengenai permasalahan sebagaimana tersebut diatas. Sehingga dari gambaran tersebut akan dianalisa dalam kenyataan yang terjadi dalam suatu tempat penelitian.

15) Soerjono Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal 4.

16) Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1997, hal 122.

C. POPULASI DAN TEKNIK SAMPLING

Penelitian ini berkaitan dengan perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu di Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak. Untuk memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya penulis melakukan survey langsung ke lapangan

dengan menentukan populasi, sample dan wilayah penelitian yang akan diteliti terlebih dahulu.

Populasi adalah seluruh obyek yang terdiri atas seluruh individu, seluruh gejala dan seluruh unit yang akan diteliti. 17) Adapun yang menjadi populasi dari penelitian ini adalah semua unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu.

Sampel adalah merupakan bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan penarikan populasi.

Mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut pendapat Ronny Hanitijo bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.

Berdasarkan pendapat tersebut diatas maka yang menjadi responden dari penelitian ini adalah:

17) Ronny Hanitijo Soemitro, Op. cit, hal 44.

- a. Warga masyarakat Kelurahan Kadilangu yang pernah melakukan jual beli tanah bekas Desa Perdikan, untuk penjual dan pembeli masing-masing sebanyak 20 orang.
- b. Kepala Kelurahan Kadilangu.
- c. Tokoh/sesepuh masyarakat di Kelurahan Kadilangu.
- d. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

- e. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- f. Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
- g. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam suatu penelitian, pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti.

Agar penulis memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang akurat. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan cara sebagai berikut:

a. Data Primer

Wawancara Langsung, dalam melakukan wawancara ini, penelitian menggunakan teknik wawancara terarah (directive interview) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara

dilakukan secara bebas terpimpin dengan alat bantu berupa daftar pertanyaan.

b. Data sekunder.

Studi Kepustakaan, yaitu dengan penelitian kepustakaan yang merupakan tujuan untuk mendapatkan landasan teoritis yang menitik beratkan pada peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur dan referensi-referensi lain yang berkaitan dengan permasalahan tersebut di atas.

E. ANALISIS DATA

Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif untuk mengetahui bagaimana perolehan status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, apakah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau tidak.

Metode analisa kualitatif merupakan suatu cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian diklasifikasikan kemudian dianalisis secara kualitatif yang selanjutnya akan disajikan dalam bentuk deskriptif dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A.1. Letak Wilayah

Demak sebagai salah satu Kabupaten di Jawa Tengah terletak pada koordinat :

Lintang Selatan : $6^{\circ} 43' 26'' - 7^{\circ} 09' 43''$

Bujur Timur : $110^{\circ} 27' 58'' - 110^{\circ} 48' 47''$

A.2. Batas Wilayah

Batas-batas Kabupaten Demak :

Sebelah Utara : Kabupaten Jepara dan Laut Jawa.

Sebelah Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan.
Sebelah Selatan : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang
Sebelah Barat : Kota Semarang.

Jarak terjauh dari Barat ke Timur adalah sepanjang 49 Kilometer dan dari Utara ke Selatan sepanjang 41 Kilometer.

Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi), wilayah Kabupaten Demak terletak mulai dari 0 meter sampai dengan 100 meter dari permukaan laut. 18)

18) *Demak Dalam Angka 2005*, Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, hal 1.

A.3. Luas Wilayah

Secara administratif luas wilayah Kabupaten Demak adalah 89.743 Hektar. Sedangkan dari testur tanahnya, wilayah Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus (liat) seluas 49.066 Hektar dan tekstur tanah sedang (lempung) seluas 40.677 Hektar. 19)

A.4. Wilayah Administrasi

Kabupaten Demak terbagi atas 14 Kecamatan, 241 Desa dan 6 Kelurahan, sedangkan menurut klasifikasinya wilayah Kabupaten Demak terdiri atas 144 Desa/Kelurahan Swadaya mula dan 69 Swakarya mula. Selain itu menurut tingkat perkembangan LKMD, maka di Kabupaten Demak terdapat 29 Desa berkategori II dan 218 Desa berkategori III. 14 Kecamatan di Kabupaten Demak tersebut adalah:

1. Kecamatan Mranggen
2. Kecamatan Karangawen

3. Kecamatan Guntur
4. Kecamatan Sayung
5. Kecamatan Karangtengah
6. Kecamatan Bonang
7. Kecamatan Demak
8. Kecamatan Wonosalam

19) Ibid

9. Kecamatan Dempet
10. Kecamatan Gajah
11. Kecamatan Karanganyar
12. Kecamatan Mijen
13. Kecamatan Wedung
14. Kecamatan Kebonagung. 20)

Kecamatan Demak mempunyai luas wilayah 61.175 Hektar. 39.100 Hektar adalah tanah sawah dan 22.030 Hektar adalah tanah kering. Terdapat 19 Desa/Kelurahan di Kecamatan Demak antara lain:

1. Desa Kalikondang
2. Desa Donorejo
3. Desa Katonsari
4. Kelurahan Mangunjiwan
5. Kelurahan Bintoro
6. Kelurahan Kadilangu
7. Kelurahan Betokan
8. Desa Canean

9. Desa Bango

10. Desa Bolo

20) Ibid, hal 19.

11. Desa Sedo

12. Desa Mulyorejo

13. Desa Kedondong

14. Desa Raji

15. Desa Turirejo

16. Desa Tempuran

17. Kelurahan Singorejo

18. Kelurahan Kalicilik

19. Desa Karangmlati. 21)

A.5. Kelurahan Kadilangu

A.5.1. Keadaan Daerah

Kelurahan Kadilangu termasuk dalam wilayah Kecamatan Demak, mempunyai luas 0,952 KM², terdiri dari 73,64 Hektar tanah sawah dan 21,55 Hektar tanah kering. Terletak di Sebelah Timur Kota Demak pada jalur Demak-Grobogan sejauh lebih kurang 2 Kilometer dengan ketinggian 4 meter diatas permukaan air laut.

21) Kecamatan Demak Dalam Angka 2005, hal 1-2.

Kelurahan Kadilangu berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Desa Botorejo

Sebelah Timur : Desa Botorejo

Sebelah Selatan : Desa Kendaldoyong

Sebelah Barat : Kelurahan Bintoro. 22)

Dengan melihat perincian luas daerah maka sebagian besar Kelurahan Kadilangu merupakan tanah sawah, yang sebagian besar merupakan sawah tadah hujan sedangkan yang merupakan pertanian teknis hanya sebagian kecil saja.

A.5.2. Penduduk

Penduduk Kelurahan Kadilangu berjumlah 3.426 jiwa yang meliputi penduduk laki-laki sebanyak 1.700 jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 1.726 jiwa. Dari jumlah penduduk tersebut seluruhnya merupakan Warga Negara Indonesia dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 853 KK. 23)

Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah penduduk menurut umur dan jenis kelamin di Kelurahan Kadilangu, dapat dilihat pada table berikut:

22) Ibid, hal 3-25.

23) Ibid.

Tabel 1.

JUMLAH PENDUDUK MENURUT UMUR DAN
JENIS KELAMIN KELURAHAN KADILANGU

No.	Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	0 - 4	175	238	413
2.	5 - 14	363	343	706
3.	15 - 24	263	249	512
4.	25 - 34	199	167	366
5.	35 - 44	191	188	379
6.	45 - 54	165	170	335
7.	55 - 64	170	188	358
8.	65 >	174	183	357
	Jumlah	1.700	1.726	3.426

Sumber Data : Kelurahan Kadilangu Tahun 2007

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa dari jumlah penduduk yang ada yang paling banyak adalah umur 9 - 14 Tahun sebanyak 706 jiwa.

A.5.3. Sosial Ekonomi

Sebagian besar wilayah Kelurahan Kadilangu berupa tanah sawah, maka penduduk Kelurahan Kadilangu kebanyakan bermata pencaharian sebagai petani. Tanah sawah di Kelurahan Kadilangu sebagian besar merupakan sawah tadah hujan sehingga musim tanamnya terbatas. Pada daerah yang dapat terjangkau irigasi teknis bisa dua kali panen setiap tahunnya, sedangkan daerah yang kurang airnya penduduk hanya bisa satu kali panen.

Tabel 2.

PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN
KELURAHAN KADILANGU

No.	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	367
2.	Buruh Tani	486
3.	Buruh Industri dan bangunan	139
4.	Pengusaha	5
5.	Pedagang	261
6.	Pegawai Negeri Sipil, Polisi dan TNI	335
7.	Pensiunan	241
8.	Lain-lain	102

Sumber Data : Kelurahan Kadilangu Tahun 2007

Keadaan sosial masyarakat Kelurahan Kadilangu cukup baik terutama yang menyangkut kepentingan bersama dari anggota masyarakat. Kerukunan dalam masyarakat juga masih terpelihara dengan baik, hal ini dapat dilihat dari adanya kegiatan bersama, misalnya kebersihan lingkungan kampung dan sebagainya.

Sarana pendidikan di Kelurahan Kadilangu terdapat 2 Sekolah Dasar Negeri dan 1 Sekolah Diniyah. Sedangkan sarana

kesehatan di Kelurahan Kadilangu hanya terdapat 1 Puskesmas. 24)

A.5.4. Agama

Penduduk di Kelurahan Kadilangu mayoritas beragama Islam. Hal ini dapat dipahami sebab Kelurahan Kadilangu dulunya

tempat pusat penyebaran agama Islam untuk pertama kalinya di Pulau Jawa. Karena mayoritas beragama Islam maka perwujudan kehidupan sehari-hari sangat dipengaruhi oleh hukum agama Islam. Contoh : pengajian bersama, tahlil, manakip dan sebagainya. Namun demikian tidak jarang masih ada yang menjurus kearah animisme dan hal ini melekat kuat dalam kehidupan sehari-hari penduduk Kelurahan Kadilangu. Contoh: memberi sesaji pada makam Sunan Kalijaga dan sebagainya. 25)

Tabel 3.

**PENDUDUK MENURUT AGAMA
KELURAHAN KADILANGU**

No.	Jenis Agama	Jumlah Penganut
1.	Islam	3.385
2.	Katholik	7
3.	Kristen	34
4.	Hindu	-
5.	Budha	-

Sumber Data : Kelurahan Kadilangu Tahun 2007

24) Ibid.

25) R. Sandioko, *Wawancara*, Tokoh/sepeuh masyarakat Kelurahan Kadilangu, tanggal 6 Nopember 2007.

Tabel 4.

**SARANA IBADAH
KELURAHAN KADILANGU**

No.	Jenis Agama	Jumlah Penganut
1.	Masjid	8
2.	Musholla	19

3.	Gereja	-
4.	Kuil	-
5.	Klenteng	-

Sumber Data : Kelurahan Kadilangu Tahun 2007

B. KEDUDUKAN TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU SETELAH DIKELUARKANNYA UUPA.

Setelah dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) segala hal yang berhubungan dengan tanah Desa Perdikan Kadilangu hapus menjadi tanah biasa dan langsung menjadi tanah Negara. Maka bagi warga yang mempunyai hak atas tanah bekas Desa Perdikan diberikan jalan keluar untuk proses pensertipikatan tanah melalui permohonan hak kepada Negara. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 14 Oktober 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peraturan ini sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Bagi warga yang ingin mempunyai sertipikat hak milik atas tanah bekas Desa Perdikan dapat mengajukan permohonan yang ditujukan kepada Menteri sebagaimana diatur dalam PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 11 yang menyebutkan :

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis yang ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan hak milik tersebut memuat sebagaimana diatur dalam

PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 9 ayat 2 yang menyebutkan :

1. Keterangan mengenai pemohon :
 - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - d. rencana penggunaan tanah;
 - e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
 - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Setelah berkas permohonan diterima dan diperiksa kelengkapan data yuridis dan data fisik oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat kemudian diadakan sidang panitia A yang fungsinya mengadakan

penelitian-penelitian terhadap status dan diri pemohon. Kemudian dihasilkan risalah pemeriksaan tanah.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Pasal 3 antara lain disebutkan:

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (duaribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.

Dalam hal ini yang berhak mengeluarkan surat keputusan pemberian hak adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten karena luas tanah yang dimohon dibawah 2000 m² (duaribu meter persegi). Selanjutnya surat keputusan tersebut dikirim kepada penerima hak yang bersangkutan. Penerima hak diwajibkan juga membayar ganti rugi pada kas Negara dan membayar dana landreform. Selanjutnya surat keputusan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten untuk kemudian dicatat dalam buku tanah dan selanjutnya dibuatlah sertipikat tanahnya. 26)

Namun mengenai proses permohonan hak atas tanah Negara bekas Desa Perdikan Kadilangu pada Tahun 1974 baru melahirkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah terhadap 24 pemohon. Proses tersebut belum sampai pada tahap-tahap berikutnya sebagaimana tersebut diatas sehingga belum bisa diterbitkan sertipikat hak milik. Karena pada waktu itu surat keputusan tersebut ditangguhkan sementara sehubungan

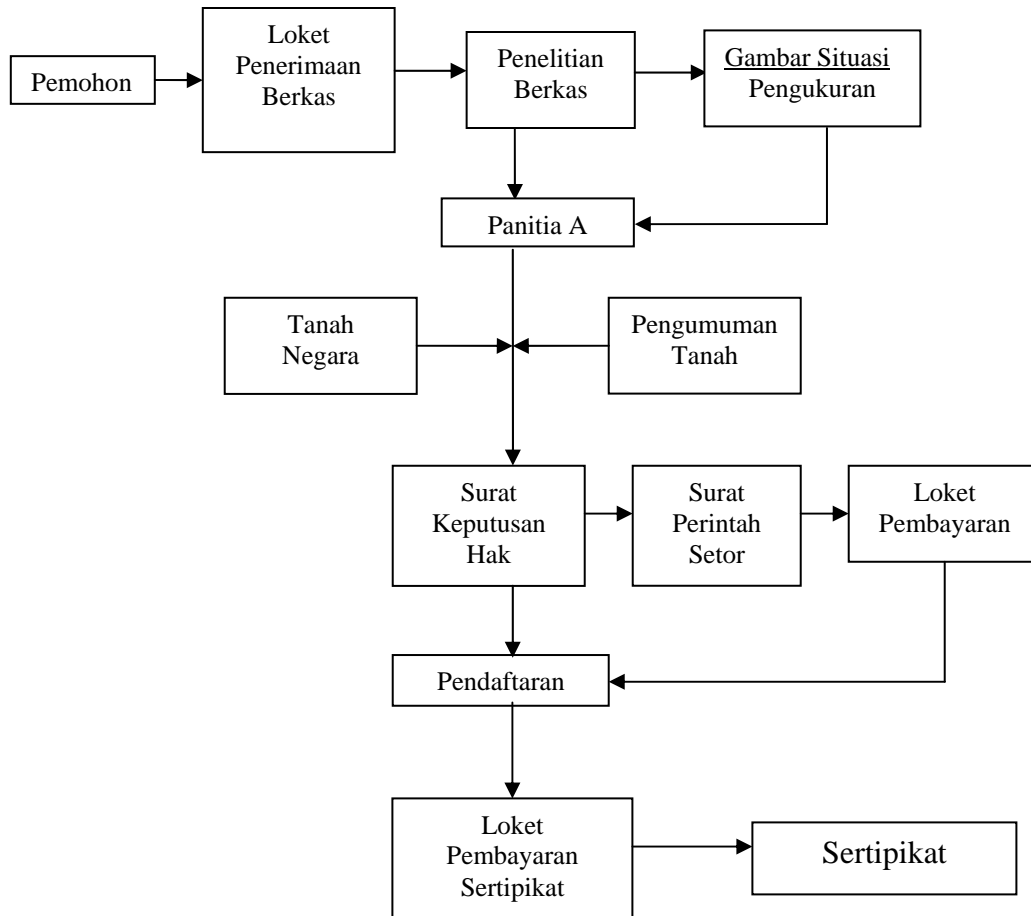
dengan adanya sanggahan dari para ahli waris Sunan Kalijaga. Dan sampai sekarang proses tersebut belum bisa diselesaikan. 27)

Berikut ini adalah bagan yang menggambarkan proses atau tata cara memperoleh sertipikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, dari awal pengajuan berkas sampai dengan keluarnya sertipikat tanah yang berasal dari tanah Negara maupun tanah milik adat.

26) Sunarso, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2 Nopember 2007.

27) Sudaryono, *Wawancara*, Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, 2 Nopember 2007.

Proses/Tata Cara Memperoleh Sertipikat Tanah



Keterangan : Proses tanah milik adat selama 6 bulan, sedangkan proses tanah Negara selama 4 bulan.

C. STATUS HAK ATAS TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU

C.1. Gambaran Mengenai Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan

Kadilangu

Kelurahan Kadilangu yang terletak di wilayah Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah, sebelum dikeluarkannya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 tentang Penghapusan Desa-desa Perdikan.

Agar dapat diperoleh gambaran mengenai status hak atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, perlu diketahui kondisi yang ada sampai dengan saat ini. Berdasarkan pengamatan dan dokumen yang ada, diharapkan dapat membantu memperoleh kesimpulan untuk penyelesaian masalah. Adapun gambaran tersebut dapat diuraikan sebagaimana dibawah ini.

C.1.1. Tanah Bekas Desa Perdikan

Menurut pengamatan penulis dan berdasarkan dokumen yang ada, bahwa penguasaan tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sampai sekarang ini nyata-nyata dikuasai oleh para ahli waris Sunan Kalijaga, yaitu tanah sawah seluas 73,64 Hektar dan tanah yang digunakan untuk perumahan seluas 21,55 Hektar. Tanah-tanah tersebut dipergunakan oleh para ahli waris Sunan Kalijaga yang berdomisili di Kelurahan Kadilangu. Sistem penguasaan atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu tidak hanya dipergunakan oleh para ahli waris Sunan Kalijaga saja tetapi dipergunakan juga untuk kepentingan umum.

Sepanjang yang mengenai kepentingan para ahli waris (kedalam) sistem penguasaan atas tanah bekas Desa Perdikan

yang dipakai di Kelurahan Kadilangu ada dua yaitu sistem Pars Prototo dan sistem Kloso Gumelar. Yang dimaksud dengan sistem Pars Prototo yaitu tanah yang dipakai oleh para ahli waris yang berdomisili di Kelurahan Kadilangu saja yang boleh menggarap dan menikmati hasilnya. Sedangkan yang dimaksud dengan sistem Kloso Gumelar yaitu bahwa tanah boleh dipergunakan/dipakai tetapi tidak boleh dijual lepas. Sebagai penanggung jawab atas tanah bekas Desa Perdikan terhadap pihak luar (pemerintah), para ahli waris menggunakan sistem Primus Interparis, artinya bahwa salah satu diantara para ahli waris yang berdomisili di Kelurahan Kadilangu dan yang dipilih sebagai sesepuh para ahli waris, maka dialah yang diserahi tugas sebagai penanggung jawab. Sesepuh para ahli waris bertanggung jawab atas pemilikan dan pemanfaatan tanah di Kelurahan Kadilangu serta bertindak untuk dan atas nama para ahli waris.

Sepanjang mengenai fungsi sosial dari tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu terutama untuk kepentingan pemukiman, tempat usaha dan lokasi obyek pembangunan yang difungsikan untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk maka untuk itu disediakan tanah seperlunya dengan hak pakai.

Dalam perkembangannya tanah yang dikuasai dan digunakan secara turun temurun oleh penduduk sebagai tempat tinggal dalam prakteknya dapat diperjualbelikan. Tanah yang

dikuasai penduduk sekarang ini banyak yang berasal dari jual beli antara pihak ahli waris dengan penduduk setempat atau dengan kata lain ahli waris telah menjual tanah kepada penduduk bukan ahli waris. 28)

C.1.2. Subyek Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Dimuka telah disebutkan bahwa pada awal mulanya subyek Desa Perdikan adalah Sunan Kalijaga. Tanah Bekas Desa Perdikan tersebut diperoleh Sunan Kalijaga dari pemberian Raden Patah dalam kedudukannya sebagai Sultan Demak. Karena Sunan Kalijaga dianggap telah berjasa dalam mengembangkan agama Islam di Pulau Jawa. Tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu yang diberikan tersebut dulunya berupa hutan belukar dan rawa-rawa.

28) Krisnaedi, *Wawancara*, Kepala Kelurahan Kadilangu, Kabupaten Demak, 6 Nopember 2007

Setelah Sunan Kalijaga wafat maka tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dikuasai oleh para ahli waris Sunan Kalijaga yang dimiliki secara bersama-sama. Dengan demikian hak atas tanah bekas Desa Perdikan baik secara bersama atau individual berada ditangan para ahli waris Sunan Kalijaga yang dikelola oleh sesepuh yang telah ditunjuk oleh para ahli waris Sunan Kalijaga. Sesepuh para ahli waris Sunan Kalijaga tersebut bertanggung jawab atas pemilikan dan pemanfaatan tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dan bertindak atas nama segenap para ahli waris Sunan Kalijaga. Sesepuh dalam mengambil keputusan

tidak boleh berdasarkan kehendak pribadinya, tetapi harus berdasarkan atas kehendak seluruh para ahli waris. 29)

C.1.3. Obyek Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Menurut pengamatan penulis dan berdasarkan dokumen yang ada, bahwa obyek tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu adalah berupa tanah sawah, pekarangan, tegalan, sungai dan lain-lain.

Secara umum penguasaan obyek berupa tanah sawah, pekarangan dan tegalan tersebut tidak dilandasi dengan adanya alat

29) R. Sandioko, *Wawancara*, Kepala Kelurahan Kadilangu, Kabupaten Demak, 5 Nopember 2007.

bukti kepemilikan secara tertulis baik yang dikuasai dan dimiliki oleh para ahli waris maupun yang dikuasai oleh masyarakat karena sejak dulu Kelurahan Kadilangu merupakan Desa Perdikan dimana tanah tersebut tidak pernah dikenakan pajak. 30)

Kekuatan dan kepastian obyek hak atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sangat tergantung pada pengakuan dan kepercayaan masyarakat Kelurahan Kadilangu. Hal tersebut dilakukan karena tidak ada bukti tertulis yang menyebutkan masing-masing pemilik atas tanah yang mereka miliki dan kuasai. 31)

C.1.4. Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Tanah Kadilangu sebagai tanah bekas Desa Perdikan sampai saat ini keberadaannya tetap sebagai suatu kesatuan yang utuh sebagai tanah warisan. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga dan melestarikan identitas dan integritas Sunan Kalijaga dengan Kadilangunya. Namun dalam perkembangan waktu di dalam masyarakat Kelurahan Kadilangu banyak terjadi jual beli dan

30) Krisnaedi, Op. cit.

31) Ibit.

hibah baik antara warga masyarakat sendiri maupun antara warga masyarakat dengan pihak lain diluar Kelurahan Kadilangu. Hal ini dapat dilihat pada arsip jual beli dan hibah atas tanah bekas Desa Perdikan di Kantor Kelurahan Kadilangu.

Adapun yang menyangkut pihak luar dalam hal ini terhadap Pemerintah yang menginginkan tanah bekas Desa Perdikan yang dikuasai oleh para ahli waris Sunan Kalijaga, maka pihak pengelola dalam hal ini sesepuh para ahli waris menuntut adanya ganti rugi. Contohnya pada waktu pembangunan lapangan untuk parkir yang dibangun oleh Dinas Pariwisata Jawa Tengah dan dalam proyek pelebaran dan perluasan sungai kalijajar yang menggunakan tanah bekas Desa Perdikan yang

dikuasai oleh para ahli waris Sunan Kalijaga, dalam hal ini sesepuh para ahli waris minta adanya pembayaran ganti rugi kepada pihak Pemerintah. 32)

C.2. Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis. Penguasaan Yuridis dilandasi hak, yang

32) Krisnaedi, Op. cit.

dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi adapula penguasaan yuridis yang walaupun kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau dengan kata lain tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak.

Mengenai penguasaan dan penggunaan tanah di Kelurahan Kadilangu yang merupakan bekas Desa Perdikan dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Tanah pekarangan/perumahan yang dipergunakan untuk pemukiman

penduduk sudah berlangsung secara turun temurun sehingga hak perorangan semakin kuat. Dan berdasarkan pengamatan dilapangan membuktikan bahwa sedemikian kuatnya hak perorangan ini maka penguasaan tanah oleh sesepuh para ahli waris Sunan Kalijaga atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu semakin melemah.

2. Tanah sawah masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh para ahli waris Sunan Kalijaga yang tetap berdomisili di Kelurahan Kadilangu. Penggunaan dari hasil tanah sawah disamping untuk mencukupi kebutuhan hidup para ahli waris dan juga untuk biaya perawatan/pemeliharaan makam Sunan Kalijaga serta biaya pemeliharaan Masjid Kadilangu termasuk imbalan jasa para petugasnya.

Untuk lebih jelasnya mengenai jenis, luas tanah, penguasaan dan penggunaan tanah bekas Desa Pedikan Kadilangu dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5.

JENIS, LUAS TANAH, PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN

TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU

No.	Jenis	Luas (Ha)	Penguasaan dan penggunaan
1	Tanah sawah	73,64	Kesemuanya dikuasai dan digunakan oleh para ahli waris Sunan Kalijaga yang berdomisili di Kelurahan Kadilangu.
2	Tanah	21,55	Dikuasai oleh:

	pekarangan		a. Para ahli waris. b. Bukan ahli waris. Digunakan untuk perumahan dan pemukiman.
3	Lain-lain	12,32	Digunakan untuk jalan, kuburan dan sungai.

Sumber Data : Kantor Petanahan Kabupaten Demak Tahun 2007

C.3. Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Dijelaskan didepan bahwa Kelurahan Kadilangu dahulunya merupakan Desa Perdikan Kadilangu yang mempunyai permasalahan menyangkut status hak atas tanahnya yang sampai sekarang ini belum terselesaikan.

Untuk memperjelas dalam membantu penyelesaian terhadap permasalahan tersebut diatas, akan diuraikan status hak atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dalam beberapa kategori antara lain sebagai :

C.3.1. Tanah Swapraja.

Dalam UUPA diktum Keempat disebutkan :

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

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Pasal 1 butir c, disebutkan :

Tanah-tanah dalam rangka pelaksanaan Landreform akan dibagikan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini ialah : Tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang telah beralih kepada Negara, sebagai yang dimaksud dalam Diktum Keempat huruf A Undang-undang Pokok Agraria.

Di dalam penjelasan PP Nomor 224 Tahun 1961 Pasal 1

butir c dinyatakan sebagai berikut :

Tanah-tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang telah beralih kepada Negara, sebagai yang dimaksud dalam Diktum Keempat huruf A Undang-undang Pokok Agraria adalah selain domein Swapraja dan bekas Swapraja, yang dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria menjadi hapus dan beralih kepada Negara, juga tanah-tanah yang dimiliki Swapraja, yaitu yang diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil dan lain sebagainya atau peruntukkan tanah jabatan dan lain-lain.

Untuk mengidentifikasi tanah di Kelurahan Kadilangu yang merupakan tanah bekas Desa Perdikan apakah termasuk tanah Swapraja atau bukan sangatlah sulit. Hal tersebut disebabkan tidak ada sumber/dokumen tertulis mengenai tanah-tanah yang dimiliki oleh Raja yang pada waktu itu diperintah oleh Raden Patah sebagai penguasa atas tanah Swapraja.

Kelurahan Kadilangu yang merupakan tanah bekas Desa Perdikan dan merupakan salah satu wilayah Kerajaan Islam Demak juga tidak ditemukan mengenai pengaturan tentang subyek dan obyek atas tanah dari Kerajaan Islam Demak.

Yang ditemukan saat ini hanya dokumen yang menyebutkan bahwa tanah Kadilangu awal mulanya adalah tanah pemberian Raden Patah kepada Sunan Kalijaga sebagai hadiah

atas jasa-jasanya dalam mengembangkan agama Islam di Pulau Jawa.

Proses terjadinya Desa Perdikan adalah karena pengaruh Raja terhadap Hukum Adat. Pengaruh Raja-raja terhadap Hukum Adat ada dua macam yaitu :

1. Pengaruh Raja yang merusak.

Ini terutama menimpa persekutuan-persekutuan hukum yang terletak di wilayah sekitar pusat kerajaan, dilingkungan wilayah kediaman Raja-raja dan kaum bangsawan (negaragung). Pengaruh itu berupa:

- a. penggantian kepala-kepala persekutuan.
- b. pengambilalihan tanah persekutuan hukum oleh raja.
- c. Pemberian hak kepada wangsa atau pegawai raja untuk memungut pajak persekutuan-persekutuan hukum, yang sebenarnya harus dipungut oleh Raja (lungguh, apanage). Sistem apanage ini mendesak hak ulayat dan hak milik perorangan. Sesudah sistem ini hapus, hak-hak yang terdesak itu berkembang kembali.

2. Pengaruh raja yang memperkuat.

Pengaruh ini bermanifestasi dalam:

- a. penguatan susunan organisasi persekutuan-persekutuan hukum yang terletak di luar wilayah negaragung, dilingkungan periferi kerajaan jauh dari wilayah kediaman

Raja-raja (mancanegara), agar kewajiban menyetor pajak dan mengerahkan tenaga pekerja (untuk keperluan”kerigaji”) dapat ditunaikan sebaik-baiknya.

b. pembentukan “Desa Perdikan”. 33)

Apabila dikaitkan dengan keadaan di Kelurahan Kadilangu yang merupakan bekas Desa Perdikan maka Kelurahan Kadilangu terjadi karena pengaruh Raja Demak pada waktu itu diperintah oleh Raden Patah terhadap hukum tanah di wilayah Kerajaan Demak.

Dari uraian tersebut diatas, bahwa dilihat secara teori bekas Desa Perdikan Kadilangu merupakan tanah Swapraja. Namun dari beberapa keputusan pejabat pemerintah dalam hal penanganan masalah tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu mendapat perlakuan yang lain. Hal ini dapat diketahui dari sejak dikeluarkannya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 sampai dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Umum Dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962.

C.3.2. Tanah Hak Ulayat

C.3.2.1. Pengertian.

Hak Ulayat adalah hak yang utama dalam persekutuan hukum atau masyarakat hukum atas tanah. Van Vollenhoven menyatakan hak ulayat itu adalah Beschikkingsrecht yang berarti hak menguasai tanah.

33) Imam Sudiyat, Op. cit, hal 28.

Yang dimaksud hak menguasai tanah adalah hak desa menurut hukum adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan orang luar (orang asing) dengan membayar kerugian kepada Kepala Desa, dalam hal desa turut campur dalam perkara-perkara yang terjadi disitu yang belum dapat diselesaikan. 34)

Dalam Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria dijelaskan yang dimaksud dengan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu ialah yang di dalam perpustakaan adat disebut *beschikkingsrecht*.

C.3.2.2. Ciri-ciri Hak Ulayat

Ciri-ciri Hak Ulayat yang terlihat jelas diluar Pulau Jawa yaitu :

- a. Hanya persekutuan itu sendiri beserta para warganya yang berhak bebas mempergunakan tanah-tanah liar diwilayah kekuasaan.

34) Sajuti Talib, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria*, Jakarta, Bina Aneka, 1985, hal. 23.

- b. Orang luar hanya boleh mempergunakan tanah itu dengan izin penguasa persekutuan tersebut, tanpa izin tersebut dianggap melakukan pelanggaran.
- c. Warga persekutuan boleh mengambil manfaat dari wilayah Hak Ulayat dengan restriksi, jika dimanfaatkan untuk kepentingan orang lain, ia dipandang sebagai orang asing, sehingga harus mendapat izin lebih dulu. Sedangkan orang asing hanya diperkenankan mengambil manfaat dari wilayah Hak Ulayat dengan izin Kepala persekutuan hukum disertai pembayaran upeti, mesi (recognitie, restribusi) kepada Kepala persekutuan hukum.
- d. Persekutuan hukum bertanggung jawab atas segala hal yang terdiri dalam wilayahnya, terutama yang berupa tindakan melawan hukum yang merupakan delik.
- e. Hak Ulayat tidak dapat dilepaskan, dipindahkan, diasingkan untuk selamanya.
- f. Hak Ulayat meliputi juga tanah yang sudah digarap, tanah dusun, sawah, dan lain-lain yang dikuasai oleh sesepuh Kadilangu. 35)

Berdasarkan pengertian dan ciri-ciri Hak Ulayat tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak Ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan baik yang sudah dihaki maupun yang belum. Didalam lingkungan Hak Ulayat tidak ada tanah resnelius. Hak Ulayat mempunyai kekuatan berlaku keluar dan kedalam. Kedalam hubungan dengan warganya dan keluar berhubungan dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut orang asing atau orang luar.

Hubungan antara Hak Ulayat dan hak perorangan itu bersangkut paut dalam hubungan kempis mengembang, desak mendesak, batas membatasi, mulur

35) Imam Sudiyat, Op. cit, Hal. 2-3.

mungskret tiada henti. Dimana Hak Ulayat kuat, disitu Hak Ulayat lemah demikian sebaliknya. Makin banyak usaha yang dikeluarkan oleh seseorang atas suatu bidang

tanah, maka makin eratlah hubungan dengan tanah yang bersangkutan dan makin kuat pula hak atas tanah tersebut. 36)

Hak Ulayat juga diakui oleh UUPA, tetapi pengakuan itu disertai dua syarat yaitu mengenai eksistensinya dan pelaksanaannya. Hak Ulayat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada, demikian disebutkan dalam Pasal 3. Didaerah-daerah dimana Hak Ulayat itu tidak ada lagi, tidak akan dilahirkan Hak Ulayat baru.

Yang menjadi subyek Hak Ulayat adalah masyarakat yang merupakan suatu kesatuan didalam lingkungan hukum itu. Misalnya di Ambon disebut Dati, di Sumatera Selatan disebut Marga dan di Minangkabau disebut Nagari. Adapun obyek Hak Ulayat adalah :

a. Tanah (daratan) sebagai ruang lingkup kehidupan.

36) Imam Sudiyat, Op. cit, Hal. 81.

b. Air (perairan, kali, danau dan sungai).

c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (hutan kayu dan buah-buahan).

d. Binatang yang hidup liar.

C.3.2.3. Kewenangan Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah

Kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah menurut konsepsi hukum adat. Berdasarkan uraian tersebut di atas mengenai sistem pemerintahan adat dan status tanah ulayat, diperoleh gambaran mengenai betapa eratny hubungan antara masyarakat hukum adat dengan wilayah dimana anggota masyarakat bertempat tinggal. Hubungan yang demikian bukan hubungan yang bersifat yuridis semata-mata, tetapi juga menunjukkan hubungan yang bersifat magis religius.

Timbulnya hubungan yang begitu erat antara masyarakat hukum adat dengan wilayahnya :

- a. Tanah Umum, berupa pekarangan yang digunakan untuk usaha kecil-kecilan bagi warga masyarakat dan sebagai obyek pembangunan. Untuk keperluan ini perlu adanya ganti rugi apabila pihak luar tersebut menginginkan atas tanah tersebut.
- b. Tanah kerabat, telah dijelaskan pada bagian penguasaan dan penggunaan tanah tersebut diatas.
- c. Tanah pekarangan, yang dipergunakan untuk perumahan merupakan tempat menetapnya keluarga-keluarga. Tanah ini penggunaan dan pemanfaatannya sepenuhnya ditangani keluarga tidak akan diganggu oleh siapapun. Haknya merupakan hak perorangan

karena perorangan/keluarga tersebut memperolehnya dengan penggarapan tanah tersebut.

Tanah-tanah yang tersebut di atas juga merupakan kewenangan yang ada dalam masyarakat Kadilangu, karena mengusahakan untuk mendapatkan manfaat dari tanah-tanah tersebut bagi kepentingan keluarga maupun kepentingan masyarakat Kadilangu.

C.3.2.4. Eksistensi Hak Ulayat Masyarakat Kadilangu

Eksistensi Hak Ulayat masyarakat hukum adat menurut UUPA Pasal 3, antara lain :

1. Sepanjang Menurut Kenyataan Masih Ada.

Berdasarkan data, maka dapat dikatakan bahwa Hak Ulayat masyarakat Kadilangu masih ada dan kelihatan jelas. Hal ini diketahui dari :

1. Adanya Subyek Hak Ulayat, yaitu masyarakat Kadilangu yang mempunyai karakteristik tersendiri. Hal ini dapat dilihat dengan adanya sistem pemilikan tanah fungsionaris adat yang terdiri dari sentono dan sesepuh para ahli waris Kadilangu.
2. Adanya obyek yaitu tanah ulayat diwilayah itu merupakan tempat tinggal warga. Sebagai pusat persekutuan yaitu wilayah tempat mereka berupa

kebun ladang dan sawah dimana eksistensinya diakui oleh para pejabat pemerintah dan warga masyarakat sekitar.

3. Adanya kewenangan mengatur dari masyarakat/adanya hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah diwilayahnya, antara lain :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah diwilayahnya, misalnya untuk bercocok tanam, berkebun dan pemukiman warga.
 - b. Pemberian hak-hak yang sesuai untuk warganya menurut hukum adatnya sebatas hak pakai turun temurun. Tetapi sekarang sudah meningkat menjadi hak milik bila orang tersebut secara turun temurun telah menguasai fisik tanah itu.
 - c. Dalam hal mengatur pemindahan hak tanah itu seperti jual beli, hibah dan waris. Untuk tanah dengan hak perorangan yang dikuasai warga masyarakat pemindahan hak dilakukan dihadapan Kepala Kelurahan. Sedangkan untuk tanah yang dikuasai dan dikelola oleh

sesepuh Kadilangu harus sepengetahuan dan dilakukan dihadapan sesepuh para ahli waris Kadilangu tersebut. 37)

Tetapi kenyataannya, pada akhir-akhir ini ada kerabat waris Sunan Kalijaga yang salah menggunakan kewenangan yang ada padanya yaitu dengan menjual tanah milik bersama untuk kepentingan pribadi.

37) Krisnaedi, Op. cit

Sehingga keberadaan Hak Ulayat yang dimiliki para ahli waris Kadilangu khususnya tanah pekarangan tersebut akan menjadi berkurang, karena semakin kuatnya hak-hak perseorangan. Hal ini terjadi karena perkembangan pembangunan yang mengakibatkan banyaknya pemilikan tanah perorangan. 38)

Dengan berlakunya UUPA, yang pada pokoknya disebutkan pemindahan hak yang dilakukan berdasarkan hukum adat, tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Untuk itu Hak Ulayat atas tanah masyarakat hukum adat harus

disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang ada pada UUPA.

2. Harus Disesuaikan Dengan Kepentingan Nasional dan Negara

Dari uraian tersebut diatas bahwa Hak Ulayat masih ada. Tetapi berdasarkan Pasal 3 UUPA yang mengakui eksistensi dan pelaksanaannya, maka Hak

38) R. Sandioko, Op. cit

Ulayat akan diperhatikan sepanjang hak tersebut benar-benar ada. Misalnya pemerintah atau swasta akan melaksanakan pembangunan, maka sebelum menggunakan tanah, masyarakat perlu didengar pendapatnya untuk memberikan recognition sebagai tanda pengakuan Hak Ulayat tersebut.

Berdasarkan Pasal 3 UUPA yang berpangkal pada Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, yang antara lain menyatakan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara”. Sedangkan kewenangan Negara diatur dalam Pasal 2 UUPA. Disini ditekankan bahwa penggunaan tanah agar bisa mendatangkan kemakmuran untuk rakyat

banyak. Sehingga ruang lingkupnya lebih luas yaitu bahwa semua tanah dalam wilayah Indonesia merupakan tanah milik bersama seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia.

Jadi tidak dibenarkan suatu Hak Ulayat dalam suatu wilayah hanya mutlak berlaku khusus untuk masyarakat hukum adat itu saja. Kepentingan masyarakat hukum adat harus tunduk kepada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas. Agar Negara atau pemerintah dalam mengatur lajunya pembangunan diseluruh tanah air dapat merata serta tidak mengalami hambatan. Sebab yang memberi kemakmuran bukan tanahnya tetapi pembangunan yang dilaksanakan diatas tanah tersebut.

3. Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-undangan.

Dalam pelaksanaannya Hak Ulayat oleh masyarakat hukum adat tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi. Berdasarkan ketentuan tersebut Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang sudah mulai berkurang

atau mulai hilang karena begitu kuatnya hak perorangan/individu jangan dihidupkan kembali, apabila dalam pelaksanaannya hanya mengutamakan kepentingan suku dan bertujuan untuk cari keuntungan saja. Maka hal tersebut jelas bertentangan dengan UUPA dan UUD 1945.

C.3.3. Tanah Hak Milik

Sejak berlakunya UUPA segala hal yang bertalian dengan masalah tanah telah diatur secara jelas dalam Undang-undang tersebut.

Tujuan ditetapkan UUPA adalah :

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

Macam-macam hak atas tanah yang terdapat dan diatur dalam Pasal 16 UUPA, antara lain :

a. Hak Milik

Dalam Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa :

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 21 UUPA disebutkan tentang subyek yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah).
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.

Tentang bagaimana terjadinya Hak Milik disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, bahwa :

1. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain memuat cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, Hak Milik terjadi karena :

- a. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Permenagria/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).
- b. Ketentuan Undang-undang.

Selanjutnya dalam Pasal 23 UUPA disebutkan bahwa:

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

Dalam Pasal 24 UUPA disebutkan bahwa :

Penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan (UU Nomor 4 Tahun 1996). Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Dalam Pasal 26 UUPA disebutkan bahwa :

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 24 Tahun 1997).
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam Pasal 27 UUPA disebutkan tentang hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Milik, apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan berdasarkan Pasal 18 UU Nomor 2 Tahun 1961.
 2. karena menyerahkan dengan sukarela oleh pemiliknya (Keppres Nomor 55 Tahun 1993).
 3. karena keterlantaran.
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2 UUPA.
- b. tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 28 UUPA disebutkan pengertian Hak Guna Usaha :

1. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
2. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 Hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 Hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan jaman.
3. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 29 UUPA disebutkan tentang jangka waktu Hak Guna Usaha, yaitu:

1. Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 Tahun.
2. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha-usaha untuk jangka waktu paling lama 35 Tahun.
3. Atas permintaan pemegang dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam

ayat 1 dan 2 Pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 Tahun.

Pasal 30 UUPA menyebutkan bahwa :

1. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:
 - a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Pasal 31 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 31 UUPA menyebutkan bahwa :

1. Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya. Demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dalam Pasal 33 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak

Tanggungjawab sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 34 UUPA menyebutkan bahwa :

Hak Guna Usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2 UUPA.

c. Hak Guna Bangunan

Definisi Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35

UUPA, sebagai berikut :

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

Dalam Pasal 36 UUPA disebutkan bahwa :

1. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:
 - a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak

Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya Hak Guna Bangunan, sebagai berikut:

- a. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38 UUPA menyebutkan, bahwa :

1. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa:

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa:

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 UUPA.

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa :

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

Pasal 42 UUPA menyebutkan tentang siapa yang dapat mempunyai Hak Pakai :

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 43 UUPA disebutkan, bahwa:

1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ijin pejabat yang berwenang.

2. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Pasal 44 UUPA menyebutkan, bahwa :

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

Dalam Pasal 45 UUPA disebutkan, bahwa :

Yang dapat mempunyai Hak Sewa adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 UUPA disebutkan, bahwa :

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

Sedangkan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang

serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53.

Ketentuan-ketentuan dalam tanah Hak Milik dibedakan menurut:

1. Isi dan sifat

Isi dan sifat dari Hak Milik terdapat dalam UUPA Pasal 20 ayat 1, dalam kata-kata yang berbunyi : “turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Hak Milik adalah hak yang turun temurun. Hak turun temurun dapat diartikan sebagai :

- a. hak yang diwarisi dan diwariskan. 39)
- b. hak yang dapat diwariskan berturut-turut ataupun diturunkan kepada pihak lain, tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali ketika terjadi pemindahan hak. 40)

Dalam Penjelasan Pasal 20 UUPA, disebutkan :

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terus bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata ”terkuat dan terpenuh” itu bermaksud membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak atas tanah yang dapat

dipunyai hak miliklah yang “ter” (artinya : paling kuat dan terpenuh).

2. Peralihan

Peralihan dari Hak Milik terdapat dalam UUPA Pasal 20 ayat 2, yang berbunyi : Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Artinya, Hak Milik tidak hanya dapat beralih karena pewarisan, tetapi juga dapat dialihkan kepada pihak lain. Misalnya dengan jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat dan lain-lain. 41)

39) Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, hal 112.

40) Parlindungan A.P, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung , PT. Mandar Maju, Cetakan VI, 1990, hal 124.

41) Boedi Harsono, Op. cit, hal 332-333.

Peralihan itu tidak perlu mengurangi haknya atau harus mengajukan permohonan hak yang baru asal peralihan itu dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Milik. 42)

Peralihan hak atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu hanya terjadi pada tanah yang dikuasai oleh warga masyarakat dengan hak perorangan dan terbatas pada tanah-tanah pekarangan saja. 43)

Untuk semua tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sampai saat ini tidak dapat dijadikan hak tanggungan karena tidak diatur secara tegas di dalam UUPA dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 4 ayat 1 bahwa obyek hak tanggungan antara lain adalah Hak Milik,

Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Sedangkan untuk tanah bekas Desa Perdikan belum jelas status tanahnya. Jadi tidak dapat untuk dijadikan hak tanggungan. 44)

42) Parlindungan A.P, Op. cit, hal 126.

43) Krisnaedi, Op. cit

44) Sudaryono, Op. cit.

3. Subyek

Dalam UUPA Pasal 21 ayat 1, dikatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Pasal 21 ayat 1 UUPA diatas jelas menentukan dan membatasi Subyek Hak Milik.

Terkait dengan Pasal 21 ayat 1 tersebut di atas, Subyek atas tanah bekas Desa Perdikan pada saat ini adalah para ahli waris Sunan Kalijaga. Dimana sesepuh para ahli waris yang disertai untuk mengaturnya. Terutama untuk tanah sawah yang sampai saat ini nyata-nyata masih dikuasai oleh sesepuh para ahli waris. Sedangkan warga masyarakat yang menguasai tanah pekarangan mempunyai hak yang bersifat perorangan. 45)

Sebenarnya kalau melihat ketentuan Pasal 21 ayat 1 UUPA sebagaimana tersebut di atas, maka tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu seharusnya tidak hanya dikuasai oleh para

ahli waris Sunan Kalijaga saja tetapi bisa dikuasai oleh semua
Warga Negara Indonesia.

45) Krisnaedi, Op. cit.

D. PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH BEKAS DESA PERDIKAN KADILANGU

Telah diketahui bahwa sejak terjadinya unifikasi hukum dibidang pertanahan yaitu dengan lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 kita hanya mengenal satu lembaga jual beli tanah.

Lembaga jual beli tanah dalam hukum tanah Nasional adalah didasarkan pada hukum adat dan bila kita perhatikan jual beli menurut UUPA dengan membandingkan jual beli menurut hukum adat yang berlaku sebelum UUPA, maka tata cara serta pembuktiannya telah mengalami perubahan ataupun perbedaan sesuai dengan perkembangan dan tuntutan masyarakat.

Namun pada kenyataannya sistem jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu yang berlaku sampai saat ini belum sesuai dengan ketentuan jual beli menurut UUPA. Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat Kadilangu Khususnya, maka keberadaan tanah di Kelurahan Kadilangu juga mengalami perkembangan yaitu tanah di Kelurahan Kadilangu dalam prakteknya dapat diperjual belikan.

Perbandingan antara sistem jual beli tanah bekas Desa Pedikan Kadilangu dengan sistem jual beli tanah menurut UUPA adalah sebagai berikut:

1. Sistem jual beli tanah bekas Desa Pedikan Kadilangu, yang berlaku :
 - a. Bersifat tunai, terang dan riil.
 - b. Tidak dilakukan dengan panjar.
 - c. Dilakukan dihadapan Kepala Kelurahan sebagai pejabat dalam Hukum Adat.
 - d. Bentuk perjanjian jual beli dibuat dibawah tangan diatas segel.
 - e. Dicatat di Kantor Kelurahan sebagai bukti adanya peralihan hak penguasaan atas tanah yang dibelinya.
 - f. Sebagai bukti peralihan hak penguasaan atas tanahnya berupa segel jual beli tanah dan perubahan girik pajak.
2. Sistem jual beli tanah menurut UUPA, yang berlaku :
 - a. Bersifat tunai, terang dan riil.
 - b. Sistem panjar tidak dikenal lagi.
 - c. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tunjuk/diangkat oleh Menteri/Kepala BPN.
 - d. Bentuk perjanjian jual beli dibuat dengan Akta.
 - e. Adanya keharusan untuk mendaftarkan tanah yang dibelinya itu.
 - f. Adanya keharusan mempunyai sertipikat dari Kantor Pertanahan guna kepentingan kepastian hukum bagi pemiliknya.

Dari data sistem jual beli tanah tersebut diatas, maka terlihat adanya beberapa penyimpangan sistem jual beli tanah bekas Desa Perdikan terhadap UUPA. Adapun faktor-faktor terjadinya penyimpangan sistem jual beli tersebut, diuraikan sebagai berikut:

1. Sifat tunai, terang dan riil.

Bahwa sifat jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu adalah sebagaimana Hukum Adat pada umumnya yaitu tunai, terang dan riil.

Jika dibandingkan dengan jual beli menurut UUPA, maka jual beli dalam UUPA juga bersifat tunai, terang dan riil. Hal ini karena jual beli menurut UUPA didasarkan pada hukum adat. Hanya mengenai pengertian terang dan riil yaitu menyangkut pejabat dan surat perjanjian jual belinya menurut UUPA sudah mengalami perkembangan dan perubahan sesuai dengan perkembangan jaman.

Perbedaan tersebut diatas dikarenakan menyangkut status hak dari tanah bekas Desa Perdikan yang sampai saat ini belum jelas statusnya.

2. Tidak dilakukan dengan panjar

Dalam jual beli menurut Hukum Adat dapat dilakukan dengan panjar. Tetapi tidak demikian dengan jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu tidak dilakukan dengan panjar melainkan secara langsung antara penjual dan pembeli. Hal tersebut dilakukan karena dalam jual beli tersebut masyarakat Kadilangu menghendaki sesuatu yang praktis dalam arti tidak banyak prosedur.

Dengan demikian jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sudah sesuai dengan ketentuan UUPA yang juga tidak mengenal adanya panjar sehingga dalam hal ini tidak ada permasalahan.

3. Dilakukan dihadapan Kepala Kelurahan

Jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Adat yaitu dilakukan dihadapan Kepala Kelurahan yang sampai saat ini masih berlangsung. Sedangkan menurut ketentuan UUPA jual beli atau peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai lembaga jual beli tanah dalam UUPA dapat dijumpai dalam Pasal 26 ayat 1, yang menyebutkan :

Jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat 1 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat 1, disebutkan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA dan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut jelaslah bahwa setiap jual beli tanah harus

dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat atau ditunjuk oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dimana perjanjian jual belinya tidak dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana ketentuan dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah yang mengaturnya, hal ini disebabkan adanya faktok-faktor, sebagai berikut:

a. Subyek hak/masyarakat setempat

Berdasarkan pengamatan dan penelitian dilapangan menunjukkan bahwa hak masyarakat Kadilangu atas tanah yang diperjual belikan statusnya belum jelas, meskipun secara nyata tanah tersebut sudah dikuasainya secara turun temurun. Hal ini berkaitan dengan belum terbitnya keputusan dari Pemerintah tentang status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu. Sehingga subyek hak masyarakat belum jelas atau belum sesuai.

b. Status hak atas tanah

Telah diuraikan sebelumnya mengenai status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu sampai sekarang ini masih terdapat perbedaan pendapat. Pihak para ahli waris Kadilangu berpendirian masih mempunyai hak atas tanah bekas Desa Perdikan tersebut sebagai hak milik, sedangkan Pemerintah menganggap bahwa tanah bekas Desa Perdikan tersebut sebagai tanah Negara. 46)

Sehubungan dengan hal sebagaimana tersebut diatas dalam jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, pada dasarnya yang dijual

belikan bukanlah hak atas tanahnya melainkan hanya karangkitri atau bangunan rumah yang ada diatas tanah tersebut. 47)

Bila kita perhatikan harga beli karangkitri atau bangunan rumah yang nilainya tinggi, maka seorang pembeli tidak hanya menghendaki Karangkitri atau bangunan rumahnya saja melainkan juga terhadap tanahnya juga. Agar tanah tersebut laku terjual maka penjual pada akhirnya mengaku kalau memiliki hak atas tanahnya.

Selanjutnya seorang pembeli tanah bekas Desa Perdikan tersebut hanya memperoleh hak pengakuan saja. Tapi dalam perkembangannya jual beli tersebut meliputi pula bangunan rumah dan tanah.

4. Bentuk perjanjian

Perjanjian jual beli atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dibuat diatas segel yang dikuatkan oleh Kepala Kelurahan setempat, berbeda dengan perjanjian jual beli menurut ketentuan UUPA perjanjian jual beli harus dibuat dihadapan dan dengan akta PPAT yang telah ditentukan.

46) Ibid.

47) Ibid.

Hal ini berkaitan dengan status hak atas tanah bekas Desa Perdikan yang belum jelas sehingga tidak dimungkinkan dilakukan jual beli dengan menggunakan akta PPAT yang dimaksudkan.

1. Dicatat di Kantor Kelurahan

Sebagai adanya jual beli atau peralihan hak atas tanah bekas Desa Perdikan dicatat di Kantor Kelurahan setempat, berbeda dengan ketentuan UUPA bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah.

Jual beli atau peralihan hak atas tanah bekas Desa Perdikan hanya dicatat di Kantor Kelurahan setempat karena tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah yang berlaku. Mengingat status hak atas tanah bekas Desa Perdikan sampai sekarang belum jelas. Sehingga PPATpun belum bisa membuatkan akta jual beli tanah bekas Desa Perdikan.

2. Bukti peralihan

Sebagai bukti jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu adalah segel dan girik pajak. Sehingga tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal ini berbeda dengan bukti jual beli menurut UUPA yaitu berupa sertipikat hak atas tanah.

Dari uraian sebagaimana tersebut diatas bahwa penguasaan atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu apabila dikaitkan dengan tertib administrasi pertanahan belum dapat tercapai. Tertib administrasi pertanahan yang dimaksud bahwa data-data setiap bidang tanah tercatat dan dapat diketahui dengan mudah mengenai antara lain:

- a. riwayat tanah,
- b. luas tanah,
- c. status tanah,

- d. letak bangunan,
- e. nama pemilik, dan
- f. sejarah peralihan tanah.

Bahwa untuk mencapai sasaran tertib administrasi pertanahan yang diinginkan dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA disebutkan:

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas belum dapat dilaksanakan di Kelurahan Kadilangu dalam pengaturan penguasaan tanahnya.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap status dan jual beli tanah bekas Desa Perdikan di Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab I Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, Kabupaten Demak setelah berlakunya UUPA adalah sebagai berikut:
 - a. Pada Diktum Keempat huruf A disebutkan hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu dapat dikategorikan sebagai tanah swapraja/bekas swapraja yang selanjutnya beralih menjadi tanah Negara. Sehingga hak dan wewenang atas tanah tersebut hapus dan beralih juga pada Negara.
 - b. Permohonan hak atas tanah kepada Negara diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 14 Oktober 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peraturan ini sebagai pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
2. Pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak adalah sebagai berikut :
 - a. Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 dan Peraturan Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962, peralihan hak dengan jual beli diurus oleh Kepala Desa Perdikan yang merupakan ahli waris dari Sunan Kalijaga. Tapi sesudah

berlakunya Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tersebut peralihan hak dengan jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa hasil pemilihan.

b. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1. Tetapi PPAT berhak menolak membuat akta, apabila tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian maka PPAT tidak bisa membuat akta atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu karena :

1. Tanah bekas Desa Perdikan belum dibukukan.
2. Tanah bekas Desa Perdikan belum pernah didaftarkan.
3. Tanah bekas Desa Perdikan masih dalam sanggahan.
4. Tanah bekas Desa Perdikan belum bersertipikat.

c. Sebagai bukti peralihan hak atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu karena jual beli adalah segel jual beli dan girik pajak. Sehingga atas tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu apabila dikaitkan dengan tertib administrasi pertanahan belum tercapai. Karena untuk mencapai sasaran tertib administrasi pertanahan disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA sebagai berikut :

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas belum dapat dilaksanakan di Kelurahan Kadilangu.

Dari hal-hal tersebut diatas pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak belum sesuai dengan perundang-undangan maupun peraturan-peraturan yang berlaku.

B. SARAN

1. Pemerintah harus terus mengupayakan diterbitkannya peraturan-peraturan pelaksana dari UUPA mengenai pengaturan secara tegas tentang status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, Kabupaten Demak yang dikategorikan sebagai tanah swapraja/bekas swapraja agar menjadi jelas pelaksanaannya.
2. Agar pelaksanaan jual beli tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maupun peraturan-peraturan yang berlaku harus sesegera mungkin mendapatkan tindak lanjut dari instansi-instansi yang terkait dalam hal ini antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Kepala Kelurahan Kadilangu dan dinas-dinas yang terkait, agar dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdurrachman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Alumni, Bandung, 1978.

_____, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1994.

Abdurrachman, M. Thoha, *Pembahasan Waris Dan Wasiat Menurut Hukum Islam*, Sumbangsih, Yogyakarta, 1976.

Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-undang Pokok Agraria*, Ulumni, Bandung, 1983.

Al Rashid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia, Jakarta Indonesia, 1987.

Afandi, Ali, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.

B, Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

Bzn, Ter Haar, *Asas-asas Dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.

Cahyono, Bambang Tri, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983.

Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, FH Undip, Semarang, 1993.

Direktorat Landreform, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, *Azas-azas Hukum Adat*, Tidak diterbitkan, 1981.

- Effendi, H.A.M, *Pokok-pokok Hukum Adat II*, Duta Grafika, Semarang, 1990.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi, Dan Pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Kartasapoetra dan Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendencygunaan Tanah*, Melton Putra, Jakarta, 1991.
- Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi Dan Thesis*, Bandung, 1974.
- Muljana, Slamet, *Perundang-undangan Madjapahit*, Bhratara, Jakarta, 1967.
- Notonegoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974.
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Perangin, Effendi, *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991.

_____, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1990.

_____, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991.

Prodjodikoro, R dan Wirjono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1980.

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.

Salim, Oemar, *Dasar-dasar Hukum Waris Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.

Satrio, J, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1992.

Singarimbun, M dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, LP3S, Jakarta, 1988.

Soejendro, Kartini, *Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.

Soekanto, Soerjono dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Rajawali Perss, Jakarta, 1985.

Soekanto, Soerjono dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Perss, Jakarta, 1985.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Perss, Jakarta, 1984.

_____, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1983.

Soemadiningrat, Otje Salman, *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontemporer*, Alumni, Bandung, 2002.

Soemadiningrat, Otje Salman dan Anthon Susanto, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni, Bandung, 2004.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.

_____, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soepono, *Sistem Hukum Di Indonesia Sebelum Perang Dunia II*, Abadi, Jakarta, 2002.

Soerjopratiknjo, Hartono, *Hukum Waris Testamenter*, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta, 1984.

Soimin, Soedharyo, *Hukum Orang Dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata/BW, Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992.

Sudikno, Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Sudiyat, Imam, *Hukum Adat Sketsa Azas*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

_____, *Beberapa Masalah Penguasaan tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1982.

Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 2001.

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Suryodiningrat, R.M., *Perikatan-perikatan Yang Bersumber Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980.

Wignjodipoero, Soerojo, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Haji Mas Agung, Jakarta, 1987.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 tentang Penghapusan Desa-desa Perdikan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Menteri Pemerintah Umum Dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962 tentang Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu Di Daerah Demak Jawa Tengah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 37 Tahun 1998.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan
Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak
Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

