

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH MAGERSARI  
MILIK KARATON SURAKART HADININGRAT DI DESA PESAREAN  
KECAMAAN ADIWERNA KABUPATEN TEGAL**

**TESISI**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**MUCH. BINTANG ARIEF MARTOADI**

**B4B007139**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2009**

# **BABI**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Dahulu sebelum ada Negara Indonesia telah ada aturan hukum mengenai pemerintahan negara berupa peraturan-peraturan Kerajaan atau Keraton sebagai suatu sistem asli Indonesia yang merupakan warisan budaya baik yang dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis. Adapun di pulau Jawa khususnya terdapat pemerintahan keraton yang silih berganti dari satu dinasti ke dinasti yang lainnya serta melahirkan kebijakan tata pemerintahan yang bertahan hingga sekarang adalah dinasti Mataram. Keraton Mataram yang memerintah dengan berdaulat sejak tahun (1586) di dirikan oleh Panembahan Senopati kemudian terpecah oleh adanya :

- a. Perjanjian Giyanti tahun (1755)
  1. Keraton Surakarta Hadiningrat.
  2. Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat.

Dengan pembagian wilayah sebagai berikut : “Wilayah Kasultanan memanjang di pulau Jawa bagian selatan dan berbatasan langsung dengan Samudra Hindia; di sebelah timur (distrik Ngantang atau Antang) dengan Karesidenan Pasuruan (VOC); disebelah barat (suatu *enclave*) dengan Karesidenan Tegal dan Kabupaten-kabupaten Purwakerta dan Purbalingga

(Kasunanan); di sebelah utara dengan Karesidenan-karesidenan Tegal, Pekalongan, Semarang, Rembang, Gresik, Surabaya, dan Pasuruan (VOC)”<sup>1</sup>

b. Perjanjian Salatiga tahun (1757)

1. Keraton Surakarta.
2. Kadipaten Pura Mangkunegaran.

Berdasarkan perjanjian di Salatiga tahun Masehi 1757, diadakan perjanjian antara Susuhunan Paku Buwana III dengan Raden Mas Said (Pangeran Sambernyawa), merupakan perpecahan keluarga Mataram kedua kali, terpecahnya Keraton Surakarta menjadi kadipaten Pura Mangkunegara, di mana ketika itu Mas Said menerima daerah dari Susuhunan Paku Buwana III menjadi Adipati Arya Mangkunegoro I, dengan sebutan: Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Arya Mangkunegoro Senopati Ngayuda Lelana Djaya Misesa Satriyatama Mataram Prawiradiningrat, tahun Jawa 1682 (sinengkala: Mulat Sarira Hangrasa Wani) atau tahun Masehi 1757.<sup>2</sup>

Adapun suatu makam yang berada di Desa Pesarean dukuh pekuncen masuk daerah Keraton Surakarta Hadiningrat setelah Perjanjian Giyanti tahun (1755) yaitu berupa makam Raja Mataram Susuhunan Amangkurat Agung Hastana Tegal Arum Tahun (1677) karena terletak di Kabupaten Tegal. “Jenazah Sunan Amangkurat Agung sampai di desa Tegal Arum dan

---

<sup>1</sup> Pranoedjoe Poespaningrat, *Kisah Para Leluhur Dan Yang Diluhurkan*, PT. BP. Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta, 2008, hal 106.

<sup>2</sup> Raden Ay. Sri Winarti P. *Sekilas Sejarah Karaton Surakarta*. Penerbit Cendrawasih, Sukoharjo. hal 30.

pemakamannya dilakukan dengan upacara kebesaran serta penghormatan yang besar, yaitu pada 13 Juli 1677.”<sup>3</sup>

Sejak kekuasaan Belanda tertanam di Indonesia, baik pada waktu V.O.C (dari tahun 1602 sampai tahun 1799), maupun setelah kekuasaan atas “Hindia Belanda” di ambil alih oleh Pemerintah Negeri Belanda (dari tahun 1800 sampai tahun 1854), maka pemerintahan jajahan di Indonesia dilakukan secara otokratis, birokratis dan sentralistis dengan kurang mengindahkan struktur pemerintahan asli yang ada. Pedoman dari penjajah waktu itu ialah mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya dari jajahannya dan untuk mencapai itu maka dengan melalui susunan pangkat (“*hierarchi*”) pangreh praja (PP) Bumi Putera dan Pangreh praja Eropa (*indlase en Europese bestuursambtenaren*), semua urusan pemerintahan pada akhirnya dipusatkan pada satu tangan, yaitu:

“*Gouverner General*” (G.G.) (Gubernur Jenderal) di Bogor sebagai Wakil Mahkota Belanda.<sup>4</sup>

Status tanah Keraton Surakarta pada waktu sebelum merdeka dibagi dalam kelompok :

1. Domein Reck Keraton Surakarta (DRS) yaitu tanah keraton yang statusnya di bawah kekuasaan Keraton Surakarta yang tersebar dalam wilayah kekuasaan Keraton Surakarta.

---

<sup>3</sup> Ahmad Hamam Rochani, *Ki Gede Sebayu, Babad Negari Tegal*, Intermedia Pratama, 2005, hal 220.

<sup>4</sup> Djaenal Hoesen Koesomahatmadja, *Fungsi dan Struktur Pamongpraja*, Alumni, Bandung, 1978, hal 14-15.

2. Domein Keraton Surakarta (DKS) yaitu tanah yang menjadi milik Keraton Surakarta misalnya alun-alun utara, alun-alun selatan dan baluwarti.
3. Sunan Ground (SG) yaitu tanah yang menjadi milik Sunan.
4. Tanah leluhur yaitu tanah warisan dari Sunuhun Pakubuwono sebelumnya.
5. Tanah Rech Van Eigendom (RVE), yaitu tanah milik Keraton Surakarta yang disewakan kepada Belanda dan penguasa perkebunan.

Selain itu masih ada tanah Keraton Surakarta Hadiningrat yang diberikan kepada pihak lain lagi, yang dibagi dalam lima kelompok juga sebagai berikut :

- a. Tanah Paringan Dalem, yaitu tanah yang diberikan kepada pangeran atau putra raja.
- b. Tanah Palilah Anggaduh Turun temurun, yaitu tanah yang diberikan kepada abdi dalam (kawula keraton) yang bersifat turun temurun, tetapi biasanya yang masih ada garis keturunan.
- c. Palilah Anggaduh, yaitu tanah yang diberikan kepada abdi dalem (kawula keraton) yang tidak bersifat turun temurun.
- d. Tanah Magersari, yaitu tanah yang diberikan kepada abdi dalem keraton atau abdi dalam para pangeran (sentana dalem) dan bertempat tinggal di pekarangan yang sama.

- e. Tanah Tenggau, yaitu tanah yang diberikan kepada seseorang yang dipercaya untuk menjaga suatu wilayah misalnya juru kunci.<sup>5</sup>

Sedangkan yang ingin penulis buat dalam tesis ini adalah mengenai tanah magersari yang berada di desa pesarean yaitu tanah yang berada di daerah makam Hastana Tegal Arum di mana tanah tersebut dihuni oleh masyarakat di kampung Magersari dilakukan secara turun temurun secara ijin (*palilah*) yang berasal dari Keraton Surakarta Hadiningrat. Perolehan ijin atau *palilah* hanya dapat di berikan kepada abdidalem atau keturunan abdi dalem serta masyarakat umum yang telah menyatakan diri mengabdikan kepada pihak Keraton dalam hal ini adalah Keraton Surakarta Hadiningrat. Dengan pembayaran dilakukan melalui juru kunci makam sebagai wakil dari pihak keraton yang diberi kewenangan di makam Hastana Tegal Arum, lembaga *pesiten* yang berwenang dalam penarikan pembayaran tanah magersari tersebut dalam hal ini adalah *pengageng pesiten* atau kantor pertanahan yang berada didalam lingkungan Keraton.

Sedangkan tanah yang berada diluar di sekitar makam Hastana Tegal Arum (Desa Pesarean) ada yang dimiliki oleh Keraton Surakarta Hadiningrat yaitu (Dukuh Pekuncen, Kleben,) tapi hanya sebagian, sedangkan sebagian tanah di desa tersebut adalah milik warga Desa Pesarean, tanah Pesiten adalah tanah milik Keraton yang di huni oleh abdi dalem dan keturunannya untuk di tempati dan dirawat dengan pungutan pajak yang dilakukan oleh Keraton. Pada masa penjajahan Hindia Belanda dan pada saat itu pula telah timbul

---

<sup>5</sup> GRA. Koes Isbandiyah, *Kebijakan Keraton Surakarta Hadiningrat Dalam Pengelolaan tanah dan bangunan setelah Keputusan Presiden Nomor 23 tahun 1988 tentang status dan pengelolaan Keraton Kasunanan Surakarta di kelurahan Baluwerti*. Suatu Tesis. 2008. hal. 68.

upaya untuk melakukan pemilikan tanah dengan adanya ketentuan tanah Swapraja dengan hak milik. Tanah-tanah dalam kota Yogyakarta dan kota-kota di daerah Surakarta yang telah diadakan reorganisasi di daerah Swapraja tersebut, dipunyai oleh para kawula Swapraja dengan Hak Milik, juga didaftar menurut Rijktsblad Yogyakarta Nomor 13/1926 dan Rijktsblad Surakarta Nomor 14/1938.<sup>6</sup>

Dengan Proklamasi kemerdekaan bangsa Indonesia pada 17 Agustus 1945 Keraton Surakarta Hadiningrat menyatakan bagian dari Negara Republik Indonesia dengan keluarnya Maklumat Nomor: 1 tanggal 1 September 1945 dan menyatakan diri sebagai Daerah Istimewa yang kemudian di cabut dengan keluarnya Undang-undang Nomor : 16 tahun 1946 dan di masukkan ke dalam Propinsi Jawa Tengah dengan keluarnya Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Jawa Tengah, berlaku pada saat itu dan pada saat ini merupakan nilai budaya seperti pada Pasal 18 B ayat 2 UUD 1945 yang bunyinya :

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-undang.”<sup>7</sup>

Dengan demikian maka hak suatu bentuk kegiatan yang bersifat tradisional tetap dilindungi oleh negara selama tidak bertentangan dengan Undang-undang dan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Demikian juga

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 56.

halnya dengan tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi hidup dan kehidupan manusia juga harus diatur oleh hukum.

“Dalam Negara Indonesia, Keraton Surakarta tetap eksis, tetap ada tetap berdiri dengan segala tata cara/upacara adat kelengkapan keprabonan (kerajaan), baik ada secara de jure atau ada secara de facto (kenyataan). Secara *yuridis konstitusional*, keberadaan atau eksistensi Keraton Surakarta, dijamin dan diakui oleh Undang-undang Dasar 1945 sebelum ataupun setelah amandemen empat kali, Pasal 18. Selain itu keberadaan Keraton Surakarta sebagai peninggalan budaya bangsa diperkuat dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1988 tentang status dan Pengelolaan Keraton Surakarta, tertanggal 16 Juli 1988. Dengan demikian adanya Undang-undang Dasar 1945 (Pasal 18) dan Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1988 diatas, adalah dasar konstitusional bagi keberadaan Keraton Surakarta Hadiningrat.”<sup>8</sup>

Dalam bidang materiil Pembangunan di pusatkan pada sektor fisik, yaitu sektor yang menyangkut kehidupan dan harkat manusia. Sektor ini penting karena manusia tidak pernah lepas dari kebutuhan hidupnya, baik kebutuhan akan sandang, pangan dan perumahan. Oleh karena itu Indonesia terus menerus melaksanakan pembangunan demi terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945 seperti yang telah dicita-citakan oleh bangsa Indonesia.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang menyatakan bahwa

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Raden Ay. Sri Winarti P. *Sekilas Sejarah Karaton Surakarta*. Penerbit Cendrawasih, Sukoharjo, 2004. hal 27.

Dengan demikian Negara yang menguasai bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, akan menjadi tumpuan harapan bagi masyarakat untuk melangsungkan kehidupannya.

Peraturan yang tertulis ini dimaksudkan agar setiap orang dengan lebih mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang apa serta kewajiban apa yang harus dipenuhi oleh setiap warga masyarakat yang bersangkutan dengan tanah miliknya. Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efisien dan efektif bertujuan supaya para pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya.

Selanjutnya salah satu tujuan pokok pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah untuk menjamin kepastian akan tanah-tanah rakyat.

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Ketentuan akan pendaftaran tanah nampak secara tegas dalam penjelasan umum angka IV Undang-Undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) yaitu mengenai Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian Hukum yang

antara lain menegaskan: bahwa sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran tanah itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jadi tidak diwajibkan diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

Mengingat masalah tanah merupakan masalah yang sangat kompleks, khususnya yang menyangkut Jaminan kepastian hukumnya yang ada di Kabupaten Tegal, maka penulis membatasi permasalahan hanya mengenai pelaksanaan jaminan kepastian hukum tanah hak milik Keraton Surakarta. Sedangkan untuk lokasinya, penulis mengambil lokasi di wilayah Kecamatan Adiwerna, dan karena wilayah Kecamatan Adiwerna terdiri dari 21 desa, dan yang terdapat tanah Pasiten milik Keraton Surakarta hanya ada di Desa Pesarean maka penulis batasi hanya di 1(satu) desa saja yaitu di Desa Pesarean.

## **2. Perumusan Masalah**

Untuk menghantarkan pada pokok permasalahannya dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah magersari milik Keraton Surakarta di Desa Pesarean Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal ?
2. Bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah magersari milik Keraton Surakarta di Desa Pesarean Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal ?

## **3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah:

1. Untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan jual beli tanah khususnya tanah magersari milik Keraton Surakarta di Desa Pesarean di Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal.
2. Mengetahui masalah/hambatan yang timbul dari pelaksanaan jual beli tanah magersari milik Keraton Surakarta di Desa Pesarean Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal.

#### **4. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Kejelasan yang dapat menimbulkan kemampuan untuk menyusun kerangka teoritis dalam penelitian hukum dan bagaimana suatu teori dapat dioperasionalkan di dalam penelitian ini, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

- a. Dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran dibidang ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata serta menambah khasanah ilmu pengetahuan maupun adat istiadat mengenai tanah milik Keraton Surakarta Hadiningrat di Desa Pesarean Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal.
- b. Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

Memberikan sumbangan pikiran untuk membantu menemukan alternatif pemecahan kebijaksanaan mengenai masalah yang berhubungan dengan tanah adat Pesiten.

## 5. Kerangka Pikiran

### 1). Pengertian Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat

a) **Pengertian Hak Milik Atas Tanah Menurut hukum adat, hak atas tanah itu dapat dibagi sebagai berikut :**

1. Hak Persekutuan Hukum, yaitu hak ulayat, termasuk didalamnya ;
  - 1.1. Hak pembukaan tanah.
  - 1.2. Hak untuk mengumpulkan hasil hutan (*verzamel* atau *kaprecht*)
2. Hak-hak perseorangan, termasuk di dalamnya:
  - 2.1. Hak milik,
  - 2.2. Hak memungut hasil tanah (*genotrecht*),
  - 2.3. Hak wenang pilih atau hak pilih lebih dahulu (*voorkeurrecht*)
  - 2.4. Hakwenang beli(*naastmgsrecht*),
  - 2.5. Hak penjabat adat (*amtehj-profijtrecht*)
3. Perbuatan-perbuatan hukum yang berwujud :
  - 3.1. Pemindahan hak termasuk di dalamnya :
    - a. menjual (lepas, gadai, tahunan),
    - b. menukarkan,
    - c. memberikan.
  - 3.2. perjanjian, termasuk di dalamnya :
    - a. tanam bagi, bagi hasil (*deelbouw*),
    - b. sewa,
    - c. tanggungan, dsb.

Mengingat permasalahan yang menyangkut hak atas tanah sangat luas, disini hanya dibahas, hak perorangan khususnya hak milik adat saja.

Sebagai akibat adanya hak ulayat, lahirlah hak untuk anggota (warga) persekutuan hukum itu untuk memungut hasil hutan, berburu, menangkap ikan dan kemudian disusul dengan hak untuk membuka tanah hutan belukar. Dalam pembukaan tanah oleh anggota persekutuan itu, hal ini harus di beritahukan kepada kepala persekutuan hukum, juga harus memberi tanda (larangan) bahwa tanah itu akan digarap. Anggota itu mempunyai hak pilih lebih dahulu, hak wenang pilih atas tanah itu, artinya sepanjang ada tanda itu, orang lain tidak boleh membuka tanah itu (di Minahasa: *kawak*, *apar* atau *palau*). Sesudah beberapa hari tidak ada reaksi dari kawan anggota terhadap tanda itu, baru tanah itu dikerjakan. Setiap anggota bebas untuk mengerjakan tanah tanpa ijin. Tapi oleh karena mudah timbul perselisihan, maka perlu ada campur tangan persekutuan hukum (hak pengawasan).

Bentuk usaha tanah di dalam masyarakat yang primitif mempunyai sifat yang sementara saja : Setelah satu tahun atau dua panen kemudian tanah itu ditinggalkan dan penggarap membuka tanah ditempat lain yang belum pernah dibuka. Hal ini memang dari sudut kepentingan penggarap perseorangan dapat dikatakan ekonoinis dan cara usaha yang baik pula, sepanjang faktor-faktor mengijinkan, yang luas, subur tanahnya, penduduk jarang, sedikit tenaga, mudah bagi menanam padi atau jagung karena tidak membutuhkan air, dan sebagainya. Tanah yang digarap dengan cara bercocok tanam yang bersifat sementara ini disebut dengan ladang, *huma*, *tipar*, atau *gaga*, dll. Penggarap mempunyai hubungan dengan tanah hanya untuk satu musim saja hingga panen (hak memungut hasil).

Hubungan antara orang dan tanah yang digarapnya menjadi lebih erat, kekal, penggarap seseorang itu mempunyai hak yang kekal dan kuat atau bidang tanah yang diusahakannya ialah hak milik, lebih-lebih bila menurut kenyataannya pemakaian tanah itu sudah kukuh-teguh, merupakan kebun, sawah, pekarangan, empang.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan disini bahwa pengertian hak milik atas tanah menurut hukum adat. sebelum UUPA adalah hak perorangan yang paling kuat dimana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya, dan hak yang berarti si empunya dapat berlaku sekehendak hatinya dengan tanah itu (sesuai yang diperlukan) asal memperhatikan beberapa pembatasan antara lain :

- a . Harus menghormati hak ulayat, sepanjang masih ada;
- b. Menghormati hak-hak pemilik tanah di sekitarnya;
- c. Menghormati aturan-aturan adat, misalnya kewajiban untuk membiarkan tanahnya dipakai menggembala selain tidak dikerjakan, ditanam atau tidak dipagar;
- d. Menghormati peraturan-peraturan yang diadakan oleh negara.

Istilah milik berasal dari bahasa Arab; dalam bahasa Indonesia atau bahasa daerah biasanya dipakai kata ganti empunya”, misalnya sawahku, ladangnya, di Jawa Tengah dan Jawa Timur: *duwe* atau *gaduh*, di Jawa Barat: *boga* atau *gaduh*, tetapi sekarang istilah “hak milik” itu sudah tidak asing lagi, Hak milik adat ini, pada umumnya dipegang oleh orang-seorang (individu) tetapi persekutuan-hukum dapat pula mempunyainya, misalnya bila membeli

tanah guna keperluan persekutuan-hukum itu (untuk pasar, sekolah, dan sebagainya).

Di Jawa terdapat tanah (sawah) milik desa, hasilnya untuk memperkuat kas desa, yang disebut dengan *titisara, titisarama, tititama, suksara, bondodesa, sanggan, sawah krocokan, sawah kas-desa, sawah-celengan*.

Sedangkan tanah ini milik persekutuan-hukum di Bali ialah *druwedes*. Tanah pekarangan di Manado kepunyaan distrik disebut *kintal-keIakeran*. Famili atau bagian dari dapat pula mempunyai tanah milik, misalnya di Minangkabau yang disebut dengan harta pusaka.

Untuk tanah milik yang berasal dan pembukaan tanah dinamai dalam bahasa Jawa seperti: *yanan, yasa, kitri, bakalan, congkrah, trukah, patokan*, sedangkan dalam bahasa sunda di sebut dengan *Yasa-sorangan*, pribadi, usaha. Tanah yang diperoleh karena hibah atau warisan dalam bahasa Jawa disebut dengan *tilaran, pusaka, cukil, asli*, sedangkan menurut bahasa Madura disebut dengan *sangkolan, posak* atau *lar-olar* di Sunda disebut dengan *turunan*.

Berdasarkan adat ini, hak milik bisa diperoleh dengan jalan pembukaan tanah, karena timbul baru oleh pembawaan lumpur dan di Jawa Tengah dan Jawa Timur karena pemberian dari kepala desa berdasarkan *hak dadal*. “Turun-temurun tidak perlu kiranya untuk diuraikan karena hal itu tak lain dan tak bukan maksudnya adalah bahwa Hak Milik ini dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> K. Wantjik Saleh., *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, 1977, hal. 22

## **b. Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hak Milik Adat**

### **Tanah Hak Milik Adat Pendaftarannya Bersifat Fiscal Kadaster**

Pendaftaran tanah hak milik adat bersifat *fiscal cadaster* artinya pendaftaran tanah pajak, yaitu pendaftaran tanah yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak atas tanah yang adil dan merata. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah yang bersifat *fiscal cadaster* ini adalah menjadi dasar bagi pengenaan pajak tanah, penyelenggaraannya tidak perlu penelitian insidental, hanya beberapa tahun sekali.<sup>11</sup>

Pembayaran petuk pajak bukan sebagai pembenar bahwa tanah yang di tempatnya adalah tanah hak milik melainkan sebagai bukti pembayaran. Bahwa petuk pajak oleh pengadilan juga tidak diterima sebagai alat bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang sawahnya dicantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”<sup>12</sup>

Kiranya cara yang memenuhi syarat-syarat tersebut ialah sistem Buku Tanah seperti termaksud diatas. Bagi Negara Indonesia sistem buku tanah ini bukan merupakan hal yang asing. Hal ini disebabkan mengingat sebelum

---

<sup>11</sup> Effendi Perangin., *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 84.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005. hal 85.

tahun 1911, sistem Buku Tanah itu pernah dipergunakan oleh Sultan Sulaiman di Lingga, Sumatera Timur (dikenal dengan Peraturan Grant), Yogyakarta serta kota-kota dalam Karesidenan Surakarta.

**c. Prosedur Jual-Beli Tanah Hak Milik Adat Milik Keraton**

Prosedur tanah Milik Keraton, dilakukan dengan cara permohonan ijin pakai atau tempat tinggal yang didalamnya terdapat kesepakatan antara calon penghuni dengan pihak keraton. Kewenangan Penyelenggaraan pada tanah milik Keraton dilakukan dengan cara adat istiadat dengan lembaga yang disebut dengan *Pengageng Pesiten* adapun cara perolehanya dilakukan dengan permohonan ijin (*palilah*) kepada Keraton yang biasanya peminjaman ijin tersebut dilakukan turun temurun tergantung pada waktu perjanjian dibuat.

**2) Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria**

**a) Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria**

Sesuai dengan kondisi geografis Negara Indonesia yang terdiri atas lautan dan daratan, maka dari itu untuk mengetahui daratan yang meliputi tanah baik tanah negara maupun tanah perorangan, perlu adanya suatu peraturan yang kiranya dapat melindungi hak milik seseorang. Dengan demikian oleh pemerintah dikeluarkanlah UUPA No. 5 Tahun 1960, sehingga dengan adanya Undang-undang tersebut bertujuan untuk menjamin hak atas tanah dan perorangan maupun badan hukum. Hal ini terjadi karena konversi sebagaimana di atur dalam ketentuan-ketentuan konversi (Undang-undang No.5 tahun 1960 Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 11 ayat 1). Menurut.

ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak yang dimaksud dapat dikonversi menjadi Hak Milik apabila yang mempunyai hak milik itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak Milik menurut UUPA.

Ada pun tanah- tanah tersebut adalah :

1. Hak *Eigendom* ;
2. Hak *Agrarische Eigendom* ;
3. Milik ;
4. *Yasan* ;
5. *Andarbeni* ;
6. Hak atas *druë* ;
7. Hak atas *druë* desa ;
8. *Pesini* ;
9. *Grant Sultan* ;
10. *Landrijen bezitsrecht* ;
11. *Altij durende erfpacht* ;
12. Hak usaha atas bekas tanah *Partikelir* ;<sup>13</sup>.

Setelah pembahasan mengenai terjadinya Hak milik atas tanah, karenanya perlu disampaikan pula mengenai hapusnya hak itu. Didalam Pasal. 27 UUPA menyatakan tentang hapusnya hak milik. Hak milik itu hapus karena:

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 28.

a. Tanahnya jatuh kepada Negara

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. Karena diterlantarkan
4. Karena jatuh kepada orang asing, berkewarganegaraan rangkap atau badan hukum.

b. Tanahnya musnah

Hapusnya hak milik karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, yaitu karena hak-hak atas tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dan rakyat.

Hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya maksudnya adalah dikarenakan adanya pihak lain yang memerlukan tanah tetapi tidak dapat mempunyai hak milik, karena tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik umpamanya suatu badan hukum yang hanya dapat mempunyai hak guna usaha atau hak guna bangunan. maka seseorang yang mempunyai hak milik itu dapat melepaskan haknya itu dengan sukarela dengan mendapatkan penggantian kerugian yang sesuai dengan harga pasaran dari pihak yang menghendaki tanah tersebut.

Dengan penglepasan hak tersebut, maka tanah itu menjadi tanah negara, selanjutnya Negara memberi tanah itu kepada pihak lain dengan hak yang lain.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> K. Kwantjik Saleh, Op. cit., hal. 37.

Sedangkan hak milik hapus karena diterlantarkan yakni karena pemiliknya menganggap tanah itu tidak berguna lagi baginya atau ia tidak sanggup mengurusnya. Disamping itu hapusnya hak milik karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) yaitu tanah hak milik tersebut jatuh kepada orang asing, seseorang yang berkewarganegaraan rangkap atau badan hukum yang menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA wajib menyampaikan hak tersebut dan setelah jangka waktu tersebut lampui hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara. Selanjutnya hak milik hapus karena tanahnya musnah adalah akibat bencana alam seperti banjir, tanahnya longsor.

**b) Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Tanah Hak Milik Menurut UUPA Pendaftaran Hak Milik Menurut UUPA Bersifat Recht Cadaster**

Pendaftaran tanah hak milik menurut UUPA bersifat *recht cadaster* artinya pendaftaran tanah hukum, yaitu pendaftaran tanah yang dibentuk dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Adapun penyelenggaraannya perlu penelitian terus-menerus sepanjang tahun. Pendaftaran yang bersifat *recht cadaster* ini meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian milik atas tanah, Undang-undang Pokok Agraria telah memberikan kewajiban kepada

Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia disamping para pemegang hak itu sendiri untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam penjelasan di kemukakan bahwa untuk adanya jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria disamping perlunya diselenggarakan unifikasi dan kodifikasi kaidah-kaidah hukum Agraria (dalam arti sejauh dan sebanyak mungkin meletakkan kaidah-kaidah hukum agraria itu didalam peraturan-peraturan perundang-undangan), perlu pula diselenggarakan pendaftaran tanah.

Dengan adanya hukum yang tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya dengan mudah perlu mengetahui wewenang dan kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau akan dihakinya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula mengetahui status atau kedudukan hukum dan pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang empunya, dan beban-beban apa yang ada diatasnya.<sup>15</sup>

Dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional kita maka makin bertambah pula banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan-kegiatan ekonomi, misalnya dalam jual beli, sewa-menyewa, pembelian kredit dan lain-lainnya. Berhubung dengan itu maka makin lama makin terasa pula perlunya ada jaminan kepastian hukum dan

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Undang-undang Hukum Agraria*, Penerbit Jambatan, Jakarta, 1971, hal 2.

kepastian hak dalam bidang agraria. Sehubungan dengan itu maka UUPA di dalam Pasal 19 memerintahkan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tegas Pasal 19 itu menyatakan, bahwa pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum, Hingga teranglah adanya bahwa yang akan diselenggarakan itu adalah suatu *rechts cadaster*.

**c) Tujuan, Azas dan Stelsel. Pendaftaran Tanah Menurut UUPA**

**Tujuan Pendaftaran Tanah Menurut UUPA**

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang di kehendaki oleh pembuat Undang-undang Pokok Agraria bertujuan untuk terwujudnya kepastian hukum. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah didasari pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah

Terwujudnya kepastian hukum didalam penyelenggaraannya pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Kepastian Hak Atas Tanah dalam arti bahwa dengan didaftarkannya suatu hak atas tanah akan dapat diketahui kepastian mengenai macam haknya seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan hak-hak atas tanah lainnya;
- b. Kepastian subyek Hak Atas Tanah dalam arti bahwa dengan didaftarkannya suatu hak atas tanah akan dapat diketahui pemilik/pemegang hak atas tanahnya;

- c. Kepastian Obyek Hak Atas Tanah dalam arti bahwa dengan didaftarkannya suatu hak atas tanah akan dapat diketahui data mengenal letak, luas, maupun batas-batas tanahnya;
- d. Kepastian Hukum dalam arti bahwa dengan didaftarkannya suatu hak atas tanah akan dapat diketahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban bagi pemilik/pemegang secara jelas dan pasti.

Atas dasar uraian-uraian tersebut diatas jelaslah karenanya bahwa kepastian hukum sebagai tujuan dan pendaftaran tanah akan membawa manfaat-manfaat baik bagi pemilik maupun Pemerintah. Manfaat-manfaat bagi pemilik antara lain :

- 1. Memberi rasa aman bagi pemiliknya karena telah mempunyai tanda bukti hak (sertifikat), sehingga kepastian hukum hak atas tanahnya telah terjamin;
- 2. Dengan memperoleh tanda bukti hak (sertifikat), atas tanah akan mempermudah dalam terjadinya peralihan hak;
- 3. Dengan memperoleh tanda bukti (sertifikat), maka taksiran harga tanah tersebut akan lebih tinggi dibanding sebelum didaftarkan.

Sedang manfaat bagi pihak Pemerintah antara lain

- a) Dengan diadakannya pendaftaran tanah, maka akan terdapat tertib Administrasi dalam bidang pertanahan dan dapat memperlancar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan;
- b) Dapat mengurangi keresahan-keresahan yang menyangkut masalah tanah.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah bertujuan memberikan kepastian hak yaitu :

- a. Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut.
- b. Untuk memungkinkan kepada pihak siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah misalnya calon pembeli tanah, calon kreditur dan lain-lain sebagainya.<sup>16</sup>

Sehingga dengan adanya pendaftaran tanah maka seseorang dapat secara mudah mengetahui apakah diatas tanah tersebut telah dibebani dengan hak tanggungan ataukah tidak. Disamping itu agar masyarakat dapat memanfaatkan tanah haknya tersebut dengan bebas.

#### **d) Stesel publikasi Pendaftaran Tanah**

Dilihat dan segi tata usaha pendaftaran tanah dimana dalam pelaksanaan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pendaftaran dilakukan dalam Daftar Buku Tanah, maka dalam sistem pendaftaran tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pelaksanaannya menggunakan Stesel Buku Tanah (*Grond Boek Stesel*).

Dari sudut pandangan yang lain dapat dilihat pada Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 angka 6 yang menyebutkan bahwa

---

<sup>16</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal 42.

didalam pelaksanaan pendaftaran hak serta peralihannya, hendaknya diselenggarakan dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku;
- b. Sederhana-sederhananya;
- c. Dapat dipahami oleh rakyat.

Dalam penyelenggaraan suatu legal kadaster di berikan suatu tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti tersebut, ia dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah bersangkutan. Sistem publikasi tersebut pada garis besarnya di bagi dua.

#### 1). Sistem Publikasi Positif

Adalah sistem pendafrtan hak pendafrtan atau pencatatan nama seseorang dalm register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

#### 2). Sistem Publikasi Negatif

Kegiatan yang dilakukan bukan merupakan suatu pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.<sup>17</sup>

### **6. Metode Penelitian**

Pada penelitian hukum ini, peneliti menjadikan bidang ilmu hukum sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya. Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum, adalah kegiatan ilmiah yang

---

<sup>17</sup> Budi Harsono, *Op Cit.*, hal 80.

didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>18</sup>

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian, maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberikan arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian, merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur, maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>19</sup>

Dalam penelitian hukum, juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum, untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Supaya mendapat hasil yang lebih maksimal, maka peneliti melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengutamakan meneliti bahan pustaka atau dokumen yang disebut data sekunder, berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 43.

<sup>19</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Akmil, Magelang, 1987, hlm. 8.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu untuk memberikan gambaran serta data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejalanya.<sup>20</sup> Untuk membatasi luas wilayah penelitian maka dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di Desa Pesarean Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal sehingga dapat diambil data obyektif, yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada. Mengenai jual beli tanah *magersari* dan akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah *magersari*, dengan demikian respondennya adalah :

1. Lembaga Pesitenan ; 2 orang
2. Juru Kunci Makam ; 1 orang
3. Perangkat Desa
4. Masyarakat Desa Pesarean

Obyek penelitian dalam perjanjian jual beli :

- Masyarakat Kampung Magersari

## 3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data dan obyek penelitian digunakan suatu metode pengumpulan data yang sesuai dengan obyek yang diteliti.

Disini penulis mempergunakan metode sebagai berikut :

- Metode Wawancara (*Interview*)

yaitu mengadakan wawancara secara langsung dengan para pejabat/ petugas yang menjadi subyek hukum dalam hal pendaftaran tanah.

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, hlm. 10.

- Metode Dokumenter  
yaitu merupakan studi dokumen-dokumen/catatan-catatan yang berasal dan instansi obyek penelitian.
- Metode Kepustakaan  
yaitu mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan bermacam-macam materi yang terdapat dalam kepustakaan, melalui buku-buku/literatur, dan peraturan perundangan yang relevan.

#### **4. Metode Pengolahan Data/Penyajian Data :**

Dalam pengolahan/penyajian data tersebut penulis akan mempergunakan analisis, yang mana setelah semua data primer dan data sekunder terkumpul kemudian menyusun kembali secara teratur dalam, logis dan praktis untuk memperoleh gambaran umum tentang sejauh mana pelaksanaan jual beli tanah *magersari* hak milik adat dan jaminan kepastian hukumnya khususnya di Desa Pesarean (Dukuh Pekuncen, Kleben) Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal.

Yang dimaksud dengan data primer yaitu data yang berupa pengetahuan yang diperoleh dengan usaha penelitian lapangan secara langsung atau dalam hal ini kenyataan-kenyataan yang terjadi didalam masyarakat. Sedangkan yang dimaksud dengan data sekunder yaitu data yang berupa pengetahuan yang diperoleh dengan usaha mempelajari bahan-bahan kuliah, literatur dan peraturan perundangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Pada hakekatnya data sekunder ini dijadikan dasar dan alat utama bagi praktek penelitian di lapangan.

## 5. Metode Analisa Data :

Dan data yang diperoleh sebagai data kualitatif yaitu data yang kemungkinannya tidak dapat dinyatakan dengan angka, dianalisa secara isi, menggunakan metode berfikir induktif yaitu dengan menyimpulkan beberapa hal yang bersifat khusus, kepada hal-hal yang bersifat umum, serta memakai metode berfikir deduktif yakni dengan menyimpulkan beberapa hal yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.

### 1. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perUndang-Undangan, yang terdiri dari:

- 1) Undang-Undang dasar tahun 1945 yang telah di amandemen.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1988.
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*);

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Adalah metode pengumpulan data yang dilakukan melalui penelitian secara langsung kepada obyek penelitian.

##### 1. Observasi

Yaitu dengan mengadakan penelitian secara langsung pada obyek yang diteliti.

## 2. Wawancara (*interview*)

Yaitu cara memperoleh informasi data dengan cara bertanya langsung pada pihak yang diajak wawancara.

## 2. Penelitian Lapangan

Di dalam penelitian lapangan ini meliputi:

1) Lokasi penelitian: Keraton Surakarta Hadiningrat

: Dukuh Magersari Desa Pesarean

2) Responden: - Satu (1) Lembaga Pesitenan.

- Dua (2) Juru Kunci Makam.

- Tiga (3) Masyarakat Desa Pesarean.

- Empat (4) Perangkat Desa.

3) Alat Pengumpulan Data

Di dalam penelitian ini, data yang diperoleh menggunakan pedoman wawancara. Pedoman wawancara yang digunakan adalah pedoman terstruktur, yakni pedoman tersebut disusun secara rinci agar tidak ada hal-hal terlewat. Pedoman ini oleh peneliti nantinya akan digunakan dalam melakukan wawancara, untuk menggali pendapat dari beberapa responden, sehingga diperoleh data yang akan dipergunakan untuk menjawab perumusan masalah dalam penelitian ini.

## 7. Jadwal Penelitian

Bentuk Kegiatan	B U L A N																																									
	Juni		Juli				Agustus				September				Oktober				November				Desember				Januari				Februari				Maret				April			
	1	2	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Persiapan	■																																									
Penyusunan proposal						■																																				
Seminar														■																												
Pengumpulan data																	■																									
Pengumpulan data dan analisa data/informasi																							■																			
Penyusunan laporan / tesis																																										
Seminar hasil penelitian dan perbaikan akhir																																										
Ujian Tesis																																								■		

## **8. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari penulisan ini, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan sistematika penulisannya yaitu sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN,** Dalam bab I ini penulis mengemukakan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

**BAB II : KERANGKA PEMIKIRAN,** Selanjutnya dalam bab II ini dikemukakan berbagai hasil penelitian pustaka yang meliputi landasan teori, bab ini menguraikan materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan masalah jual-beli tanah Magersari. Dalam bab ini menjelaskan tentang metode pendekatan yang menegaskan dalam penelitian ini, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisa data.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN,** pada bab III ini membahas mengenai bagaimana bentuk hasil penelitian sejarah awal mula kampung Magersari, pelaksanaan jual beli tanah magersari milik Keraton Surakarta, Akibat hukum dari pelaksanaan jual beli tanah magersari milik Keraton Surakarta.

**BAB IV : PENUTUP,** pada bab IV berisi tentang kesimpulan dan saran tindak lanjut yang akan menguraikan simpul dari analisis hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tanah dan Pemanfaatannya**

Sebelum masuk kepada pokok pembahasan penulis memberi definisi tentang tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia:

- a. Permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang di atas.
- d. Daratan
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang di tempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah Negara.
- f. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- g. Dasar.<sup>21</sup>

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya misalnya untuk bercocok tanam guna mencukupi guna memenuhi kebutuhan (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus menerus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan permasalahan atas tanah.

---

<sup>21</sup> *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*. Balai Pustaka. 1990. Jakarta. hal 893

Persoalan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting. Oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Di samping itu Agama juga mengajarkan bahwa manusia adalah berasal dari tanah. Tanah adalah tempat bermukim umat. manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani. Di lain kesempatan tanah dapat pula dinilai sebagai suatu harta yang memiliki sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa mendatang dan pada akhirnya tanah juga yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Berdasarkan pada kenyataan tersebut, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis sebagaimana anggapan sementara pihak, akan tetapi juga mengandung aspek sosial, politik, psikologis dan Hankamrias.

Mengingat bahwa tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, maka fungsi tanah sebagai jaminan hidup bangsa tersebut dimanfaatkan secara sungguh-sungguh untuk membantu usaha pemerintah meningkatkan kesejahteraan rakyat serta mewujudkan Keadilan sosial dan menjaga kelestariaannya.

Bertitik tolak dan uraian di atas, tanah mempunyai arti penting yaitu :

#### **1. Tanah sebagai jaminan hidup bangsa.**

Dalam Negara Republik Indonesia yang struktur masyarakatnya masih bercorak agraris, tanah adalah jelas merupakan jaminan hidup bagi bangsa Indonesia.

## **2. Tanah tidak dapat musnah.**

Tanah merupakan benda kekayaan alain yang bersifat tetap dalam keadaannya.

## **3. Tanah bernilai harga tinggi.**

bahwasanya setiap manusia hidup, berdiri, duduk, berbaring, di atas tanah, sehingga menyebabkan anggapan bahwa tanah adalah merupakan benda yang bernilai harga sangat tinggi.

## **4. Tanah dalam ujudnya semua sama.**

Yaitu merupakan bagian dari segala tanah dalam suatu benua ataupun pulau. Perbedaannya hanya terletak pada luas dan sempitnya masing-masing bidang tanah.<sup>22</sup>

Mengingat betapa pentingnya tanah itu, maka perlu adanya usaha untuk penataan penggunaan tanah dan penguasaan serta pemilikan tanah. Usaha yang demikian adalah mempunyai arti yang sangat penting dalam rangka memanfaatkan tanah secara berdaya guna dan optimal, guna menciptakan kesejahteraan rakyat di satu pihak dan untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Di dalam Undang-undang Pokok Agraria digariskan beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang bagaimana seharusnya penggunaan, penguasaan dan pemilikan terhadap tanah yang ada di Indonesia, umpamanya bahwa semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial (Pasal 6), ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya

---

<sup>22</sup> J. D. Sihombing., *Rangkaian Kuliah Hukum Agraria*, 1980, hal 8-14.

akan dipergunakan/tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dan pada haknya, hingga bermantaaat bagi masyarakat dan Negara. Ketentuan itu tidak berarti kepentingan perorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi dari sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat 2). Pemerintah mencegah adanya usaha dalam lapangan agraria dan organisasi-organisasi dan perorangan yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat 2). Pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya untuk keperluan negara, untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, untuk keperluan pusat kehidupan masyarakat, sosial kebudayaan, dan lain kesejahteraan untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan, serta untuk keperluan memperkembangkan industri, transigrasi dan pertambangan (Pasal 14 ayat 1).

Dengan adanya ketentuan-ketentuan ini, diharapkan penataan kembali penggunaan tanah, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita benar-benar dapat ditertibkan sehingga tanah sebagai anugrah Tuhan kepada Bangsa Indonesia dapat dimantaaatkan secara optimal untuk mencapai kesejahteraan rakyat dan mewujudkan Keadilan Sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia. Hal ini sesuai pula dengan kebijaksanaan pertahanan di Indonesia sebagaimana dirumuskan

dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu antara lain “... dipergunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat “.

## **2. Sejarah Singkat Keraton Mataram Dan Keraton Surakarta Hadiningrat.**

Berdasarkan sejarahnya, Karaton Mataram didirikan oleh Sutawijaya naik tahta setelah ia merebut wilayah Pajang sepeninggal Hadiwijaya dengan gelar Panembahan Senopati. Pada saat itu wilayahnya tidak hanya di sekitar Jawa Tengah saat ini, mewarisi wilayah Kerajaan Pajang Pusat pemerintahan berada di Mentaok, wilayah yang terletak kira-kira di timur Kota Yogyakarta dan selatan Bandar Udara Adisucipto sekarang. Lokasi Keraton (tempat kedudukan raja) pada masa awal terletak di Banguntapan, kemudian dipindah ke Kotagede. Sesudah ia meninggal (dimakamkan di Kotagede) kekuasaan diteruskan putranya Mas Jolang yang setelah naik tahta bergelar Prabu Hanyokrowati.

Pemerintahan Prabu Hanyokrowat tidak berlangsung lama karena beliau wafat karena kecelakaan saat sedang berburu di hutan Krapyak. Karena itu ia juga disebut *Susuhunan Seda Krapyak* atau *Panembahan Seda Krapyak* yang artinya Raja (yang) wafat (di) Krapyak. Setelah itu tahta beralih sebentar ke tangan putra keempat Mas Jolang yang bergelar Adipati Martopuro Ternyata Adipati Martopuro menderita penyakit syaraf sehingga tahta beralih ke putra sulung Mas Jolang yang bernama Mas Rangsang. Sesudah naik tahta Mas Rangsang bergelar *Sultan Agung Hanyokrokusumo* atau lebih dikenal dengan sebutan Sultan Agung Pada masanya Mataram berekspansi untuk mencari pengaruh di Jawa. Wilayah Mataram mencakup Pulau Jawa dan Madura (kira-kira gabungan Jawa Tengah,

DIY dan Jawa Timur sekarang). Ia memindahkan lokasi kraton ke Kerta (Jw. “kerta”, maka muncul sebutan pula “Mataram Kerta”). Akibat terjadi gesekan dalam penguasaan perdagangan antara Mataram dengan VOC yang berpusat di Batavia, Mataram lalu berkoalisi dengan Kesultanan Banten dan Cirebon dan terlibat dalam beberapa peperangan antara Mataram melawan VOC. Setelah wafat (dimakamkan di Imogiri), ia digantikan oleh putranya yang bergelar Amangkurat Agung (Amangkurat Satu). Amangkurat I memindahkan lokasi keraton ke Pleret (1647), tidak jauh dari Kerta. Selain itu, tidak lagi menggunakan gelar sultan, melainkan “Sunan” (dari “Susuhunan” atau “Yang Dipertuan”). Pemerintahan Amangkurat I kurang stabil karena banyak ketidakpuasan dan pemberontakan. Pada masanya, terjadi pemberontakan besar yang dipimpin oleh Trunajaya dan memaksa Amangkurat bersekutu dengan VOC. Ia wafat di Tegalarum (1677) ketika mengungsi sehingga dijuluki Sunan Tegal.

Sejarah tanah magersari di mulai dengan adanya pemberontakan Raden Trunajaya yang telah mengakibatkan Susuhunan Amangkurat Agung memilih untuk menyingkir karena tidak ingin menimbulkan korban lebih banyak kepada rakyatnya. Awal kehancuran pemerintahan Sunan Amangkurat Agung menandai kehancuran Mataram di terangkan 13 Oktober 1676 ketika pasukan Mataram hancur total melawan pasukan Trunajaya dari Madura dan Kraeng Galesung dari Makasar pada perang Gegunug sebuah tempat antara Jepara dan Juwana.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Hamaminatadipura, *Susuhunan Amangkurat Agung Susuhunan Tegai Arum*, Intermedia Paramadina. Semarang. 2008. hal 62.

Tidak ada cara yang terbaik bagi susuhunan kecuali harus meninggalkan Karaton dan membiarkan Karaton rusak karena pemberontakan.<sup>24</sup> Sejarah Jawa mencatat bahwa dengan jengkarnya Sunan Amanagkurat dari karaton menurut catatan HJ De Graaf pada tanggal 28 Juni 1677. Bersama para sentana kerajaan yang masih setia terhadap keutuhan kerajaan, mengatakan akan pergi menuju Banyumas. Di tengah perjalanan, sunan jatuh sakit dan sakitnya semakin parah selanjutnya memilih berhenti di daerah Banyumas. Sebelumnya sunan sudah memberi wasiat kepada keluarga supaya jenasahnya dimakamkan di sebelah gurunya, yaitu Ki Ageng Lembah Manah atau Tumenggung Danupaya, di Tegalarum<sup>25</sup>.

Adapun suatu makam yang berada di Desa Pesarean dukuh pekuncen setelah masuk Perjanjian Giyanti tahun (1755) masuk daerah Karaton Surakarta Hadiningrat yaitu berupa makam Raja Mataram Susuhunan Amangkurat Agung Hastana Tegal Arum Tahun (1677) karena terletak di Kabupaten Tegal. “Jenazah Sunan Amangkurat Agung sampai di desa Tegal Arum dan pemakamannya dilakukan dengan upacara kebesaran serta penghormatan yang besar, yaitu pada 13 Juli 1677.”<sup>26</sup>

Adapun Karaton Mataram yang memerintah dengan berdaulat sejak tahun (1586) di dirikan oleh Panembahan Senopati kemudian terpecah oleh adanya :

a. Perjanjian Giyanti tahun (1755)

1. Karaton Surakarta Hadiningrat.

---

<sup>24</sup> Ibid. hal 65.

<sup>25</sup> Ahmad Hamam Rochani, *Ki Gede Sebayu Babad Negeri Tegal*, Intermedia Paramadina. Semarang. 2005. hal 218.

<sup>26</sup> Op cit hal 220.

2. Karaton Ngayogyakarta Hadiningrat.

Dengan pembagian wilayah sebagai berikut : “Wilayah Kasultanan memanjang di pulau jawa bagian selatan dan berbatasan langsung dengan Samudra Hindia; di sebelah timur (distrik Ngantang atau Antang) dengan Karesidenan pasuruan (VOC); disebelah barat (suatu *enclave*) dengan Karesidenan Tegal dan Kabupaten-kabupaten Purwakerta dan Purbalingga (Kasunanan); di sebelah utara dengan Karesidenan-karesidenan Tegal, Pekalongan, Semarang, Rembang, Gresik, Surabaya, dan Pasuruan (VOC)”.<sup>27</sup>

- b. Perjanjian Salatiga tahun (1757)

1. Karaton Surakarta.
2. Kadipaten Pura Mangkunegaran.

Berdasarkan perjanjian di Salatiga tahun Masehi 1757, diadakan perjanjian antara Susuhunan Paku Buwana III dengan Raden Mas Said (Pangeran Sambernyawa), merupakan perpecahan keluarga Mataram kedua kali, terpecahnya Karaton Surakarta menjadi kadipaten Pura Mangkunegara, di mana ketika itu Mas Said menerima daerah dari Susuhunan Paku Buwana III menjadi Adipati Arya Mangkunegoro I, dengan sebutan: Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Arya Mangkunegoro Senopati Ngayuda Lelana Djaya Misesa Satriyatama Mataram Prawiradiningrat, tahun Jawa 1682 (sinengkala: Mulat Sarira Hangrasa Wani) atau tahun Masehi 1757.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Pranoedjoe Poespaningrat, *Kisah Para Leluhur Dan Yang Diluhurkan*, PT. BP. Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta, 2008, hal 106.

<sup>28</sup> Raden Ay. Sri Winarti P. *Sekilas Sejarah Karaton Surakarta*. Penerbit Cendrawasih, Sukoharjo. hal 30.

Adapun suatu makam yang berada di Desa Pesarean dukuh pekuncen masuk daerah Karaton Surakarta Hadiningrat setelah Perjanjian Giyanti tahun (1755) karena terletak di Kabupaten Tegal yaitu berupa makam Raja Mataram Susuhunan Amangkurat Agung.

Berdasarkan sejarahnya, Keraton Surakarta Hadiningrat adalah sebuah negara berbentuk kerajaan berdaulat, dan wilayah kerajaannya meliputi hampir tiga perempat dari Pulau Jawa. Keraton Surakarta Hadiningrat merupakan kelanjutan Kerajaan Mataram, yaitu kerajaan pribumi yang pemerintahannya dijalankan dengan sistem tradisional Jawa. Berdasarkan sistem ini, kekuasaan pemerintahan negara didasarkan pada pemilikan raja atas tanah kerajaan yang dikuasainya. Sistem ini tetap berlaku, setelah Keraton Surakarta terpecah menjadi Keraton Surakarta Hadiningrat, Kasultanan Yogyakarta, Pura Mangkunegaran, dan Pura Paku Alaman, bahkan berlangsung terus sampai berakhirnya kekuasaan Belanda di Indonesia.

Dalam masa pendudukan Jepang, juga tidak merubah kedudukan daerah-daerah swapraja tersebut. Menurut hukum internasional, memang pendudukan *belligerent*<sup>29</sup> tidak merubah kedudukan hukum wilayah yang didudukinya. Tetapi dengan terjadinya Proklamasi Kemerdekaan Indonesia, berakibat pada kedaulatan Belanda menjadi hapus dan beralih kepada bangsa Indonesia. Hal demikian menurut hukum internasional, pada prinsipnya berlaku lembaran baru bagi hukum Indonesia. Dengan keadaan seperti itu berarti bahwa kedudukan dan hak atas tanah Keraton Surakarta, serta semua

---

<sup>29</sup> Pihak yang berperang dalam suatu negara, bisa negara yang menduduki wilayah negara lain dan negara pendudukan.

daerah swaspraja menjadi hapus dan tunduk pada keputusan hukum bangsa Indonesia yang telah merdeka. Kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu telah disusun dalam sebuah aturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar 1945.

Tentang swapraja ini Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 18 menetapkan bahwa Undang-Undang yang mengatur pemerintahan daerah akan memandang dan mengingat hak-hak asal usul daerah yang bersifat istimewa. Yang dimaksud dengan daerah istimewa adalah daerah yang mempunyai susunan (pemerintahan asli) seperti misalnya daerah swapraja Keraton Surakarta. Ketentuan Pasal 18 ini menetapkan masa depan daerah swapraja yang dipandang dan diingati hak-hak asal usulnya. Dalam Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 tentang apa hak-hak asal usul daerah yang bersifat istimewa, menetapkan bahwa segala badan dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang ini. Dengan demikian kedudukan Keraton Surakarta Hadiningrat beserta hak atas tanahnya menurut ketentuan aturan peralihan ini tetap berlaku dan tetap diakui keberadaannya.

Untuk selanjutnya kedudukan Keraton Surakarta Hadiningrat sebagai daerah swapraja dalam era kemerdekaan Indonesia ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:

- a. Piagam Pemerintah Indonesia tertanggal 19 Agustus 1945 yang menyatakan bahwa Susuhunan Surakarta tetap pada kedudukannya. Piagam ini kemudian diikuti oleh Maklumat/Amanat ISKS Pakoe

Boewono XII tanggal 1 September 1945 yang berisi “..... menjatakan Negeri Soerakarta Hadiningrat, jang bersifat keradjaan adalah daerah istimewa dari Negara Repoeblik Indonesia, dan berdiri di belakang Pemerintah Poesat Repoeblik Indonesia”.

- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1945 yang menetapkan pengadaaan Komite Nasional Daerah di Karesidenan, Kota berotonomi dan Kabupaten, mengecualikan pembentukan Komite Nasional Daerah Surakarta dan Yogyakarta.
- c. Penetapan Pemerintah Nomor 16/SD Tahun 1946 tertanggal 15 Juli 1946 yang menetapkan, bahwa daerah Kasunanan Surakarta dan Kadipaten Mangkunegaran untuk sementara sebagai Karesidenan yang dikepalai oleh seorang Residen
- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1950 yang menetapkan pembentukan Provinsi Jawa Tengah yang meliputi antara lain Karesidenan Surakarta.
- e. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 yang antara lain menetapkan Surakarta sebagai kota besar.
- f. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah, Pasal 88 ayat (3), menetapkan bahwa daerah swapraja yang *de facto* dan/atau *de jure* sampai pada saat berlakunya Undang-Undang ini masih ada dan wilayahnya telah menjadi wilayah atau bagian administratif suatu daerah, dinyatakan dihapus.

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan itu dapat disimpulkan, bahwa ketentuan UUD 1945 menetapkan akan memandang dan mengingat

hak asal usul daerah bersifat istimewa, termasuk daerah swapraja Keraton Surakarta, dalam pengaturan kelanjutan ketentuan UUD 1945 itu hak asal usul Keraton Surakarta tidak dipandang dan diingati.

Dengan Penetapan Pemerintah Nomor 16/SD Tahun 1946, kedudukan Keraton Surakarta sebagai daerah swapraja diam-diam dihapuskan. Hak-hak asal usul dan susunan asli Keraton Surakarta tidak dipandang dan tidak diingati dalam pembentukan Karesidenan Surakarta. Dengan ditetapkannya penghapusan itu, Keraton Surakarta hapus kedudukannya sebagai badan hukum, khususnya sebagai badan hukum publik, karena Keraton Surakarta tidak lagi merupakan pihak yang dapat dibebani hak dan kewajiban yang diatur hukum publik. Dengan hapusnya kedudukan sebagai badan hukum publik itu, Keraton Surakarta tinggal merupakan sekumpulan orang, yang terikat oleh satu hubungan keluarga yang diketuai oleh Sri Susuhunan. Dengan hapusnya kedudukan sebagai badan hukum publik itu Keraton Surakarta juga tidak menjadi bagian hukum perdata. Hal itu disebabkan karena untuk menjadi badan hukum perdata, Keraton Surakarta harus memenuhi persyaratan hukum tertentu.<sup>30</sup>

### **1). Tanah atas Keraton Surakarta Hadiningrat**

Dengan diproklamasikannya kemerdekaan bangsa Indonesia keadaan itu berubah dan tunduk pada keputusan bangsa Indonesia yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar

---

<sup>30</sup> Sugeng Istanto, *Ringkasan Laporan Penelitian Tanah Keraton Surakarta, Hasil Kerjasama Yayasan Pawiyatan Kabudayaan Kraton Surakarta dan Universitas Atmajaya Yogyakarta*, 2002, Tidak diterbitkan, him. 2-5.

1945 menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Untuk selanjutnya pengaturan tanah yang merupakan daerah swapraja dalam era kemerdekaan bangsa Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dalam diktum keempat menetapkan:
  - 1) Hak-hak dan wewenang-wewenang atas tanah dan air dari swapraja atau bekas-bekas swapraja yang masih ada pada waktu berlakunya undang-undang ini hapus dan beralih kepada negara.
  - 2) Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan huruf A di atas di atur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah (PP)
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Pasal 5 dan Pasal 18 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya. Undang-undang ini menetapkan bahwa pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan pembayaran ganti kerugian. Undang-undang ini sebenarnya merupakan pengaturan lebih lanjut dalam UUPA. Prinsip ini menetapkan bahwa untuk kepentingan umum ....., hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 Pasal 1 dan Pasal 4 (ayat 1) tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian yang menetapkan bahwa tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja, yang telah

beralih kepada negara sebagai yang dimaksudkan dalam diktum keempat huruf A UUPA, termasuk tanah-tanah yang akan dibagikan menurut peraturan pemerintah tersebut. Di samping itu menetapkan pembagian peruntukan tanah swapraja dan bekas swapraja, adalah sebagai berikut: sebagian untuk kepentingan pemerintah, sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan.<sup>31</sup> Berdasarkan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat disimpulkan bahwa hak-hak dan wewenang atas tanah Keraton Surakarta Hadiningrat selaku bekas daerah swapraja telah dihapus UUPA. Penghapusan demikian berarti pencabutan hak dan wewenang itu tidak tergantung adanya peraturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut penghapusan hak dan wewenang tersebut.

Berkaitan dengan penghapusan hak dan wewenang atas tanah itu, berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, Keraton Surakarta Hadiningrat masih mempunyai dua macam hak, yakni hak pembayaran ganti kerugian atas penghapusan hak tersebut dan hak atas peruntukan sebagian tanah yang dibagikan dalam rangka pelaksanaan *land reform*.<sup>32</sup>

## **2). Hak Pengelolaan Tanah dan Bangunan Keraton Surakarta Hadiningrat**

Hak pengelolaan tanah dan bangunan Keraton Surakarta Hadiningrat timbul, karena keluarnya Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1988 tentang Status dan Pengelolaan Keraton Kasunanan Surakarta. Keppres ini membalikkan kepemilikan tanah dan bangunan yang dulunya dikuasai oleh Pemerintah Daerah Surakarta. Pasca keluarnya Keppres, tanah dan bangunan

---

<sup>32</sup> Sugeng Istanto, Ibid, hlm. 5-7.

itu kembali dimiliki oleh Keraton Surakarta Hadiningrat. Terhadap tanah dan bangunan agar tetap lestari dan tidak punah, tentunya dibutuhkan suatu pengelolaan. Hak pengelolaan yang dimiliki oleh Keraton Surakarta Hadiningrat terkait dengan Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1988 tentang Status dan Pengelolaan Keraton Kasunanan Surakarta adalah:

- a. Hak atas tanah dan bangunan Keraton Surakarta Hadiningrat berikut segala kelengkapannya yang terdapat didalamnya adalah milik Keraton Surakarta Hadiningrat yang perlu dilestarikan sebagai peninggalan budaya bangsa, termasuk Masjid Agung dan Alun-Alun, yaitu Alun-Alun Utara dan Alun-Alun Selatan.
- b. Hak untuk menggunakan bangunan untuk keperluan adat Keraton Surakarta Hadiningrat.
- c. Hak untuk melakukan pengelolaan dalam rangka pariwisata.
- d. Hak untuk menetapkan besarnya pungutan, tata cara pemungutan, pengelolaan, dan penggunaan dana hasil pungutan.

Dalam tesis yang akan ditulis nanti, penulis hanya membatasi pada hak pengelolaan huruf (a) dan huruf (b) sebagaimana yang penulis sebutkan di atas. Hak yang dimaksud adalah hak pengelolaan sebagai pemilik tanah dan bangunan Keraton Surakarta Hadiningrat dan hak pengelolaan sebagai pengguna. Hak pengelolaan sebagai pemilik ini sangat unik, karena tanah yang sebenarnya milik Keraton Surakarta Hadiningrat, kondisinya di lapangan digunakan untuk masyarakat, terutama abdi dalem dan sentana dalem yang sekarang ini banyak menempati tanah dan bangunan yang dimiliki Keraton.

Hak pengelolaan sebagai pemilik tanah dan bangunan dapat berupa hak untuk melakukan pendataan tanah dan bangunan, baik secara fisik dan administratif tentang siapa saja yang menggunakan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Keraton Surakarta Hadiningrat, hak untuk menetapkan dan memungut biaya sewa apabila tanah itu digunakan oleh orang lain yang diberi izin dengan berbagai macam hak tanah yang dipunyai oleh Keraton, dan hak untuk menarik kembali kepemilikan.

Hak pengelolaan sebagai pengguna, bisa diartikan tanah dan bangunan yang dimiliki Keraton Surakarta Hadiningrat akan dipergunakan sebagai apa, untuk apa, dan siapa yang menggunakan (Keraton Surakarta Hadiningrat atau pihak lain atas izin Keraton), Tapi disini yang dimaksud sebagai pengguna, adalah Keraton Surakarta Hadiningrat itu sendiri. Walaupun memiliki hak pengelolaan sebagai pengguna, jangan sampai Keraton Surakarta Hadiningrat menggunakan tanah dan bangunan itu dengan fungsi yang bertentangan dengan hukum dan kesusilaan. Hak pengelolaan sebagai pengguna lebih kepada penggunaan tanah dan bangunan Keraton Surakarta Hadiningrat serta segala kelengkapannya untuk keperluan upacara, peringatan, dan perayaan-perayaan lainnya dalam rangka adat Keraton Surakarta Hadiningrat. Lebih luas lagi hak pengelolaan sebagai pengguna haruslah juga memperhatikan pelestarian bangunan.

### **3. Pengertian Jual Beli Tanah Adat**

Jual beli terjadi apabila barang diserahkan dan harganya dibayar tunai (jual tunai), tetapi jika pembayarannya dibayar kemudian (jual hutang), jika

pembayarannya dibayar secara berangsur (jual angsur, jual kredit); jika barangnya sudah di bayar barangnya belum diterimakan (jual pesan). Jika barangnya dijual tetapi pembayarannya diangsur pada setiap waktu tertentu sampai lunas (jual sewa). Jika barangnya dijual dengan perantara dan perantara mendapat komisi (jual komisi), jika perantara (pedagang keliling) yang menjajakan barang-barangnya dan mana yang laku disetorkan kepada pemiliknya.<sup>33</sup>

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata apa yang disebut jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang memiliki tanah, yang disebut *penjual* dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut *pembeli*. Jadi pengertian jual-beli menurut KUH Perdata bersifat abstrak artinya masih memerinci segala sesuatu dalam pikiran dengan tiada suatu kenyataan. Sedangkan jual beli menurut hukum adat bersifat konkrit, konstan artinya perjanjian jual beli dialami sendiri secara nyata, terang dan tunai.

Tetapi jual beli disini adalah jual beli tanah *magersari*, yaitu apabila seorang pemilik tanah yang bertempat tinggal di tanah itu memberikan ijin kepada orang lain untuk membuat rumah yang kemudian ditempati olehnya diatas tanah itu juga, maka terdapat suatu transaksi yang disebut numpang. Seorang *magersari* biasanya berkewajiban untuk memberi bantuan kepada pemilik tanah/pekarangan, apabila diperlukan.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hal. 221

<sup>34</sup>Soerojo Wignjodipoero. *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*. Toko Gunung Agung, Jakarta 1995, Hal 214.

## 1). Syarat Sahnya Jual Beli

Syarat-syarat sah persetujuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH

Perdata dengan sendirinya berlaku juga bagi sahnya perjanjian jual beli, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal<sup>35</sup>

Syarat perjanjian mengenal “azas konsensualitas” yang memberi arti “sepakat” atau “*consensus*” dan dinamakan juga “perizinan”.

### a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Artinya kehendak para pihak harus bersesuaian antara satu sama lain, yang diwujudkan dalam pernyataan kehendak (persesuaian kehendak). Pernyataan kehendak tersebut harus dilakukan dengan tanpa adanya cacat kehendak.<sup>36</sup>

### b. Syarat Cakap

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum:

---

<sup>35</sup> Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1995. Hal 339.

<sup>36</sup> H. M. Ali Mansyur. *Hukum Perdata Perikatan*. Unissula Press. Semarang. 2005. Hal 41

- 1) Anak di bawah umur (*minderjarigheid*)
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
- 3) Istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Akan tetapi dalam perkembangan istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.<sup>37</sup>

c. Syarat Hal Tertentu

Apa yang diperjanjian harus dicantumkan dengan jelas dalam akte jual beli. Harus dibentangkan mengenai luas tanah, letaknya, palilah griya, hak yang melekat dan lain sebagainya demi mengelakkan kemelut hukum dan atau hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak harus tertuang dengan jelas.

d. Syarat Sebab Yang Halal

Pertama-tama perlu dijelaskan bahwa mempunyai “sebab” (*causa*) bukanlah dimaksud dengan sebab sehingga seseorang membuat suatu perjanjian. Bukan juga suatu dorongan jiwa, suatu keinginan atau suatu kemampuan dari seseorang yang menyebabkan ia melakukan suatu perjanjian. “*Causa*” (sebab) ini adalah isi perjanjian itu sendiri (lihat Pasal 1320 KUH Perdata). *Causa* dalam Hukum Perjanjian adalah “isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya persetujuan itu”. Jadi “tidak mungkin” akan ada persetujuan yang tidak mempunyai *causa* (sebab). Syarat sepakat dan cakap untuk membuat perjanjian dinamakan syarat subyektif, sedang syarat mengenai suatu hal tertentu dan sebab (*causa*) yang halal dinamakan syarat obyektif.

Sepanjang perjanjian itu tidak memenuhi “syarat obyektif”, perjanjian “batal demi hukum”. dan kalau “syarat subyektif” tidak dipenuhi, maka

---

<sup>37</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, 2005. hal 33

perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dapat atau mempunyai hak meminta perjanjian dibatalkan. Perjanjian tetap mengikat selama tidak atau belum dibatalkan oleh hakim atas permintaan oleh pihak yang berhak menuntut pembatalan tersebut. Batas waktu untuk meminta pembatalan adalah 5 tahun sesuai Pasal 1454 KUH Perdata, demi keamanan dan ketertiban.

## **2). Saat Terjadinya Jual Beli**

Berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata saat terjadinya jual beli ialah saat penjual dan pembeli mencapai kata sepakat mengenai harga dan barangnya, baik barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pasal 1458 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

## **3). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Sah**

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### **a. Berlaku Sebagai Undang-Undang**

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak-pihak artinya : pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati

undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian itu sama dengan melanggar undang-undang yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa dalam perkara perdata, hukum bagi pelanggar perjanjian itu diharuskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUH Perdata), perjanjiannya dapat diputuskan (Pasal 1266 KUH Perdata) menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata) membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

b. Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Alasan-alasan yang diberikan oleh undang-undang itu dapat diketahui dalam Pasal-Pasal undang seperti berikut ini antara lain :

- 1) Perjanjian yang bersifat terus menerus, berlakunya itu dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya Pasal 1571 KUH Perdata tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan memberhentikan kepada penyewa.

- 2) Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUH Perdata setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa menyewa tersebut, memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- 3) Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) Pasal 1814 KUH Perdata, memberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, apabila ia menghendakinya. Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) pasal 1817 KUH Perdata, menerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

c. Pelaksanaan Perjanjian Dilakukan Itikad Baik

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat kepada mereka, harus dapat dilaksanakan dengan dasar itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata) artinya itikad baik dari para pihak baik secara subyektif maupun obyektif. secara obyektif artinya para pihak ingin melaksanakan isi perjanjian sesuai hak dan kewajiban.<sup>38</sup> Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu Undang-Undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada

---

<sup>38</sup> H. M Ali Mansyur. *Op cit.* Hal 47

ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat arti katanya, kepatutan artinya : kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan ; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaan. Dari arti kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga “kebiasaan”. Hal ini ditentukan dalam Pasal 1339 KUH Perdata :

“perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”.

Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, disamping kepatutan. Atas dasar Pasal ini, kebiasaan juga ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang, sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak- pihak dalam perjanjian.

### **3) Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli**

Yang dimaksud dengan pelaksanaan di sini ialah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu, masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat apa yang telah disetujui untuk dilakukan.

Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian. Pembayaran dan penyerahan dapat terjadi secara serentak. Dilakukan dengan pembayaran dan penyerahan barang bersifat terang dan tunai.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Hamam Rochani, *Ki Gede Sebayu, Babad Negari Tegal*, Intermedia Pratama, 2005.
- Bachtiar Effendi, SH., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1975.
- Boedi Harsono, Prof, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- Djaenal Hoesen Koesomahatmadja, DR, *Fungsi dan Struktur Pamongpraja*, Alumni, Bandung, 1978.
- Eddy Ruchyat, SH, *Politik Pertengahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992.
- Effendi Perangin, SH, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1986.
- K. Wanjik Saleh, SH, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Galia Indonesia, 1977.
- Masruri Singarimbun dan Sofyan Effendi, *Metodelogi Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 1985.
- Pranoedjoe Poespaningrat, *Kisah Para Leluhur Dan Yang Diluhurkan*, PT. BP. Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta, 2008.
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jumetri*, Ghalia Persada, Jakarta, 1990.
- Soepomo, *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, PT Gunung Agung, Jakarta, 1982.
- Winarno Surakmad, Prof Dr. Msc. Ed., *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik*, Bandung, Tarsito, 1989.
- Y. W. Sunindhia, SH, Ninik Widiyanti, Dra, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Penerbit PT. Bina Aksara, Jakarta, 1988.