

KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT

KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT

(Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Starata-1

Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

LUTFI HAKIM RAMADHANI

NIM.30302100186

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT

KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT

(Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)



Diajukan oleh:

LUTFI HAKIM RAMADHANI

NIM.30302100186

Telah Disetujui:

Pada tanggal, 8 November 2024

Dosen pembimbing:

Dr.H.Umar Ma'ruf,S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN. 06-1702-6801

HALAMAN PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)

Dipersiapkan dan disusun oleh:
Lutfi Hakim Ramadhani
NIM. 30302100186

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal, 28 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dini Amalia Fitri S.H. M.H.
NIDN. . 0607099001

Anggota



Dr. Arpangi, S.H. M.H.
NIDN. 0611066805

Anggota



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 0617026801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“ Didalam sebuah aturan, pasti ada harapan bagi terciptanya sebuah keadilan “

“ Hidup yang tidak dipertaruhkan tidak akan pernah dimenangkan, dan untuk memulai hal yang baru mencoba sesuatu yang lain yang memang terkadang kita harus berani mempertaruhkan apa yang kita punya “

PERSEMBAHAN:

Puji syukur kepada Allah SWT, dengan segala kerendahan hati atas segala rahmat dan hidayah-Nya, saya persembahkan skripsi ini untuk :

1. Allah swt yang telah memberikan Rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini dengan baik,
2. Nabi Muhammad saw, berkat Rahmat, hidayah, dan suri tauladan akhlaqul karimah sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Aviv Budi Rahmawan dan Ibu Rumiyaniti yang selalu memberi dukungan, kasih sayang, motivasi, serta doa penuh ketulusan hati yang tiada henti-hentinya,
4. Untuk guru serta pembimbing saya Dr.H.Umar Ma'ruf,S.H., Sp.N., M.Hum. yang telah membimbing saya dengan sepenuh hati,
5. Adik saya, Iffana Dani Maulida dan Izzatul Afifah Maharanti yang telah memberikan semangat baik secara moril maupun materiil kepada penulis,

6. Selfa leviawati yang sangat penulis sayangi dan banggakan Dimana sudah memberikan dukungan secara emosional, memberikan semangat serta motivasi hingga penulis sampai pada titik ini.
7. Teman-teman yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis,
8. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lutfi Hakim Ramadhani

NIM : 30302100186

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya yang berjudul :

“KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini mengandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 30 September 2024

Yang menyatakan,



Lutfi Hakim Ramadhani

NIM. 30302100186

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lutfi Hakim Ramadhani

NIM : 30302100186

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan berjudul :

“KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)” Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 30 September 2024

Yang menyatakan,



Lutfi Hakim Ramadhani

NIM. 30302100186

KATA PENGANTAR

Assalamu`alaikum Wr. Wb

Puja dan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya, bantuan dan partisipasi dari semua pihak, baik moril maupun materiil begitu membantu Penulis sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada pihak-pihak sebagai berikut:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Ketua Umum YBWSA sekaligus menjadi Dosen Wali Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Dr.H.Umar Ma'ruf,S.H., Sp.N., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga serta pikiran untuk memberikan ilmu dan bantuannya selama Penulis menyusun skripsi ini sehingga Penulis dapat menyelesaikannya dengan baik.
9. Seluruh dosen yang telah mengajarkan ilmu selama Penulis menempuh studi Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
10. Kepada para civitas akademika Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan bagi Penulis dalam menempuh pendidikan tinggi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Besar harapan Penulis adanya skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini. Atas segala perhatian, dukungan, dan kerjasamanya Penulis ucapkan terima kasih.

Wassalamu`alaikum Wr. Wb.

Semarang, 30 September 2024

Penulis

Lutfi Hakim Ramadhani

NIM. 30302100186

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	15
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah.....	21
1. Pengertian Tentang Penguasaan Tanah.....	21
2. Pengertian Penguasaan dan Menguasai Tanah.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	25
1. Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah.....	25
D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah.....	27
1. Pengertian Tentang Sertipikat Tanah.....	27
2. Macam-macam Sertipikat.....	28

3. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak	30
4. Kedudukan Sertipikat Dalam Hukum Islam	31
E. Tinjauan Umum Tentang Konsepsi Islam Tentang Tanah	32
1. Pengertian Tanah Menurut Islam	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Kepastian Hukum Mengenai Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Kadilangu Tanpa Memiliki Sertipikat Tanah	40
1. Sejarah Desa Perdikan Kadilangu.....	40
2. Penghapusan Mengenai Tanah Perdikan Kadilangu.....	44
3. Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Masyarakat Kadilangu Tanpa Memiliki Sertipikat.	46
B. Sebab Tanah Yang dikuasai Oleh Masyarakat Di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak Tidak Bisa Disertipikatkan.	55
1. Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	55
2. Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	56
3. Pengaruh Dari Berlakunya UUPA Terhadap Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu.....	59
4. Sebab Tanah Kadilangu Tidak Bisa Disertipikatkan	61
BAB IV PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	76

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat dan bertujuan untuk mengetahui sebab Mengapa tanah yang dikuasai oleh Masyarakat di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tidak bisa disertipikatkan, Pada wilayah Kelurahan Kadilangu bukti kepemilikan tanah yang biasanya dibuktikan dengan surat hak milik tanah diganti dengan bukti kepemilikan surat letter C. Di Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju mengenai peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemukan masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian skripsi adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, penelitian yuridis sosiologis adalah metode penelitian yang menekankan kepada ilmu hukum, disamping itu juga mempelajari yang namanya fenomena sosial dan hubungan antar individu, kelompok, dan masyarakat.

Kepastian hukum mengenai penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat adalah tidak berkepastian hukum karena penduduk hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa letter c sementara berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kepastian hukum kepemilikan tanah harus bersertipikat sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tersebut yaitu bukti kepemilikan tanah yang sah adalah seseorang mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat tanah entah apapun haknya. Sebab tanah yang dikuasai oleh masyarakat di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tidak bisa disertipikatkan karena sudah bersertipikat hak wakaf. Disatu sisi Masyarakat Kadilangu dengan kepemilikan surat letter c bisa diajukan sebagai keperluan jaminan agunan untuk memperoleh modal usaha di Bank BRI.

Kata kunci : kepastian hukum, kepemilikan tanah, bekas perdikan.

ABSTRACT

This research aims to find out the legal certainty of land control by the Kadilangu community without having a certificate and aims to find out the reasons why land controlled by the community in Kadilangu Village, Demak District, Demak Regency cannot be certified. In the Kadilangu Village area, proof of land ownership is usually proven by a letter. Land ownership rights have been replaced with proof of ownership of letter C. In Indonesia, the regulations governing land are becoming increasingly advanced, but in reality there are still rural communities or it could be said to be indigenous communities who do not understand the regulations regarding land. which applies in the Republic of Indonesia.

The research method used for thesis research is a sociological juridical approach, sociological juridical research is a research method that emphasizes legal science, besides that it also studies social phenomena and relationships between individuals, groups and society.

There is no legal certainty regarding land control by the Kadilangu community without having a certificate because residents only have proof of land ownership in the form of a temporary letter c based on the UUPA and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. Legal certainty of land ownership must have a certificate as regulated in the regulations. That is, legal proof of land ownership means that someone has proof of land ownership in the form of a land certificate, regardless of what rights they have. Because land controlled by the community in Kadilangu Village, Demak District, Demak Regency cannot be certified because it is already certified for waqf rights. On the one hand, Kadilangu people who own a letter c can apply for collateral to obtain business capital at Bank BRI.

Key words: legal certainty, land ownership, former fiefdoms.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (yang selanjutnya disingkat UUD 1945) yang mengatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum.¹ Sebagai negara hukum, prinsip-prinsip tersebut harus ditegakkan dalam praktiknya demi keberlangsungan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Indonesia menganut sistem hukum berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Prinsip negara hukum telah tertuang dalam Pembukaan UUD 1945, Sebagai negara hukum, segala sesuatu di Indonesia diatur dan dikendalikan oleh hukum yang berlaku, bukan oleh kehendak sepihak golongan atau orang per orang. Semua yang berkaitan dan berada didalam sistem pemerintahan harus melalui hukum termasuk juga tentang agraria.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA), yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3

macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang ada di Bumi untuk dimanfaatkan. Sesuai dengan ketentuan UUPA Pasal 16 ayat (1), Tanah memiliki beberapa hak, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan lain sebagainya. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terkait kepemilikan tanah, Dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik seharusnya mendaftarkan tanah tersebut supaya diterbitkannya bukti kepemilikan tanah yang disebut sertipikat tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan bahwa: 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. Setiap jual

² Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm. 9-10.

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.³

Bisa diambil dari kejadian kepemilikan tanah di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak (yang selanjutnya disebut tanah Kadilangu), yang dahulu juga pernah dilintasi rel kereta api dan hingga sampai sekarang tidak ada sertipikat tanah tersebut karena pada zaman Kerajaan Demak dahulu Sultan Fattah telah menghibahkan tanah Kadilangu kepada Sunan Kalijaga atau bisa disebut tanah perdikan Kadilangu. Sima atau tanah perdikan merupakan sebidang tanah yang diberi hak istimewa dengan tidak di punguti pajak. Biasanya, sima diberikan kepada orang-orang yang berjasa kepada sang raja yang memerintah. Tanah adat perdikan dari masa ke masa tanah perdikan tersebut dihapus dan sekarang menjadi tanah eks perdikan karena hidup didalam suatu negara secara otomatis harus mematuhi aturan negara yang dimana tetap dikenakan pembayaran pajak seperti tanah pada umumnya dan tidak ada lagi hak istimewa seperti dulu pada saat tanah

³ Urip Santoso, Op., cit, hal 355-356

tersebut berstatus tanah perdikan. Dimana tanah Kadilangu tersebut hanya bisa dibuatkan surat bukti kepemilikan tanah oleh kantor kelurahan dan tanah tersebut juga dikenakan biaya pajak tanah yang dibebankan setiap orang yang menghuni Tanah Kadilangu. Bengkok atau tanah Desa Kadilangu yang masih berupa sawah peninggalan Sunan Kalijaga sudah bersertipikat wakaf seumpama tanah tersebut terkena proyek negara, negara diwajibkan untuk mengganti tanah dengan sebuah bidang tanah lain yang terkena pembangunan proyek tersebut karena status tanah Kadilangu tersebut sudah bersertipikat wakaf. Tanah dapat diperjualbelikan akan tetapi tidak bisa dibuatkan surat hak milik karena status tanah kadilangu dahulunya tanah perdikan dan sekarang berubah menjadi tanah eks perdikan yang dimana tanah tersebut masih dalam naungan Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu dan status tanah tersebut sudah bersertipikat wakaf.⁴

Tanah tersebut belum bisa dibuatkan sertipikat tanah karena tanah tersebut sangat banyak supaya kepemilikan tanah itu jelas dan tanah tersebut tidak bisa diperjual belikan secara sembarangan, negara juga dapat menjamin dan melindungi kepemilikan tanah dengan mendaftarkan tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Dari keluarga peninggalan harta warisan Keluarga Sunan Kalijaga untuk dapat mengkoordinir tanah-tanah tersebut secara administratif. Yang dibagikan kepada ahli waris Sunan Kalijaga yang berdiam di Kadilangu dan sudah menikah mereka berhak mendapatkan tanah bengkok tersebut, dan untuk pengganti upah atau gaji dari

⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Aviv Budi Rahmawan, Pada Tanggal 30 Mei 2024, 19:00.

karyawan Masjid Sunan Kalijaga Kadilangu Demak maupun karyawan Makam Agung Sunan Kalijaga semua mendapatkan tanah bengkok tersebut. Dahulu Kadilangu pada masa pemerintahan desa sebelum menjadi kelurahan seperti sekarang ini semua perangkat desa mendapat bengkok dari kelurahan yang Dimana bengkok tersebut pinjaman dari tanah wakaf Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu setelah beralih menjadi kelurahan otomatis tanah bengkok itu diambil alih oleh Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu. Dari permasalahan diatas penulis tertarik untuk memberi judul skripsi ini **“KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH OLEH MASYARAKAT KADILANGU TANPA MEMILIKI SERTIPIKAT”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas yang telah dipaparkan oleh penulis diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum mengenai tanah yang sudah ditempati masyarakat Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tanpa memiliki bukti kepemilikan sertipikat tanah ?
2. Mengapa tanah yang dikuasai oleh Masyarakat di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tidak bisa disertipikatkan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun beberapa tujuan penelitian hukum ini yang dibuat dengan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kepastian hukum tanah yang sudah ditempati Masyarakat Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tanpa memiliki bukti kepemilikan sertipikat tanah.
2. Untuk mengetahui Mengapa tanah yang dikuasai oleh Masyarakat di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tidak bisa disertipikatkan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam perkembangan ilmu dibidang ilmu pengetahuan terkhusus dibidang ilmu hukum perdata. Selain itu juga, penelitian ini juga dapat diharapkan memberi penjelasan dan menambah wawasan terkait dengan apa itu yang dinamakan tanah perdikan (bebas pajak).
 - b. Syarat guna menyelesaikan studi strata satu (S-1) Di Fakultas Hukum Unissula Semarang.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini dapat diharapkan untuk menambah wawasan juga memberi ilmu pengetahuan dilingkungan mahasiswa. Sehingga dapat menjadi literatur tambahan yang bermanfaat bagi mahasiswa yang

mempunyai keinginan untuk meneliti yang lebih lanjut mengenai suatu masalah yang dibahas.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan bisa memberi informasi bagi kalangan Masyarakat mengenai kepemilikan tanah perdikan tanpa memiliki bukti sertipikat dapat menambah pengetahuan sekaligus pemahaman.

c. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bahan pertimbangan penelitian bagi mahasiswa lain dan menambah bahan bacaan dipustakaan terkhusus bagi mahasiswa Fakultas Hukum Unissula Semarang.

E. Terminologi

Terminologi adalah suatu upaya penjelasan mengenai pengertian suatu istilah, yang kemudian diperjelas sehingga tidak terjadi salah pengertian dalam suatu istilah.

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu prinsip penting dalam negara hukum. Hal ini berarti bahwa hukum harus jelas, pasti, dan konsisten dalam penerapannya, sehingga dapat memberikan perlindungan dan kepastian bagi setiap warga negara. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat memperoleh perlindungan, keadilan, dan rasa aman dalam menjalani kehidupannya. Hal ini menjadi fondasi bagi terciptanya stabilitas dan kemajuan suatu negara.

2. Penguasaan Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

3. Masyarakat

Masyarakat ialah sekumpulan individu-individu yang hidup berdampingan atau Bersama. Kata Masyarakat sendiri berasal dari Bahasa arab yakni “syaraka” yang berarti ikut serta atau berpartisipasi. Sedangkan dalam Bahasa inggris, Masyarakat berasal dari kata “society” yang artinya interaksi sosial, rasa kebersamaan atau perubahan sosial.

Dalam arti sempit, Masyarakat dapat didefinisikan sebagai sekelompok individu yang dibatasi oleh golongan, bangsa, territorial, dan lainnya. Sedangkan dalam arti luas, Masyarakat adalah keseluruhan

hubungan hidup Bersama tanpa dibatasi lingkungan, bangsa, dan sebagainya⁵

4. Sertipikat

Menurut pasal 1 ayat 20 dijelaskan, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA adalah untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶ Sertipikat tanah yakni berkas penting untuk pemegang hak milik yang bersangkutan sesuai dengan tanah yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada pemikiran, metode, dan sistematika tertentu. Dalam hal penyusunan skripsi ini menggunakan metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian skripsi adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, penelitian yuridis sosiologis adalah metode penelitian yang menekankan kepada ilmu hukum, disamping itu juga mempelajari yang namanya fenomena sosial dan hubungan antar individu, kelompok, dan masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

⁵ Cicin yulianti, Masyarakat: Pengertian Menurut Para Ahli, Ciri-Ciri, Dan Fungsinya, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6423973/masyarakat-pengertian-menurut-para-ahli-ciri-ciri-dan-fungsinya> diakses tanggal 29 Juni 2024 pk. 23:15

⁶Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Spesifikasi didalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif , spesifikasi penelitian deskriptif yakni salah satu metode yang dapat digunakan saat melakukan penelitian. Yang dimaksudkan penelitian deskriptif yaitu suatu metode penelitian yang berusaha menggambarkan objek dan subjek secara luas dan mendalam.

3. Jenis dan Sumber Data

Data merupakan keterangan yang benar, dan juga dapat dijadikan sebagai dasar dari kajian maupun analisis dalam studi untuk menjawab suatu permasalahan. Jenis data yang digunakan penulis untuk penelitian kali ini adalah data primer dan sekunder, diantaranya :

a. Data primer

Data primer merupakan datang yang dikumpulkan dari sumbernya langsung dan dari Lokasi lapangan penelitian langsung, yang berikutnya dianalisa dan digunakan untuk keperluan penelitian ataupun untuk tujuan lainnya.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data penelitian yang dikumpulkan oleh penulis yang diperoleh secara tidak langsung dan diambil dari sumber yang tersedia, seperti artikel, buku, peraturan perundang-undangan, dokumen pemerintah yang bersangkutan dengan penelitian ini, dan jurnal ilmiah.

Sumber data sekunder terdiri dari beberapa hal yakni :

- 1) Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang mengikat seperti :
- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1946 Tentang Penghapusan Desa Perdikan.
 - e) Peraturan Menteri Pemerintah Dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962 Tentang Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu Di Daerah Demak Jawa Tengah.
 - f) Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat, bahan hukum sekunder diambil dari studi kepustakaan berupa :

- a) karya ilmiah
- b) pendapat para ahli
- c) buku yang berkaitan dengan hukum
- d) jurnal dan lain sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah memberikan petunjuk dan penjelasan tambahan pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder akan tetapi bahan hukum tersier tidak memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian yakni :

- a) Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- b) Kamus hukum
- c) Ensiklopedia

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan untuk melakukan penulisan penelitian ini ialah studi Pustaka, observasi, wawancara Sekretaris/Carik Kelurahan Kadilangu, wawancara Ahli Waris Kadilangu, wawancara Masyarakat Kadilangu, dan wawancara Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak, wilayah Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak, Ndalem Sasono Renggo Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Jalan Bhayangkara Baru No.1, Kauman, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah (59515).

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah proses sistematis untuk mengolah, memaknai, dan memahami data yang telah dikumpulkan dalam suatu penelitian atau proyek. Dalam penelitian kali ini penulis menggunakan metode analisis data kualitatif bertujuan untuk dapat menghasilkan pemahaman yang mendalam tentang fenomena yang diteliti dan menjawab pertanyaan penelitian secara komprehensif.

G. Sistematika penulisan

Sistematika penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini yang berjudul Kepastian hukum penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini adalah sebuah pembuka untuk melanjutkan bab selanjutnya, bab ini menjelaskan gambaran umum mengenai macam-macam pengetahuan serta alasannya dan memiliki dasar

penelitian. Dibab ini penulis juga menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum hak atas tanah, tinjauan umum penguasaan tanah, tinjauan umum pendaftaran tanah, tinjauan umum sertipikat tanah, dan konsepsi islam tentang tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab pembahasan ini, penulis akan membahas mengenai hasil dari penelitian dan pokok permasalahan yang akan dibahas sesuai dengan rumusan masalah penelitian, yakni membahas tentang kepastian hukum penguasaan tanah oleh Masyarakat Kadilangu tanpa memiliki sertipikat tanah dan sebab mengapa tanah kadilangu tidak bisa disertipikatkan.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang hasil-hasil penelitian yang sudah dilakukan berupa kesimpulan terdiri dari rangkuman jawaban dari penelitian mengenai rumusan masalah yang telah dibahas dan saran dari penulis berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁷ Pada dasarnya semua hak atas tanah bisa beralih maupun dialihkan. Beralih yaitu pindahnya hak atas tanah karena hukum dengan sendirinya, sedangkan dialihkan mengandung arti bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain sebagainya.⁸

Pengertian hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata “hak” dan “atas tanah” itu sendiri. Adapun pengertian hak itu sendiri berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti : benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat

⁷ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.283.

⁸ Iksan Saputra & Denny Suwondo, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35, No. 2 hlm. 185–205.

sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang dan sebagainya. Sedangkan “atas tanah” dapat diartikan pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini dapat diartikan sebagai ruang.

Menurut pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah (yang selanjutnya disingkat PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang diatas tanah, dan atau ruang dibawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan atau ruang dibawah tanah. Adapun hak atas tanah yang memiliki kedudukan yang paling tinggi diantara hak atas tanah yang lain yaitu hak milik, definisi sifat hak milik dituangkan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu: “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.

Dengan diberinya hak menguasai dari negara yang mana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik

Hak milik tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan pedoman dan regulasi mengenai berbagai aspek hak milik, termasuk pendaftaran, peralihan hak, penggunaan tanah, serta penyelesaian sengketa terkait hak atas tanah. Pengaturan mengenai hak milik tanah terdapat dalam Pasal 4 mengatur tentang pengertian Hak milik dijelaskan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah secara penuh, sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak). Adapun

hak atas tanah yang memiliki kedudukan yang paling tinggi diantara hak atas tanah yang lain yaitu hak milik, definisi sifat hak milik dituangkan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu: “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.⁹

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat modern ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi :

⁹ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, prenadamedia group, Jakarta, hlm. 37-38.

- 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 waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan 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 (Pasal 41 UUPA).

Demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga bisa dipindah tangankan.

e. Hak Sewa

Hak sewa yaitu hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang diberikan dengan pembayaran dan jangka waktu yang telah ditentukan.

f. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah adalah hak untuk membuka, mengerjakan, dan menempati tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah milik orang lain dengan izin pemiliknya. Hak membuka tanah bertujuan untuk mengolah dan memanfaatkan tanah yang belum diusahakan secara optimal agar bisa dimanfaatkan secara lebih optimal.

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan adalah hak untuk mengambil, memanfaatkan, dan memanen hasil-hasil yang tumbuh dengan sendirinya secara alami di dalam hutan, Hak memungut hasil hutan dalam UUPA sangat berbeda dengan kegiatan penebangan atau biasa disebut eksploitasi hutan secara illegal tanpa adanya izin. Hak memungut hasil hutan yang diatur didalam UUPA mensyaratkan agar adanya izin dari pihak yang berwenang menguasai hutan tersebut, yaitu negara.

h. Hak-hak lainnya

Dengan ini adanya klausul "hak-hak lainnya" didalam Pasal 16 UUPA, undang-undang ini memberikan ruang yang fleksibilitas untuk mengakomodasi jenis-jenis hak atas tanah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan dan pengaturan di masa yang akan mendatang nantinya.

B. Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah

1. Pengertian Tentang Penguasaan Tanah

Boedi Harsono mengatakan didalam bukunya bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, ialah:¹⁰

a. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan

¹⁰ Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm. 24.

- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk perbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaan
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya
- 4) Mengatur mengenai hak-hak tanahnya

b. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Hubungan Hukum Yang Konkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain
- 3) Menegatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Sebutan didalam konsep hukum menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis memiliki makna yang berbeda dan bisa jadi mengakibatkan timbul hukum yang

berbeda. Apabila kita menyebut tanah yang dikuasai seseorang secara fisik dalam arti dihuni, belum tentu bahwa secara yuridis dia pemilik dari tanah tersebut. Jika penyebutan bahwa tanah tersebut dimiliki atau kepunyaan dalam arti yuridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut merupakan tanah kepunyaan, namun bukan berarti tanah bisa dikuasai sepenuhnya, karena mungkin adanya hubungan Kerjasama atau kontrak dalam jangka waktu tertentu dengan pihak lain. Bentuk yang lain bahwa tanah tersebut ditempati oleh seseorang tanpa adanya izin yang berhak tanpa diikuti hak dalam arti sah secara hukum. Tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan bukan merupakan aset barang milik negara atau barang milik daerah. Tanah yang termasuk dalam tanah negara adalah tanah yang ditetapkan oleh undang-undang atau penetapan pemerintah, tanah reklamasi, tanah timbul, tanah yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak, tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan, tanah terlantar, tanah yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan pembaruan, tanah hak yang jangka waktunya berakhir karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang dan tanah yang semula berstatus sebagai tanah negara. Tanah dalam wilayah kekuasaan adalah tanah milik si ratu ataupun raja sebagai pemilik.

2. Pengertian Penguasaan dan Menguasai Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dibahas didalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan pasal 2 UUPA dipergunakan dalam aspek publik, seperti dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA, bahwasannya:

- a. Menurut dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyatnya.
- b. Hak menguasai dari negara termasuk didalam ayat (1) pasal tersebut memberikan wewenang untuk:
 - 1) Mengatur dan mengadakan penyelenggaraan untuk peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - 2) Menentukan dan mengatur antara hubungan-hubungan hukum dengan orang-orang ke bumi, air, dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan, berdaulat, adil, serta

kemakmuran dalam Masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang Merdeka, berdaulat, adil, serta Makmur.

- d. Hak menguasai dari negara tersebut diatas dari pelaksanaannya bisa dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan para masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan yang telah diatur dalam peraturan pemerintah.¹¹

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan sebuah kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah agar memiliki kekuatan hukum. Pendaftaran tanah telah diatur didalam PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat (9), pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Diatur juga didalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwasannya untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilakukan pendaftaran tanah

¹¹ Pakage A, 2012, penguasaan dan pemilikan tanah, E-journal atmajaya, Yogyakarta, hlm. 23.

di seluruh Wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹² Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban dari Pemerintah dengan tujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtcadaster*. *Rechtcadaster* adalah untuk kepentingan pendaftaran tanah dan hanya memperlakukan haknya dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan yang lain lain seperti contoh perpajakan. Pendaftaran tanah selain memiliki fungsi untuk melindungi si pemilik tanah, juga memiliki fungsi yang lain untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa saja haknya, berapa luas tanah, untuk apa dipergunakan, dan lain sebagainya. Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh yang namanya Hak Preferen bagi kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan apabila terjadi adanya gugatan pihak ketiga. Didalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA ketentuan yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah bagi pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Kewajiban bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya bertujuan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti

¹² Samun ismaya, hukum administrasi pertanahan, graha ilmu, Yogyakarta, hlm. 82.

menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karenanya pendaftaran tanah atas setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanannya, pendaftaran tanah pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum apabila tanah tersebut tidak didaftarkan, apalagi pendaftarannya merupakan bukti yang kuat dan sah bagi si pemegang haknya.¹³

Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang sangat penting terutama didalam kehidupan bermasyarakat yang sekarang ini. Populasi Masyarakat sampai sekarang terus bertambah semakin banyak setiap waktunya ini berakibat kebutuhan penggunaan tanah semakin besar, sementara jumlah tanah tidak bertambah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pada Tingkat Kabupaten atau daerah Tingkat II diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan.

D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah

1. Pengertian Tentang Sertipikat Tanah

Yang dimaksud sertipikat tanah adalah sebuah dokumen yang diterbitkan oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disingkat BPN) sebagai bukti yang kuat secara hukum atas kepemilikan tanah yang sah sesuai hukum yang berlaku. Seseorang menjadi pemilik tanah yang sah apabila Namanya tercantum didalam

¹³ Umar Ma'ruf, Muhammad Andhika, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal Unissula*, hlm. 228-34.

sertipikat tanah dan mendapatkan hak atas suatu lahan, hak pengelolaan, dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam dokumen tersebut.

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini sesuai dengan pasal 4 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 mengatakan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagai mana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Dengan demikian suatu waktu apabila terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas suatu objek tanah yang telah diterbitkan sertipikatnya, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertipikat tersebut mempunyai sebuah kekuatan pembuktian yang sangat kuat selama tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

2. Macam-macam Sertipikat

- a. Sertipikat hak milik adalah dokumen yang bersifat rahasia dan penting untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah atau bangunan.

- b. Sertipikat hak guna usaha adalah dokumen yang menunjukkan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara dalam jangka waktu tertentu.
- c. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan adalah sertipikat yang memberikan pemegangnya hak untuk mengelola, menggunakan, dan berwirausaha diatas tanah hak pengelolaan (HPL) yang diterbitkan oleh negara.
- d. Sertipikat hak pakai atas tanah negara adalah dokumen legalitas yang memberikan hak bagi seseorang atau badan usaha untuk memanfaatkan tanah negara atau milik orang lain.
- e. Sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan adalah dokumen yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengelola tanah, baik itu tanah negara maupun tanah milik orang lain, hak pengelolaan bisa didapat yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat, dan diberikan kepada pihak-pihak tertentu seperti pemerintah, Masyarakat adat, BUMN, BUMD, dan badan hukum milik negara atau daerah.
- f. Sertipikat tanah hak pengelolaan adalah dokumen yang diberikan oleh negara untuk mengelola tanah negara atau tanah Bersama para warga Masyarakat hukum adat bersangkutan (tanah ulayat). Pemegang sertipikat ini dapat menggunakan dan memanfaatkan seluruh maupun sebagian tanah untuk kepentingan pribadi atau bekerjasama dengan pihak lain.

- g. Sertipikat wakaf tanah hak milik adalah dokumen resmi yang mengesahkan status tanah yang telah diwakafkan dengan hak milik. Dokumen ini bisa menjadi bukti hukum bahwa tanah tersebut telah diserahkan untuk tujuan wakaf dan tidak dapat dipindahtangankan maupun dijual.
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun adalah dokumen resmi yang memberikan pengakuan hukum atas kepemilikan individu terhadap satuan rumah susun dalam suatu bangunan rumah susun. Sertipikat ini mencakup informasi tentang pemilik, Lokasi, dan spesifikasi unit yang dimiliki.
- i. Sertipikat hak milik atas satuan non rumah susun adalah dokumen legal yang mengakui kepemilikan individu terhadap satuan yang tidak termasuk dalam kategori rumah susun, seperti tanah, bangunan, atau properti lainnya yang dimiliki secara terpisah.
- j. Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan atas tanah yang dipergunakan sebagai jaminan hutang. Hak jaminan ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya.¹⁴

3. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yakni:

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat

¹⁴ Urip santoso, 2010, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah , kencana, Jakarta, hlm. 261.

Sangat pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya sekedar berlaku eksternal terhadap pihak luas, akan tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yaitu memberikan rasa aman bagi para pemegang ataupun pemiliknya serta ahli warisnya apabila ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk dapat mengurusnya, yang terpenting harus menjaga keamanannya serta menjaga sertipikat tersebut agar terhindar dari kerusakan.

b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan adanya sertipikat, maka bisa terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dengan demikian mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak seseorang yang bersangkutan.

4. Kedudukan Sertipikat Dalam Hukum Islam

Sertipikat adalah sebuah bentuk pencatatan dalam rangka transaksi jual beli ataupun transaksi perjanjian lainnya dan sebagai bukti keabsahan suatu hak milik dalam tinjauan hukum islam. Meskipun tidak diwajibkan untuk pencatatan sertipikat itu tetapi hukum islam sanagat menganjurkan melakukan pencatatan tanah. Didalam hukum islam banyak menyinggung tentang adanya sertipikat tanah sebagai alat bukti yang sah dan kuat dalam

KHI, dan kitab-kitab fiqh juga banyak membicarakan tentang sertipikat tanah.¹⁵

Kedudukan hukum sertipikat tanah dalam perspektif hukum Islam sesuai dengan konsep Dusturiyah yaitu mengenai peraturan perundang-undangan atas suatu cara memperoleh hak-hak perorangan dan lembaga, sehingga dapat terjaminnya hak kepemilikan atas tanah walaupun tidak dapat membuktikan secara dokumentasi kepemilikan, namun dapat dipermudah dengan surat pernyataan atas dasar *itikad* baik saja dengan dasar dapat dipertanggungjawabkan di mana dari segi hukum Islam memiliki kesesuaian dengan prinsip *Maslahah al-Mursalah*, dalam aspek menjaga harta.

E. Tinjauan Umum Tentang Konsepsi Islam Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah Menurut Islam

Tanah merupakan milik Allah SWT dan dikuasakan kepada manusia, manusia juga harus menggunakan hukum Allah SWT dalam menguasai dan memiliki tanah. Allah SWT telah menjadikan tanah untuk kepentingan Bersama semua makhluk hidup, tidak ada hak Istimewa pada suatu kelompok maupun pihak manapun untuk menguasai atau memonopoli kepentingan mereka sendiri. Dalam sudut pandang agama Islam, segala sesuatu yang berada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.

¹⁵ Gibtiah, Melynia Shely, Fathimah Ema, 2022, Kedudukan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Raden Fatah*, Vol. 6 No 1, hlm. 45.

Hal ini dijelaskan sebagaimana firmanNya surat an-nur ayat 42 yang berbunyi:

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: Milik Allahlah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allahlah kembalinya (seluruh makhluk). (Q.S. An-Nur 42)

Ayat ini menegaskan bahwa Allah yang mempunyai langit dan bumi, Dialah yang mengatur dan berkuasa atas segala yang ada di antara keduanya. Kepada-Nyalah nanti semua makhluk ciptaan-Nya akan kembali. Oleh sebab itu, hendaklah manusia tunduk dan patuh kepada-Nya dan selalu bersyukur memuji-Nya atas segala nikmat dan karunia-Nya. Hendaklah manusia memikirkan dan merenungkan kebesaran dan kekuasaan-Nya yang dapat dibuktikan dengan memperhatikan dan menganalisa ciptaan-Nya di langit dan di bumi.

Surat Al-a'raf ayat 56:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya: Janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah diatur dengan baik. Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut dan penuh harap. Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat dengan orang-orang yang berbuat baik. (Q.S. Al-A'raf 56)

Dalam ayat ini Allah melarang manusia agar tidak membuat kerusakan di muka bumi. Larangan membuat kerusakan ini mencakup semua bidang, seperti merusak pergaulan, jasmani dan rohani orang lain,

kehidupan dan sumber-sumber penghidupan (pertanian, perdagangan, dan lain-lain), merusak lingkungan dan lain sebagainya. Bumi ini sudah diciptakan Allah dengan segala kelengkapannya, seperti gunung, lembah, sungai, lautan, daratan, hutan dan lain-lain, yang semuanya ditujukan untuk keperluan manusia, agar dapat diolah dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan mereka. Oleh karena itu, manusia dilarang membuat kerusakan di muka bumi. Selain itu, Allah juga menurunkan agama dan mengutus para rasul untuk memberi petunjuk agar manusia dapat hidup dalam kebahagiaan, keamanan dan kedamaian. Sebagai penutup kenabian, Allah mengutus Rasulullah saw yang membawa ajaran Islam sebagai rahmat bagi semesta alam. Bila manusia mengikuti ajaran Islam dengan benar, maka seluruhnya akan menjadi baik, manusia menjadi baik, bangsa menjadi baik, dan negara menjadi baik pula.

Begitu pentingnya pengelolaan tentang tanah, sehingga diberikan pemahaman oleh Allah SWT kepada hambanya melalui wahyu yang telah diturunkan untuk dikaji, supaya manusia tidak salah dalam hal pengelolaannya. Didalam Al-Qur'an disebutkan +- 366 ayat yang tersebar di 72 surat dari 114 surat. Hal ini menjelaskan bahwa begitu penting tanah dalam kehidupan manusia sebagai tumpuhan hidupnya, sehingga manusia dalam kehidupan sehari-harinya tidak diperbolehkan untuk melanggar setiap aturan-aturan Allah SWT terkhusus tentang pertanian.

Dijelaskan pada surat Al-Ma'idah ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: Hanya milik Allah kerajaan langit dan bumi serta apa pun yang ada di dalamnya. Dia Mahakuasa atas segala sesuatu.

Penjelasan ayat diatas yaitu menegaskan tentang kekuasaan dan kepemilikannya yang serba mencakup dan menyeluruh. Milik Allah, tuhan yang maha esa, tidak ada sekutu baginya, Kerajaan langit dan bumi, dengan kehendak dan kekuasaan mutlak tiada batas, dan milik Allah juga apa yang ada didalamnya, manusia, jin, setan, dan malaikat. Dan dia maha kuasa atas segala sesuatu, dengan kekuasaan yang adil dan bijaksana.

Surat Al-Baqarah ayat 284:

لِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِنْ تُبَدُّوا مَا فِي أَنْفُسِكُمْ أَوْ تُخْفُوهُ يُحَاسِبْكُمْ بِهِ اللَّهُ فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَشَاءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: Milik Allah lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Jika kamu menyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikannya, niscaya Allah memperhitungkannya bagimu. Dia mengampuni siapa saja yang Dia kehendaki dan mengazab siapa pun yang Dia kehendaki Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.

Ayat diatas menjelaskan bahwasannya pemilik hakiki dari segalanya yang ada dimuka bumi (termasuk tanah) adalah milik Allah, Allah sebagai pemilik hakiki memberikan kuasa kepada umat manusia untuk mengelolanya sesuai dengan hukum-hukum Allah. Karena itu ayat

tersebut bisa dijadikan sebagai landasan bagi seseorang bahwa asal usul kepemilikan adalah milik Allah.

Ada pula hadits yang diriwayatkan untuk menjelaskan tentang kepemilikan tanah:

أَحَدٌ يَأْخُذُ لَا وَسَلَّمٌ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى اللهُ رَسُوْلُ قَالَ قَالَ هُرَيْرَةُ أَبِي عَنْ
الْقِيَامَةِ يَوْمَ أَرْضِينَ سَبْعَ إِلَى اللهُ طَوْقَهُ إِلَّا حَقَّهُ بَغَيْرِ الْأَرْضِ مِنْ شِدْبَرًا

Artinya: tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari kiamat kelak (HR Muslim).

Hadits diatas menjelaskan mengenai ancaman sangat berat bagi seseorang yang mengambil tanah hak dari orang lain, sebab bagaimanapun juga Tindakan demikian termasuk kategori dosa besar.

عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى النَّبِيُّ قَالَ: قَالَ عَنْهُ اللهُ رَضِي أَبِيهِ عَنْ سَالِمٍ، عَنْ
سَبْعَ إِلَى الْقِيَامَةِ يَوْمَ بِهِ حُسَيْفَ حَقَّهُ بَغَيْرِ شَيْئًا الْأَرْضِ مِنْ أَحَدَ مَنْ: وَسَلَّمٌ
أَرْضِينَ

Artinya: dari salim, dari bapaknya ra, dia berkata, Nabi SAW bersabda: barang siapa yang mengambil sesuatu (sebidang tanah) dari bumi yang bukan haknya maka pada hari kiamat nanti dia akan dibenamkan sampai tujuh bumi. (HR. Bukhari).

Hadits diatas menjelaskan tentang siksaan yang amat pedih bagi seseorang yang berani berbuat zalim dengan cara mengambil hak tanah milik orang lain secara semena-mena.

Kepemilikan adalah milik Allah semata, dan bahwa manusia tidak memiliki hak kecuali memanfaatkan dengan cara yang di ridhoi Allah. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan olehnya, sebagaimana dalam firman Allah berikut: Allah lebih mengetahui berapa lamanya mereka tinggal di gua kepunyaanlah semua yang tersembunyi dilangit dan bumi. Alangkah terang penglihatnya dan alangkah tajam pendengerannya, tak ada seorangpun menjadi sekutunya dalam menetapkan keputusan. (QS. Al Kahf 18:26) Ayat tersebut menjelaskan tafsir bahwa Katakanlah kepada siapa yang tidak percaya atau membantah keterangan ini, "Allah yang ilmunya meliputi segala sesuatu lebih mengetahui berapa lamanya mereka tinggal di dalam gua betapa tidak, sebab miliknya semua yang tersembunyi di langit dan di bumi, tidak ada sesuatu pun yang terluput dari pengetahuannya. Alangkah terang penglihatannya terhadap segala sesuatu dan alangkah tajam pendengarannya terhadap suara tidak ada seorang pelindung pun bagi mereka penduduk langit maupun bumi selain Dia Yang Maha kuasa atas segala sesuatu dan Dia tidak mengambil seorang pun menjadi sekutunya dalam menetapkan keputusan, sebab Dia tidak membutuhkan siapa pun menjadi sekutu baginya.

Konsep Islam dalam hal pemilikan tanah berdasar pada konsep tentang hak milik. Islam mengakui hak milik individu sekaligus hak milik sosial. Dalam pandangan ekonomi Islam, kepemilikan dibagi menjadi

tiga, yaitu: kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan Negara.

Pembatasan dalam hal pemilikan individu terletak pada fungsionalisasinya. Islam memberikan sejumlah kewajiban bagi pemilik kekayaan untuk memikirkan komunitas masyarakat sekitarnya. Kepemilikan umum (*milkiyah ammah*) adalah penguasaan untuk memanfaatkan suatu benda oleh sebuah komunitas atas ijin Negara. Benda-benda yang masuk kategori ini biasanya adalah benda-benda yang dibutuhkan secara umum oleh komunitas, yang meliputi tiga kategori: barang kebutuhan umum, barang tambang besar, dan sumber daya alam.¹⁶

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yang bernama tanah, yaitu tanah tersendiri, juga mempunyai manfaat tertentu contoh untuk pertanian, perumahan, atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah untuk memanfaatkannya. Misal dipahami *nas-nas syara'* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dari kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-qur'an sebagai sumber dari sumber hukum islam banyak ditemukan ayat-ayat

¹⁶ Warto & Abdur Rahim, 2023, Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, Journal Of Social Science Research, Vol. 3, No.1, hlm. 12.

yang mengatakan tentang bumi atau tanah sebagai karunia dan nikmat dari Allah SWT kepada manusia.¹⁷



¹⁷ Affiifi. Mayssara A. Abo Hassanin Supervised, 2014, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, hal 31–46.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Mengenai Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Kadilangu Tanpa Memiliki Sertipikat Tanah

1. Sejarah Desa Perdikan Kadilangu

Setelah Penulis melakukan penelitian dan wawancara kepada Bapak Raden Kristiawan Saputra selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu, Bapak Sodikin SE selaku Sekretaris Kelurahan / Carik Kadilangu, Bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si. M.P.W.K. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah Di Kantor Pertanahan Demak, Raden Syahrul Firmansyah SH., selaku ahli waris Sunan Kalijaga, dan Bapak Aviv Budi Rahmawan SH., selaku warga Masyarakat Kadilangu. Maka dalam penelitian yang telah dilakukan oleh penulis akan menjelaskan dan menyampaikan bebrapa informasi mengenai kepastian hukum mengenai penguasaan tanah oleh Masyarakat Kadilangu tanpa memiliki sertipikat tanah.

Sebutan Desa Perdikan sudah ada sejak dahulu kala jaman pemerintahan raja-raja. Dahulu pada jaman Kerajaan tanah merupakan milik sang raja dan rakyat hanya sekedar memiliki hak untuk menggarap/mengelola tanah dan memungut hasilnya saja, akan tetapi tidak mempunyai hak untuk memilikinya.

Tanah Kadilangu bermula berasal dari pemberian Raden Patah yang dalam kedudukannya sebagai Sultan Demak kemudian diberikan kepada

Sunan Kalijaga sebagai bentuk hadiah karena jasa-jasa beliau dalam mengembangkan agama Islam, terkhusus di Pulau Jawa dan beliau mendirikan Masjid Agung Demak. Tanah Kadilangu tersebut semula berupa hutan belukar yang kemudian dirubah menjadi tempat pemukiman dan desa pertanian. Dengan seiring perkembangan jaman tanah Kadilangu yang sekarang ini dikenal sebagai Kelurahan Kadilangu.¹⁸

Seseorang yang berhak atas tanah perdikan adalah orang yang diberikan hadiah oleh seorang Raja dengan suatu pikukuh karena atas 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 pemakai dari Tanah Perdikan menjadi tanah terpecah-pecah. Oleh ahli waris tersebut tidak jarang tanah tersebut di pindah tangankan baik melalui jual beli maupun gadai. Akan tetapi yang harus diingat dapat dipindah tangankan hanya hak memakai atau hak menikmati hasilnya saja, sedangkan hak milik atas tanahnya tidak dapat di pindah tangankan.¹⁹

Di daerah Demak memiliki 6 kelurahan diantaranya : Mangunjiwan, Bintoro, Singorojo, Betokan, Kalicilik, dan Kadilangu. Dari ke enam kelurahan yang ada di wilayah Demak hanya Kelurahan Kadilangu lah yang tidak memiliki bondo deso (harta desa), kenapa bisa seperti itu

¹⁸ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

¹⁹ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

karena sudah kebijakan dari pemerintah daerah. Semua bondo deso / bengkok dilimpahkan semua ke Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu, seperti pengelolaan retribusi pariwisata religi yang ada di kadilangu sudah dikelola oleh Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu bukan hak mengelola oleh Kelurahan Kadilangu.²⁰

Menurut keterangan Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu Bapak Raden Kristiawan Saputra mengapa Kadilangu tidak memiliki bondo deso itu sejarahnya dulu semua tanah peninggalan Sunan Kalijaga sudah di daftarkan sebagai tanah wakaf yang Dimana tanah wakaf tersebut peruntukannya hanya dikelola oleh ahli waris sunan kalijaga,dalam kondisi lain bapak sesepuh kadilangu yang dulu dijabat oleh bapak Raden Rachmad pada saat itu melihat kondisi Desa Kadilangu merasa iba dan akhirnya dipinjamilah tanah wakaf kepada Desa Kadilangu untuk dikelola dan dimanfaatkan pemerintahan Desa Kadilangu yang pada waktu itu Kepala Desa Kadilangu sedang dijabat oleh Bapak Raden Krisnaidi sebanyak 47 bidang tanah.²¹

Pada dahulu kala zaman Hindia Belanda keberadaan Desa Perdikan Kadilangu diakui dalam Tata Negara Belanda yang dinamakan Vrije Dessa yang sebagaimana dimaksud dalam Goverments Besluit tertanggal pada 20 Desember 1912 Nomor 25 Bjablad 7847. Awal mulanya Desa Perdikan Kadilangu meliputi 33 Desa mempersempit wilayah dilanjutkan

²⁰ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024

²¹ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

berdasarkan Governments 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 di Desa Perdikan yang lainnya maka Desa Perdikan Kadilangu mempunyai hak Istimewa, berupa pembebasan pajak tanah, pemotongan hewan, kerbau, kuda, dan kambing. Sedangkan sistem penguasaan tanah menggunakan sistem yang Bernama Parsprototo yaitu hanya para ahli waris yang berdomisili di Kelurahan Kadilangu saja yang diperbolehkan menggarap dan bisa menikmati hasilnya dan menggunakan sistem Kloso Gumelar yaitu tanah boleh dipakai tetapi tidak boleh diperjual belikan. Pada perkembangannya dengan adanya kebutuhan dari pemegang hak atas tanah di Kelurahan Kadilangu peralihan hak atas tanah dengan jual beli tidak hanya terjadi antar kerabat Kadilangu saja melainkan terjadi juga kepada pihak atau orang luar dari kadilangu itu sendiri (bukan kerabat). Sehingga sampai sekarang banyak pemilik tanah yang bukan dari para ahli waris keluarga Kadilangu. Tanah perdikan istilahnya seperti tanah sama seperti Kerajaan di Jogja jadi dulu tanah kadilangu tidak dikenakan pembebanan pembayaran pajak jaman dahulunya, sekarang dapat dikenakan pajak karena sudah dipegang dan diawasi langsung oleh pemerintah daerah yang sekarang Tanah Kadilangu sudah tidak menjadi tanah perdikan lagi selanjutnya bisa disebut tanah eks

perdikan yang dimana tanah pemerintah daerah yang dipimpin oleh kelurahan.²²

Tanah Kadilangu setelah Indonesia Merdeka bukan lagi menjadi tanah perdikan, akan tetapi berubah menjadi yang namanya tanah eks perdikan atau tanah bekas perdikan karena pemerintah telah mengatur penghapusan desa perdikan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1946 Tentang Penghapusan Desa Perdikan. Yang dimana tanah eks perdikan menjadi seperti tanah biasa pada umumnya sudah tidak ada hak spesial yang membedakannya antara tanah eks perdikan dengan tanah lainnya yang berada diluar Kadilangu.²³

Di Kadilangu semua pariwisata pengelola yaitu dari Yayasan sedangkan kelurahan hanya mendampingi untuk mitra kerja, kelurahan tidak berhak penuh di dalam bidang pariwisata yang berhak penuh yaitu di pegang kendali oleh Yayasan dan pihak kasepuhan. Akan tetapi di Kadilangu ini dibalik sebetulnya kelurahan mitra kerja dengan Yayasan, karena dulunya disini tanah perdikan jadi semua urusan dibawah naungan yayasan tapi di jaman sekarang jika ada urusan kepada yang berwenang di daerah Kadilangu ini harus diketahui oleh kelurahan.²⁴

2. Penghapusan Mengenai Tanah Perdikan Kadilangu

²² Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024

²³ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

²⁴ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024

Keberlangsungan 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. Dan dalam rangka kepentingan Masyarakat khususnya Pemerintah pada umumnya keberadaan Desa Perdikan sebagaimana tersebut diatas sudah tidak dapat dipertahankan lagi. Maka daripada itu Pemerintah pada tanggal 4 September 1946 mengeluarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 yaitu tentang penghapusan Desa-desa Perdikan. Sebagai pelaksana Undang-undang Nomor 13 tahun 1946 oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Menteri Pemerintah Umum dan Otonomi Daerah (PUOD) Nomor 12 Tahun 1962 tentang Penghapusan Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu Di Daerah Demak Jawa Tengah.²⁵

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. Mengakibatkan panitia yang ditugasi untuk melaksanakan penghapusan Desa Perdikan Kadilangu, seperti yang diamankan oleh Peraturan Menteri PUOD Nomor 12 tahun 1962 sebagai pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 belum berhasil. Hal tersebut terbentur terutama kepada masalah status tanah kadilangu tersebut.

²⁵ Yosephine Dwi Hartati, 2007, Status Dan Jual Beli Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak Setelah Berlakunya UUPA, *Thesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, hlm. 18.

Sehingga tanah dikelurahan kadilangu yang merupakan bekas Desa Perdikan Kadilangu khususnya dalam pengaturan hak atas tanahnya masih seperti keadaan sebelum dikeluarkannya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946.

Dengan dihapusnya desa perdikan maka tentu saja sistem pemerintahan Kembali pada Pasal 18 Undang-undang Dasar 1945. Tetapi hal-hal yang sehubungan 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 bahwa :

Segala Badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar 1945.²⁶ Karena dengan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 maupun dalam Peraturan Menteri Pemerintah Umum Dan Otonomi Daerah Nomor 12 tahun 1962 tidak mengatur secara rinci dan jelas, maka kedudukan tanah Desa Perdikan tetap dikuasai oleh para ahli waris Kadilangu dan statusnya tetap sebagai milik raja.

3. Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Masyarakat Kadilangu Tanpa Memiliki Sertipikat.

²⁶ H.A.K. Pringgodigdo, 1981, *tiga undang-undang dasar*, PT.Pembangunan, Jakarta, hlm. 120.

Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki banyak kekayaan alam mulai dari tumbuhan, hewan, tanah, serta keberagaman kekayaan sumber daya alam yang masih banyak dan masih bisa dimanfaatkan oleh Masyarakat. Salah satu julukan untuk negara Indonesia adalah negara agraris karena kebijakan pertanahan oleh pemerintah Indonesia begitu penting dari faktor pertanian dan pengembangan berbagai kebijakan untuk melindungi tanah. Tanah sendiri memiliki banyak jenis dalam penggolongannya Dimana salah satunya yaitu tanah perdikan atau tanah peninggalan Kerajaan dan memiliki sejumlah keistimewaan karena keistimewaan tanah perdikan tersebut maka hukum yang mengatur tentang tanahnya mempunyai keistimewaan juga, akibatnya tanah perdikan tersebut tidak dapat dikonversikan.

Ketentuan sebagai negara hukum tentunya memiliki alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Pengakuan hak atas kepemilikan telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara maupun pemerintah itu sendiri supaya tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang. Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujud kepastian hukum serta dapat terjaganya hak-hak masing pihak. Selain adanya kepastian hukum, aturan hukum yang ada didalam negara juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan oleh hak-hak warga negaranya.

Sehubungan dengan status Tanah Kadilangu adalah tanah bekas desa perdikan (eks perdikan) yang artinya belum kuat seperti status hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 dan Pasal 53 dari UUPA Nomor 5 tahun 1960 maupun Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Demi kepentingan hak atas tanah serta kepastian hukum atas tanah bekas dari Desa Perdikan, maka dari itu diperlukannya peraturan khusus yang mengatur tentang bekas tanah Desa Perdikan.

Apa itu yang dimaksud dengan desa perdikan:

“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 karenan jasa-jasa tertentu. Desa perdikan dapat dijumpai di daerah Banyumas, Madiun, Kediri, dan Demak.”²⁷

Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah mengatakan bahwa pasal ini mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan dapat diajukan:

²⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 89-90.

1. Tanda bukti haknya, yakni bukti surat pajak hasil bumi Indonesia atau surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (jika ada surat ukurnya bisa disertakan juga)
2. Surat keterangan dari kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang mana:
 - a. Membenarkan surat atau surat bukti hak tersebut
 - b. Memberikan keterangan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian
 - c. Memberi keterangan bahwa siapa yang mempunyai hak tersebut, lebih baik kalo ada disertai turunan surat jual beli tanah tersebut
3. Tanda bukti kewarganegaraanya yang sah dari seseorang yang memiliki hak.

Dalam ketentuan pasal 3, maka terkhusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat akan tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada suatu hak atas tanah tersebut menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka dapat ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada kepala kantor pendaftaran tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual beli yang pernah dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan ataupun untuk lahan pertanian dan keterangan kewarganegaraan seseorang yang bersangkutan tersebut.

Pada pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri menjeleaskan bahwasannya mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dijelaskan dalam pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No. SK. 113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334). Pengakuan dari hak tersebut dapat diberikan sesudah hasil pemeriksaan panitia itu diumumkan selama jangka waktu 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Camat dan Kepala Agraria daerah yang bersangkutan dan tidak ada yang menyatakan keberatan, baik mengenai haknya, siapa yang mempunyai maupun letak, luas, dan batas-batas tanahnya. Ayat (2) menjelaskan bahwa pengakuan hak yang mana yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini diberikan oleh kepala inspeksi agraria yang bersangkutan. Apabila menurut Keputusan Menteri agraria No Sk.112/Ka/1961 jo SK 4/Ka/62 (TLN Nomor 2333 dan 2433) yang berwenang memberikan hak yang diakui itu oleh instansi yang lebih rendah, maka instansi itulah yang memberikan pengakuan tersebut.

Sehingga ketentuan ini telah sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah adat Masyarakat kadilangu bisa disebut tanah perdikan atau Girik, asal muasal adanya Girik sebagai tanda bukti hak atas tanah bisa

diketahui berawal dari adanya status tanah hak eropa dan hak adat sebelum diundangkannya UUPA.²⁸ Girik merupakan salah satu bagian dari tanah adat yang masih ada sampai saat ini, Dimana mulai berlaku sejak Indonesia Merdeka, yang diantaranya berupa yaitu:

- 1) Girik: tanah milik adat yang dikuasai oleh pribumi yang telah didaftarkan sebelum dan sesudah tahun 1945.
- 2) Petuk pajak dan pipil: berfungsi sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, pada kalangan Masyarakat dianggap dan diperlukan sebagai tanda-tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan.
- 3) Hak agrarische eigendom: suatu hak ciptaan dari pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat.
- 4) Hak atas druwe: hak milik yang biasa dikenal dalam Masyarakat Bali.
- 5) Grant sultan: semacam hak milik adat, diberikan pemerintah swaparja, khusus bagi kawula swaparja, dan didaftarkan di kantor pejabat swaparja.
- 6) Dan hak-hak yang lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara eksternal maupun internal.²⁹

²⁸ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 56.

²⁹ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, hlm. 14

Tanah kadilangu memang pada dasarnya tidak secara terkhusus dicantumkan dan dijelaskan dalam UUPA, akan tetapi pengkategorian hak perdikan dapat diberikan kepada tanah-tanah yang hampir sama dengan Tanah Kadilangu karena ketentuan hukum adat masih mengatur mengenai tanah kadilangu serta didalam Pasal 3 UUPA telah disebutkan secara umum mengenai hak komunal, yang menjelaskan:

“Pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.”

Selain itu, dibahas juga dalam pasal 18b ayat (2) UUD NRI 1945, juga telah mengatur mengenai pemisahan antara pemberian otonomi kepada satuan pemerintah daerah dengan kesatuan Masyarakat hukum. Pasal tersebut menerangkan bahwa kesatuan Masyarakat hukum adat dan hak-hak tradisional akan tetap diakui dan dihormati selama hal tersebut masih ada sesuai dengan perkembangan yang sampai saat ini masih berlaku, serta sesuai dengan adanya prinsip NKRI sebagaimana telah diatur dalam undang-undang.

Terdapat beberapa prinsip dalam pengakuan kesatuan Masyarakat pada hukum adat, diantaranya yaitu:

- a) Adanya pengakuan masyarakat hukum adat sebagai subjek hukum, tata pemerintahan, adat keberlakuan hukum adat, dan hak atas benda adat termasuk hak ulayat atau perdikan.
- b) Adanya pengakuan, penghormatan, perlindungan, dan pemenuhan hak-hak kesatuan Masyarakat hukum adat sebagai HAM, baik hak kolektivitas maupun perorangan warga kesatuan Masyarakat hukum adat.
- c) Responsivitas hukum negara kepada kemajemukan adat dan nilai-nilai yang hidup dan berkembang dalam kesatuan Masyarakat hukum adat.
- d) Partisipasi hukum bagi kesatuan Masyarakat hukum adat.

Kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah oleh Masyarakat Kadilangu apabila tanah yang dikuasainya terkena dampak dari Proyek Strategis Nasional (PSN) maka Masyarakat kadilangu dapat membuktikan bahwa tanah tersebut yang mereka sudah tempati selama bertahun-tahun dapat dibuktikan dengan bukti kepemilikan buku letter C yang diterbitkan oleh kelurahan kadilangu yang mana harus diketahui oleh pihak Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu dan Kantor Kelurahan Kadilangu. Mengapa Tanah Kadilangu tidak bisa disertipikatkan karena Tanah Kadilangu dahulunya sejarahnya dulu semua tanah peninggalan sunan kalijaga sudah di daftarkan sebagai tanah wakaf yang Dimana tanah wakaf tersebut peruntukannya hanya dikelola oleh ahli waris sunan kalijaga yang bertujuan untuk menjaga dan merawat aset peninggalan Sunan Kalijaga.

Dari pihak pemerintah daerah pun mengetahui bahwa tanah kadilangu tidak bisa disertipikatkan memang daerah khusus kadilangu surat kepemilikan tanah dari pihak kelurahan kadilangu sendiri yang menerbitkan bukti kepemilikan berupa buku letter C.³⁰

Bukti kepemilikan atas tanah dengan menggunakan letter c dirasa sudah nyaman akan tetapi terkadang dihantui dengan perasaan khawatir juga, akan tetapi faktanya sampai dengan kondisi yang saat ini turun temurun tetep bisa dikuasai oleh Masyarakat kadilangu. Jual beli tanah di wilayah Kelurahan Kadilangu bisa dikatakan dilakukan dibawah tangan karena tidak bisa dibuatkan akta didepan pejabat pembuat akta tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT) paling hanya bisa dibuatkan surat pelimpahan dihadapan notaris.³¹

Menurut penulis terkait penguasaan tanah oleh penduduk posisi itu hanya menguasai atau menempati tanah itu tanpa memiliki hak atas tanah sebagaimana diatur didalam UUPA, secara ketentuan hukum UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa penduduk itu hanya menempati tanpa adanya kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Bahwa pagi penduduk dia merasa sudah berkepastian hukum walaupun hanya membeli melalui dibawah tangan notaris saja. Kepemilikan tanah warga Masyarakat kadilangu sendiri itu diluar 298 bidang tanah wakaf Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu, tanah

³⁰ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

³¹ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Aviv Budi Rahmawan SH. selaku Warga Masyarakat Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 8 Oktober 2024.

tersebut sudah menjadi hak untuk ditinggali secara turun temurun oleh keluarga Masyarakat kadilangu.

Menurut penulis terkait dengan penguasaan tanah oleh penduduk berdasarkan letter c yang diterbitkan oleh kelurahan kalau mengacu di UUPA memang penduduk tidak mempunyai kepastian hukum karena faktanya tanah kadilangu adalah belum bersertipikat sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 UUPA justru sudah bersertipikat wakaf sehingga posisinya menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah penduduk hanya sekedar menempati tanah tersebut. Cara agar Masyarakat kadilangu memperoleh kepastian hukum bisa dengan cara negosiasi dengan pemegang sertipikat wakaf tersebut mungkin bisa diberikan kepada penduduk supaya sertipikat wakaf tersebut dapat dibatalkan. Bahwa masyarakat kadilangu dengan keadaan ini hanya pasrah walaupun dia hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa letter c karena penduduk mau berusaha mensertipikatkan tidak bisa, masyarakat kadilangu merasa sudah aman dengan kepemilikan letter c tersebut dengan faktanya dari pihak Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangupun tidak mengganggu kehidupan warga masyarakat kadilangu.

B. Sebab Tanah Yang dikuasai Oleh Masyarakat Di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak Tidak Bisa Disertipikatkan.

1. 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

dilindungi oleh hukum pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki.³² Tetapi Adapun penguasaan yuridis yang walaupun kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau dengan kata lain tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa memiliki hak.

Mengenai penguasaan dan penggunaan tanah di Kelurahan Kadilangu yang merupakan bekas desa perdikan dibedakan menjadi dua yaitu diantaranya:

- a. Tanah pekarangan / perumahan yang dipergunakan untuk pemukiman penduduk sudah berlangsung secara turun temurun sehingga hak perorangan semakin kuat.
- b. Tanah sawah masih tetap dipergunakan dan dikuasai oleh para ahli waris sunan kalijaga yang menetap 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.³³

2. Status Hak Atas Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

³² Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si. M.P.W.K. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Demak, tanggal 10 Oktober 2024

³³ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan saudara Raden Syahrul Firmansyah SH. selaku Ahli Waris Sunan Kalijaga Kadilangu Demak. Pada Tanggal 8 Oktober 2024

Bisa diidentifikasi bahwa Kelurahan Kadilangu dahulunya merupakan Desa Perdikan Kadilangu yang mempunyai permasalahan menyangkut status hak atas tanahnya yang sampai sekarang ini belum terselesaikan. 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 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 :³⁴

a. 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 :

- 1) penggantian kepala-kepala Persekutuan
- 2) pengambilalihan tanah persekutuan hukum oleh raja

³⁴ Yosephine Dwi Hartati, 2007, Status Dan Jual Beli Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak Setelah Berlakunya UUPA, *Thesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, hlm. 67-68.

3) 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.

b. Pengaruh raja yang memperkuat

1) penguatan susunan organisasi persekutuan-persekutuan hukum yang terletak di luar wilayah negaragung, dilingkungan periferi kerajaan jauh dari wilayah kediaman raja-raja (mancanegara), agar kewajiban menyettor pajak dan mengarahkan tenaga pekerja dapat ditunaikan sebaik-baiknya.

2) Pembentukan Desa Perdikan

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 akan tetapi dari beberapa Keputusan pejabat pemerintah dalam hal penanganan masalah tanah bekas desa perdikan kadilangu mendapat perlakuan yang lain. Hal ini bisa diketahui

dari sejak dikeluarkannya Undang-undang Nomor 13 Tahun 1946 sampai dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Umum Dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962

3. Pengaruh Dari Berlakunya UUPA Terhadap Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu

Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional, kiranya tanah perdikan merupakan tanah yang dikuasai oleh negara yang berdasarkan:

1. Diktum Kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi 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 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 mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Didalam 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 agrarian menurut undang-undang ini akan diatur tersendiri.

Bisa dilihat dengan ketentuan tersebut, maka Peraturan Menteri Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962, yang berisi antara lain mengenai penghapusan hak-hak Istimewa yang berada pada Desa Perdikan, seharusnya juga berlaku untuk tanahnya (bekas desa perdikan).

3. Diktum keempat UUPA yang menyebutkan:

a. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swaparja 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.

Tanah Perdikan Kadilangu dahulunya merupakan tanah pemberian atau hadiah dari Raden Fattah sebagai Raja Demak yang diberikan kepada sunan kalijaga karena jasanya dalam menyiarkan agama islam. Hal ini

juga diakui oleh pemerintah Hindia Belanda dalam b.jibl nomor 7874 (GOUV BESL Nomor 25 tanggal 20 Desember 1912).

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 kewenangan atas tanah tersebut hapus dan beralih kepada negara.³⁵

4. Sebab Tanah Kadilangu Tidak Bisa Disertipikatkan

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

Di wilayah Kadilangu bukti kepemilikan tanah yang biasanya dibuktikan dengan surat hak milik tanah diganti dengan bukti kepemilikan surat letter C. Di Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju mengenai peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemukan masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Ada sedikitnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu sebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi

³⁵ Yosephine Dwi Hartati, 2007, Status Dan Jual Beli Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak Setelah Berlakunya UUPA, *Thesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, hlm. 33.

penyebab adalah minimnya pula pengetahuan Masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan sertifikat itu mereka harus memiliki surat surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki Masyarakat pedesaan atau Masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.³⁶

Untuk tanah yang memiliki surat minim seperti itu biasanya berupa letter C. letter C bisa diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter c semacam ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku tentang letter C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengetahui apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena di dalam literatur atau perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan untuk penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan berhati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.³⁷

³⁶ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan saudara Raden Syahrul Firmansyah SH. selaku Ahli Waris Sunan Kalijaga Kadilangu Demak. Pada Tanggal 8 Oktober 2024.

³⁷ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan saudara Raden Syahrul Firmansyah SH. selaku Ahli Waris Sunan Kalijaga Kadilangu Demak. Pada Tanggal 8 Oktober 2024.

Disamping penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya. Dengan adanya UUPA yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.

Dalam pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran Masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap bahwa tanah milik adat dengan kepemilikan kutipan letter C berada di kelurahan merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan, ataupun akta-akta, tanpa didaftarkan di kantor pertanahan.³⁸

Sertipikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, letter C merupakan hal yang sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Tanpa memiliki sertipikat dan dokumen kepemilikan, penjual tanah akan menduduki posisi yang lemah dimata hukum. Setiap transaksi jual beli tanah pasti membutuhkan pembuatan akta jual beli. Akta harus dibuat oleh PPAT

³⁸ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Aviv Budi Rahmawan SH. selaku Warga Masyarakat Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 8 Oktober 2024.

karena PPAT adalah pejabat yang berhak membuat akta jual beli. Akta jual beli merupakan salah satu syarat untuk pembuatan sertifikat kepemilikan asset properti.

Buku letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah Dimana tanah-tanah tersebut sebagai tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat. Hambatan yang ditemui dalam proses pendaftaran buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah, bahwa dengan memiliki letter C itu perlu lebih diteliti dalam proses tahapan prosedur pendaftarannya, karena obyek atas tanah yang menjadi bagian yang penting dalam pendafataran tanah itu sering kali tidak sesuai anantara luas, batas, dan kadang tumpang tindih kepemilikannya. Juga berkaitan dengan salah penunjukkan atas kutipan letter C yang dipunyai dengan kenyataannya. Sehingga antara hak atas tanah yang dimiliki secara pribadi dengan hak yang dimiliki orang lain yang Lokasi tanahnya berdekatan itu jelas.

Awal mula kebijakan pemerintah tentang diberlakukannya buku letter C itu sangat Panjang sekali karena dikelurahan itu kan pegawainya baru semua belum sampai tau kronologi seperti itu sudah diganti karena dulu memang disebutnya tanah perdikan pemberian dari sultan Fattah terus sekarang menjadi tanah pemerintah daerah atau tanah biasa tetep bayara pajak dan tidak bisa disertipkatkan karena itu sudah ada perjanjian

dari dahulu antara kadilangu pemerintah daerah dan pemerintah yang ada dipusat. Itu dulu data kesepakatannya seperti apa juga tidak diketahui intinya tanah kadilangu ini sudah menjadi tanah seperti pada tanah umumnya, mengenai besaran pajak tetap sama tidak ada bedanya dari tanah-tanah yang lain. Apalagi kadilangu terletak pada posisi perkotaan yang dominan memiliki nilai pembayaran pajak yang mahal.³⁹

Tanah yang berada di wilayah kelurahan kadilangu tidak bisa disertipatkan dari pihak pemerintah daerah juga sudah mengetahui mengenai hal tersebut, jadi tanah yang berada di wilayah Kadilangu khusus untuk surat kepemilikan yang menerbitkan yaitu dari Kantor Kelurahan Kadilangu sendiri. Akan tetapi kewenangan tersebut memiliki dampak yang harus diterima oleh Masyarakat Kadilangu seperti tidak bisa melakukan izin mendirikan bangunan (IMB) seperti apotek, mendirikan praktek dokter, dan mendirikan praktek bidan. Karena syarat dari membuka usaha tersebut harus memiliki Sertipikat Hak Milik. Sementara di Kadilangu tidak bisa untuk mendirikan usaha semacam itu, sedangkan yang berkeinginan mendirikan usaha semacam praktek dokter, praktek bidan, dan pendirian apotek mau nggak mau harus menerima konsekuensi tersebut untuk mencari tempat pendirian praktek usaha selain di Kelurahan Kadilangu.⁴⁰

³⁹ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024

⁴⁰ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

Pada zaman dahulu juga tanda bukti kepemilikan tanah kadilangu tidak dapat dijaminan sebagai jaminan di bank, akan tetapi sekarang bank mau menerima bukti kepemilikan tanah kadilangu untuk bisa dijaminan di bank dengan besaran 75% dari harga pokok tanah tersebut.⁴¹

Terkait tanah perdikan itu sebenarnya bersifat budaya atau hak Masyarakat secara adat cuman juga itu bisa dibidang Masyarakat ada juga tidak karena apa komunitas Masyarakat kadilangu belum terdaftar kedalam Kementerian kebudayaan dan Pendidikan. Sekarang ini di Indonesia yang Namanya hak ulayat diakui dan bahkan sudah keluar sertifikatnya, hak ulayat itu di jawa ada beberapa seperti suku badui, suku anak dalam, hak ulayatnya lebih pada perhutanan sosial. Jadi hutan yang disertipatkan dan dimanfaatkan oleh Masyarakat adat tersebut dengan syarat :

1. Mempunyai badan hukum
2. Tercatat sebagai Yayasan kebudayaan di Kementerian kebudayaan⁴²

Bahwa awalnya pada tahun 1999 H. Raden Rachmad Bin (Alm) Prawiro Saputro bersama-sama dengan Bapak Drs. R. Krisnaidi dan Ibu Anggani Soedjono mendirikan Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu berdasarkan akta Nomor 7 tanggal 19 Februari 1999 yang diterbitkan oleh Notaris tentang Pendirian Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu. Bahwa

⁴¹ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024

⁴² Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si. M.P.W.K. Selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Demak, tanggal 10 Oktober 2024

kemudian dengan didasarkan Akta Nomor 7 tanggal 19 Februari 1999 yang diterbitkan oleh Notaris tersebut terjadi peristiwa wakaf tanah eks Perdikan Kadilangu pada tanggal 22 Februari 1999 dimana tanah yang diwakafkan tersebut adalah wakaf dari Raden Sahid/Sunan Kalidjogo dan yang sebagai wakif (sebutan bagi orang yang mewakafkan harta benda miliknya) adalah H. Raden Rachmad Bin (Alm) Prawiro Saputro selaku sesepuh atau Ketua Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu yaitu Eks Tanah Perdikan Kadilangu diurus oleh Nadzir (pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya) Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dimana peristiwa wakaf tersebut untuk ikrar wakafnya sebagaimana tertuang dalam akta pengganti akta ikrar wakaf nomor : K.1/BA.03.2/112 tahun 1999 tanggal 22 Februari 1999 Bahwa setelah peristiwa wakaf tersebut, kemudian harta benda wakaf tersebut dimohonkan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk melaksanakan ajudikasi supaya bisa menerbitkan sertipikat wakaf dan pada akhirnya berhasil yang atas permohonan tersebut kemudian terbit 298 sertipikat tanah wakaf terdiri dari 288 tanah wakaf dan 10 tanah kering atas nama Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kab. Demak Nomor : 4B/500/288/HM. Wakaf/1999 tanggal 24 Maret 1999 Bahwa berdasarkan penyampaian H. Raden Rachmad Bin (Alm) Prawiro Saputro selaku pendiri Yayasan Sunan Kalidjogo Kadilangu dimana Yayasan tersebut tertulis dalam kolom Nama Nadzir pada sertipikat tanah wakaf, setelah

proses dan sertipikat tanah tersebut diserahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, maka seluruh sertipikat tersebut disimpan atau diletakkan di dalam brankas di Pendopo yang dulu difungsikan sebagai kantor kasepuhan yaitu di JL. Pangeran Wijil V No. 1 Kel. Kadilangu Kec. Demak Kab. Demak Prov. Jawa Tengah.⁴³

Tanah di Kadilangu tidak bisa disertipikatkan karena tanah kadilangu masih dianggap tanah perdikan, karena dulunya tanah kadilangu merupakan pemberian dari Raden Fattah kepada Sunan Kalijaga untuk mengelola tanah tersebut. Dahulunya dikasih dalam arti untuk mengelola ataupun dikasih dalam hal diberikan kepemilikannya tersebut kurang jelas dan tidak adanya bukti tertulis. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk kepemilikan tanah di wilayah Kelurahan Kadilangu hanya bisa mengeluarkan sertipikat wakaf untuk kepemilikan tanah kadilangu bukan sertipikat hak milik.⁴⁴

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

⁴³ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

⁴⁴ Hasil penelitian dan wawancara dengan bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si. M.P.W.K. Selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Demak, tanggal 10 Oktober 2024

dan hibah baik antara warga masyarakat sendiri maupun antara warga masyarakat dengan pihak lain di luar Kelurahan Kadilangu.⁴⁵

Menurut penulis sebab Tanah Kadilangu tidak bisa disertipikatkan karena tanah kadilangu sudah bersertipikat hak wakaf, yang sebab utamanya tanah masyarakat kadilangu tersebut pada posisi letter c dan letter c itu hanya diletakkan sebagai bukti pembayaran pajak. Fakta dari kepemilikan Tanah Kadilangu seharusnya bukti kepemilikan letter c di tempat yang lain itu bisa ditingkatkan menjadi sertipikat, letter c itu sebenarnya sebagai tanda orang memiliki tanah pada umumnya kalo seumpama sewaktu waktu terjadi sengketa bisa diajukan permohonan hak milik tapi fakta di lapangan tidak bisa karena tanah tanah tersebut sudah bersertipikat yaitu sertipikat wakaf.

Menurut penulis berdasarkan hasil penelitian diatas maka sebab tanah yang dikuasai oleh Masyarakat kadilangu tidak bisa disertipikatkan adalah karena hanya berbentuk letter c dan tanah tersebut sudah bersertipikat hak wakaf.

⁴⁵ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Aviv Budi Rahmawan SH. selaku Warga Masyarakat Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 8 Oktober 2024

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan tentang kepastian hukum penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Kepastian hukum mengenai penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat adalah tidak berkepastian hukum karena penduduk hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa letter c sementara berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kepastian hukum kepemilikan tanah harus bersertipikat sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tersebut.
2. Sebab tanah yang dikuasai oleh masyarakat di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak tidak bisa disertipikatkan karena sudah bersertipikat hak wakaf. Disatu sisi Masyarakat kadilangu dengan kepemilikan surat letter c bisa diajukan sebagai keperluan jaminan agunan untuk memperoleh modal usaha di Bank BRI.

B. Saran

Adapun saran yang penulis berikan dalam kepastian hukum penguasaan tanah oleh masyarakat kadilangu tanpa memiliki sertipikat, antara lain :

1. Kepada Pemerintah seharusnya mengupayakan diterbitkannya peraturan-peraturan pelaksana dari UUPA mengenai pengaturan secara tegas tentang status tanah bekas Desa Perdikan Kadilangu, yang mana dapat dikategorikan sebagai tanah swaparja / bekas swaparja supaya menjadi jelas pelaksanaannya. 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 Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Kepala Kelurahan Kabupaten Demak, dan dinas-dinas yang terkait, supaya dapat dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya.
2. Kepada Masyarakat bahwasannya Tanah Kadilangu statusnya telah bersertipikat hak wakaf yang Dimana tanah tersebut tidak bisa disertipikatkan, mungkin apabila bisa menggunakan cara negosiasi dengan pemegang sertipikat wakaf tersebut bisa diberikannya tanah kepada penduduk agar sertipikat wakaf tersebut dapat dibatalkan dan dapat didaftarkan supaya bisa ditingkatkan haknya dari letter c ke hak milik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadits

Al-Qur'an Surat An-Nur Ayat 42

Al-Qur'an Surat Al-A'raf Ayat 56

Al-Qur'an Surat Al-Ma'idah Ayat 120

Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 284

Al-Qur'an Surat Al-Kahfi Ayat 26

Hadits Riwayat Muslim

Hadits Riwayat Bukhari

B. Buku

Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, prenadamedia group, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Samun ismaya, *hukum administrasi pertanahan*, graha ilmu, Yogyakarta.

Urip santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, kencana, Jakarta.

H.A.K. Pringgodigdo, 1981, *tiga undang-undang dasar*, PT.Pembangunan, Jakarta.

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

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1946 Tentang Penghapusan Desa Perdikan.

Peraturan Menteri Pemerintah Dan Otonomi Daerah Nomor 12 Tahun 1962.

Tentang Penghapusan Desa Perdikan Kadilangu Di Daerah Demak Jawa Tengah.

Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.

D. Jurnal

Iksan Saputra & Denny Suwondo, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Hukum Unissula, Vol 35, No. 2.

Pakage A, 2012, Penguasaan Dan Pemilikan Tanah, E-Journal Atmajaya, Yogyakarta.

Umar Ma'ruf, Muhammad Andhika, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Jurnal Unissula.

Gibtiah, Melynia Shely, Fathimah Ema, 2022, Kedudukan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam, Jurnal Raden Fatah, Vol. 6 No 1.

Warto & Abdur Rahim, 2023, Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam, Journal Of Social Science Research, Vol. 3, No.1.

Affiifi. Mayssara A. Abo Hassanin Supervised, 2014, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, Paper Knowledge . Toward A Media History Of Documents.

Yosephine Dwi Hartati, 2007, Status Dan Jual Beli Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak Setelah Berlakunya UUPA, Thesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

E. Website

<https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6423973/masyarakat-pengertian-menurut-para-ahli-ciri-ciri-dan-fungsinya>

F. Wawancara

Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Aviv Budi Rahmawan SH. selaku Warga Masyarakat Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 8 Oktober 2024.

Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Mohammad Aulia Ilman, S.Si. M.P.W.K. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Demak, tanggal 10 Oktober 2024.

Hasil Penelitian dan Wawancara dengan bapak Raden Kristiawan Saputra, selaku Ketua Yayasan Sunan Kalijaga Kadilangu pada tanggal 18 Oktober 2024.

Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Sodikin SE. selaku Sekretaris Kelurahan Kadilangu. Pada Tanggal 3 Oktober 2024.