

Pendaftaran Hak Pakai dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman

Latif Surya Rahmadan¹, Erlina²

^{1,2} Universitas Lambung Mangkurat

e-mail: latifsurya.r@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah terdapat pertentangan peraturan terkait pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman serta menganalisis akibat hukum pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian *doctrinal*, pendekatan yang di gunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan sejarah, sifat penelitiannya adalah *prespektif*, dengan menggunakan bahan hukum primer dan skunder, tehnik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum *silogisme deduktif*. Hasil penelitian Pertama: terdapat pertentangan peraturan secara *vertikal* terkait teknis pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten. Dapat dilihat dari tata urutan peraturan perundang-undangan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan teori jenjang norma dimana peraturan daerah provinsi berada di bawah peraturan pemerintah. Kedua: akibat hukum yang akan timbul dengan diterbitkannya hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten adalah akan mengakibatkan hapusnya hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa yang di terbitkan di atas hak milik Kasultanan dan Kadipaten karena subjek hak atas hak pakai dengan jangka waktu tidak lagi memenuhi syarat serta akta PPAT sebagai dasar pemberian hak pakai kepada pemerintah desa tidak dapat didaftarkan karena subyek hak yang akan diberikan hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan Kadipaten tidak sesuai aturan teknis pendaftaran tanah.

Kata Kunci : *Pendaftaran Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Tanah Desa, Hak Pakai, Pertentangan Peraturan, Kasultanan dan Kadipaten.*

Abstract

This research aims to analyze whether there are conflicting regulations regarding the registration of use rights with a term in the name of the village government on land owned by the Ngayogyakarta Hadiningrat Sultanate and Paku Alaman Kadipaten as well as analyzing the legal consequences of registering use rights with a term in the name of the village government on title land. belongs to the Ngayogyakarta Hadiningrat Sultanate and the Paku Alaman Duchy. This research is normative legal research with a doctrinal research type, the approach used is a legal approach, a conceptual approach and a historical approach, the nature of the research is perspective, using primary and secondary legal materials, the technique for collecting legal materials used is literature study using technical analysis of

legal materials deductive syllogism. First research results: there are vertical regulatory conflicts regarding the technical registration of use rights with a period of time on land belonging to the Sultanah and/or Duchy. It can be seen from the sequence of statutory regulations according to Article 7 of Law Number 12 of 2011 concerning the Formation of Legislative Regulations as amended several times, most recently by Law Number 13 of 2022 concerning the Second Amendment to Law Number 12 of 2011 concerning the Formation of Legislative Regulations and the theory of norm levels where provincial regional regulations are subordinate to government regulations. Second: the legal consequences that will arise from the issuance of use rights with a term on land belonging to the Sultanate and Duchy are that it will result in the abolition of the use rights with a term in the name of the village government which were issued on land belonging to the Sultanate and Duchy because the subject of the rights is use with a period of time no longer meets the requirements and the PPAT deed as the basis for granting use rights to the village government cannot be registered because the subject of the rights to be granted use rights with a period of time on land belonging to the Sultanate and Duchy does not comply with the technical rules for land registration.

Keywords : *Registration of Use Rights for Freehold Land, Village Land, Use Rights, Regulatory Conflicts, Sultanates and Duchies.*

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan 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 bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tanggung jawab negara untuk menjamin hak warga negaranya atas kepemilikan tanah. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada prinsipnya menyebutkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap persil-persil tanah yang dimohonkan haknya baik oleh perorangan, badan hukum maupun instansi pemerintah. Melalui pendaftaran hak atas tanah maka baik masyarakat, badan hukum maupun instansi pemerintah akan memperoleh jaminan atas kepastian hukum mengenai tanah yang dikuasainya. Sebagai tanda bukti atas kepemilikan hak diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah yang memuat data objek dan subjek hak sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Guna menjamin perlindungan hukum berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah melalui Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah dituntut untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Sedangkan pemegang hak sebagai penguasa tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya tersebut, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum terhadap haknya atas tanah.

Adapun berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu yang pertama adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum pada para pemegang hak, kemudian yang kedua adalah menyediakan informasi terkait bidang-bidang tanah kepada pihak yang berkepentingan dan yang ketiga adalah untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Guna mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia tak terkecuali di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Daerah Istimewa Yogyakarta menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta adalah sebuah provinsi yang memiliki keistimewaan dalam menyelenggaraan urusan pemerintahan. Status istimewa yang melekat pada Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam sejarah pembentukan negara-bangsa Indonesia, terutama di saat-saat kritis tatkala Indonesia berada antara ada dan tiada di awal revolusi kemerdekaan.

Pengakuan Negara atas keistimewaan suatu daerah telah ada sejak jaman kemerdekaan. Hal ini sebagaimana disebut dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa pembagian daerah di Indonesia terdiri atas daerah besar dan kecil, dimana bentuk dan susunan pemerintahannya ditetapkan melalui undang-undang, dengan mempertimbangkan dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara, serta hak-hak dan asal-usul yang ada pada daerah-daerah yang bersifat istimewa. Pengakuan itu juga dipertegas di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 hasil amandemen yang keempat sebagaimana yang berlaku sekarang, di dalam Pasal 18B ayat (1) yaitu bahwa Negara mengakui dan menghormati satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus maupun bersifat istimewa sebagai mana diatur dengan undang-undang.

Sebagai sebuah daerah istimewa, Yogyakarta mempunyai keistimewaan yang membedakan Daerah Istimewa Yogyakarta dari daerah lain di Indonesia. Keistimewaan yang dimiliki oleh Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu meliputi beberapa wewenang dalam urusan keistimewaan antara lain adalah:

- a. Tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur;
- b. Kelembagaan Pemerintah Daerah DIY;
- c. Kebudayaan;
- d. Pertanahan; dan
- e. Tata Ruang.

Dalam menyelenggaraan kewenangan pertanahan Kasultanan dan Kadipaten melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta ditetapkan sebagai sebuah badan hukum, dimana sebagai badan hukum Kasultanan dan Kadipaten dapat menjadi subjek hak yang bisa memperoleh hak milik atas tanah. Hal ini menjadikan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai hukum yang bersifat khusus atau *lex specialis* dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pun melalui Pasal 21 ayat (2) memberikan peluang kepada pemerintah untuk menetapkan badan-badan hukum sebagai subjek hak milik atas tanah selain person Warga Negara Indonesia. Dengan demikian Kasultanan dan Kadipaten sebagai sebuah badan hukum merupakan subjek hak milik atas tanah Kasultanan dan/atau Kadipaten.

Dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di tetapkan bahwa Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten terdiri dari Tanah *Keprabon* dan Tanah Bukan *Keprabon* atau *Dede Keprabon*, yang tersebut di seluruh kabupaten/kota di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Berkaitan dengan tanah desa pada ayat (2) Pasal 8 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di jelaskan lebih lanjut bahwa tanah desa yang termasuk tanah Kesultanan dan tanah Kadipaten adalah tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak *Anggaduh*, keberadaannya berdasarkan pada peta persil desa atau *kalurahan* dan data penduduknya. Berdasarkan data dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2023 tanah desa yang asal-usulnya berasal dari Hak *Anggaduh* Kasultanan dan Kadipaten terdapat sebanyak 50.279 persil dimana sebanyak 16.068 persil telah disertifikatkan. Terhadap tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten Pasal 33 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor

1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten mengamanatkan untuk pengelolannya dilakukan oleh pemerintah desa yang terdiri dari tanah kas desa, tanah *pelungguh*, tanah *pengarem-arem* dan tanah untuk kepentingan umum. Terhadap tanah desa yang telah disertifikatkan dengan status hak pakai, pemerintah desa harus melakukan penyesuaian status hak pakai di atas tanah hak milik Kasultanan atau tanah hak milik Kadipaten sesuai asal-usul tanah desa hal ini sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 38 huruf c yang kemudian aturan pelaksanaannya ada pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Dimana di tegaskan lagi di dalam Pasal 11 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pada ayat (1) disebutkan bahwa Tanah Desa disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa dengan status hak pakai di atas tanah milik Kasultanan untuk tanah desa yang hak *anggaduhnya* dari Kasultanan atau status hak pakai di atas tanah milik Kadipaten untuk tanah desa yang hak *anggaduhnya* dari Kadipaten. Dan pada ayat (2) di sebutkan bahwa dalam hal tanah desa sudah disertifikatkan dengan status hak pakai di atas tanah negara, maka berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di ubah statusnya menjadi hak pakai di atas tanah milik Kasultanan atau hak pakai di atas tanah milik Kadipaten.

Pendaftaran terhadap aset pemerintah desa merupakan sebuah kewajiban sebagaimana di perintahkan oleh Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dimana Pengamanan aset desa wajib dilakukan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa. Untuk aset desa yang berupa tanah Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatur bahwa aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa.

Kegiatan pendaftaran tanah aset desa sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah mengenai jenis hak pakai atas tanah aset desa yang akan di diberikan diwilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang mempuyai perbedaan pengaturan antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. Untuk tanah aset pemerintah desa yang bersumber dari Tanah Kesultanan dan Tanah Kadipaten akan di daftarkan dengan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik Kesultanan dan Hak Milik Kadipaten sebagaimana diatur dalam Pasal 38 huruf c Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten jo. Pasal 11 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 49 ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf c jo. Pasal 51 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dimana jenis hak pakai untuk subjek hak pemerintah desa adalah hak pakai selama dipergunakan dengan objek hak adalah hak pakai di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

Pengaturan atas jenis hak pakai dengan subjek hak pemerintah desa yang berbeda menimbulkan ruang potensi sengketa di kemudian hari, karena pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dan jika terjadi konflik antara peraturan perundang-undangan yang berbeda tingkatannya maka perundang-undangan yang tingkatannya tinggilah yang berlaku. Berdasarkan teori jenjang norma hukum atau teori *stufenbau des rechts* yang dikembangkan oleh Hans Kelsen, menyatakan bahwa norma dasar (*grundnorm*) adalah norma yang menjadi dasar bagi terbentuk dan berlakunya norma hukum lainnya. Suatu norma berlaku karena didasarkan atas norma yang lebih tinggi, dan demikian seterusnya sampai ke norma yang paling tinggi yaitu *grundnorm*. Oleh karena itu, setiap norma didasarkan atas norma yang lebih tinggi. Bahkan Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa peraturan yang lebih tinggi akan melumpuhkan peraturan hukum yang lebih rendah, apabila terjadi konflik.

Sehubungan dengan permasalahan hukum di atas, maka penulis tertarik mengangkat menjadi penelitian dalam bentuk tesis dengan judul: Pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka

Waktu Atas Nama Pemerintah Desa Di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Dan Kadipaten Paku Alama.

METODE

Penelitian hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian doctrinal (*Doctrinal Research*) karena di dalam penelitian ini penulis akan menganalisa mengenai pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka Waktu atas nama Pemerintah Desa di Atas Tanah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman dengan menghubungkan antar peraturan untuk mencari penyelesaian masalah dan memberikan solusi sebagai cara untuk mencegah munculnya masalah dikemudian hari. Adapun penelitian doctrinal (*Doctrinal Research*) adalah penelitian yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang.

Pendekatan penelitian digunakan untuk mendapatkan informasi dari beberapa aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Dalam penulisan hukum ini, pendekatan penelitian yang digunakan adalah:

a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*).

Pendekatan undang-undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Pada pendekatan ini peneliti merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan ataupun doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Sejarah (*historical approach*)

Pendekatan sejarah adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang dihadapi. Dalam penelitian ini pendekatan Sejarah digunakan untuk menelaah asal-usul tanah aset desa yang telah dan akan disertifikatkan dengan hak pakai selama dipergunakan di atas tanah Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten serta bagaimana pengaturannya berdasarkan aturan di Yogyakarta sebagai daerah yang memiliki kekhususan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertentangan Pengaturan Terkait Pendaftaran Hak Pakai dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintahan Desa di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alam

Konsep dan Sejarah Tanah Desa

Konsep tanah Desa sebagai hak *anggaduh* atau hak adat yang diberikan oleh Kasultanan dan/atau Kadipaten untuk mengelola dan memungut atau mengambil hasil dari tanah Kasultanan dan/atau tanah Kadipaten terhadap tanah bukan *keprabon* atau *dede keprabon* kepada desa atau kalurahan dalam menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu selama dipergunakan telah ada sejak zaman penjajahan.

Dalam sistem pemerintahan kerajaan di Jawa, kekuasaan dari raja sangatlah besar dan mutlak bahkan dapat mempengaruhi persepsi rakyat atas haknya atas tanah. Untuk menunjukkan bakti dan kesetiaannya kepada raja, rakyat memberikan sebagian dari hasil bumi sebagai pajak atau upeti, rakyat menganggap bahwa rajalah yang memiliki atas seluruh tanah (*Kagungan Dalem Nata*), rakyat dalam hal ini hanya menggaduh atau menggarap saja

Secara garis besar tanah di wilayah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman terbagi menjadi dua kelompok yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh raja atau disebut sebagai "*Maosan Dalem*". Sedangkan tanah lainnya disebut "*tanah kejawen/apanage*" yaitu tanah yang diperuntukan memenuhi kebutuhan keluarga sultan. Tanah tersebut oleh raja diberikan kepada *sentana dalem* dan *abdi dalem* supaya mereka mengurus dan memungutkan pajaknya. Untuk memungut pajak para *sentana dalem* dan *abdi dalem* dibantu oleh *bekel*, sebagai imbalannya *bekel* memperoleh hasil bersih seperlima bagian dari bidang tanah *apanage* (tanah *kebekelan*) yang digarap oleh masyarakat setempat. Tanah *apanage* pada dasarnya digunakan untuk mendirikan rumah-rumah bagi *sentana dalem* dan bagi *abdi dalem*, diberikan kepada kalurahan, dan digunakan penduduk sebagai hak pakai turun temurun.

Atas dasar domein tersebut Kasultanan dan Kadipaten memberikan hak *anggaduh* kepada kalurahan, terhadap tanah-tanah yang pada kenyataannya dimanfaatkan baik yang dimanfaatkan sebagai tempat tinggal maupun yang digarap secara tetap ataupun tidak tetap sebagaimana teregister di dalam register kalurahan. Seperlima dari tanah hak *anggaduh* yang dimiliki kalurahan harus tetap dikuasai kalurahan sebagai Gaji atau *lungguh* Lurah dan Pamong (*Bengkok*), sebagai *Pengarem-arem* atau pensiun bagi Lurah dan Pamaong yang telah memasuki masa pensiun serta untuk mencukupi kebutuhan kalurahan (sumber pendapatan kalurahan). Sementara sisanya diberikan kepada masyarakat dengan hak anganggo turun-temurun yang bisa diwariskan dan dialihkan

Selain hak *anggaduh*, hak *anganggo* turun-temurun dan hak *andarbeni* ada juga tanah yang diberikan kepada pihak asing dengan *recht van opstal* dan *recht van eigendom grondhuur*, sedangkan untuk selebihnya tetap di kuasai Kasultanan dan Kadipaten sebagai tanah negeri Kasultanan dan Kadipaten dengan titel *Sultan Grond* dan *Paku Alam Grond* namun demikian apabila rakyat dan desa atau kalurahan menginginkan tanah baik untuk kepentingan desa atau kalurahan ataupun untuk digarap oleh rakyat dapat dimohonkan permintaanya kepada raja melalui *Panitikismo*.

Bentuk penghargaan dan penghormatan negara terhadap Kasultanan dan Kadipaten diwujudkan dalam kebijakan pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta, pemerintah Indonesia memberikan urusan agraria sebagai salah satu urusan rumah tangga Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pada 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disahkan sebagai pokok-pokok hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Indonesia membawa perubahan yang besar dilapangan hukum agraria. Dalam pelaksanaannya, di Daerah Istimewa Yogyakarta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria belum bisa diberlakukan secara penuh. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hanya berlaku bagi tanah-tanah yang pada masa kolonial tunduk pada hukum agraria barat yaitu tanah-tanah dengan hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal* yang dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I, Pasal III, dan Pasal V Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di ubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai. Untuk tanah-tanah di luar tanah hak barat tetap berlaku ketentuan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam *Rijksblad* Kasultanan, *Rijksblad* Paku Alam dan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagaimana diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal II untuk hak milik warga masyarakat pribumi dan hak

milik atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten (tanah negeri) serta Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal VI untuk hak *anggaduh* kalurahan. Dengan demikian tanah negeri Kasultanan dan Kadipaten tetap diakui sebagai tanah berstatus hak milik adat dan bukan berstatus tanah *swapraja* yang harus dikenai ketentuan Diktum Keempat Huruf A Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu hapus dan menjadi tanah negara..

Terkait dengan pendaftaran tanah desa atau kalurahan dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di jelaskan lebih lanjut bahwa tanah desa atau kalurahan yang termasuk tanah Kesultanan dan tanah Kadipaten adalah tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak *anggaduh*, keberadaannya berdasarkan peta persil desa. Terhadap tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten Pasal 33 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten mengamanatkan untuk pengelolannya dilakukan oleh Pemerintah Desa yang terdiri dari tanah kas desa, tanah pelungguh, tanah pengarem-arem dan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan pasal Pasal 38 huruf c terhadap tanah desa atau kalurahan yang telah disertifikatkan dengan status hak pakai, pemerintah desa harus melakukan penyesuaian status hak pakai diatas tanah hak milik Kasultanan atau tanah hak milik Kadipaten sesuai asal-usul tanah desa yang kemudian aturan pelaksanaanya ada pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Berdasarkan uraian di atas, konsep tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah tanah yang asal-usulnya berasal dari tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dalam pengelolanya diberikan kepada desa atau kalurahan dalam kapasitasnya sebagai badan hukum melalui hak *anggaduh* sebagai modal untuk menjalankan roda pemerintahan dan mensejahterakan rakyat. Konsep tanah desa sebagai hak *anggaduh* yang di berikan Kasultanan dan Kadipaten kepada desa atau kalurahan telah ada sejak sebelum Indonesia ada. Dalam pemanfaatannya tanah desa dipergunakan untuk tanah lungguh, pengarem-arem, sebagai kas desa atau pendapatan asli des dan juga digunakan untuk kepentingan umum

Dari aspek kesejarahan asal-usul tanah desa merupakan tanah milik raja yang pada zaman setelah reorganisasi agraria disebut sebagai tanah hak *anggaduh*. Tanah desa ini adalah seperlima dari tanah hak *anggaduh* yang diberikan raja kepada desa atau kalurahan yang harus tetap dikuasai oleh desa atau kalurahan sebagai tanah *lungguh* (*Bengkok*) bagi lurah dan pamong kalurahan, sebagai *pengarem-arem* atau pensiun bagi lurah dan pamong kalurahan yang telah purna tugas dan untuk mencukupi kebutuhan kalurahan (sumber pendapatan kalurahan) dan pada masa setelah kemerdekaan fungsi tanah desa ditambah untuk dipergunakan dalam kepentingan umum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta dan dipertegas lagi dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Pertentangan Pengaturan Terkait Pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa Di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Dan Kadipaten Paku Alaman

Sebagai sebuah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki hak asal usul, dan/atau hak tradisional setiap desa di Indonesia memiliki kehasan dan identitasnya masing-masing yang keberadaannya diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tak terkecuali desa-desa di Daerah Istimewa Yogyakarta yang memiliki kehasan dan identitasnya sebagai cerminan dari hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang di miliki oleh desa-desa yang ada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dari penyebutannya saja desa di Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki kehasanya sendiri hal ini terkait dengan asal-usul desa di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penyebutan desa di Daerah Istimewa Yogyakarta di sebut dengan Kalurahan. Menurut Pasal 1 angka 9

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan, mendefinisikan kalurahan sebagai sebutan desa di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang terdiri atas gabungan beberapa padukuhan yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri, berkedudukan langsung di bawah Kapanewon.

Perubahan penyebutan desa menjadi kalurahan mengingatkan kepada proses pelebagaan kalurahan pada tahun 1914 dengan menggabungkan beberapa kebekelan menjadi kalurahan yang dilakukan oleh Kasultanan dan Kadipaten sebagai persiapan proses reorganisasi agraria di wilayah Kasultanan dan Kadipaten. Suasana yang sama pada waktu sekarang ini juga terasa karena perubahan penyebutan desa menjadi kalurahan juga bersamaan dengan poses sertifikasi terhadap tanah aset kalurahan diseluruh Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pengaturan lebih lanjut terkait dengan pemanfaatan tanah desa yang berasal dari hak *anggaduh* Kasultanan atau Kadipaten, terdapat dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pasal 11 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, Pada ayat (1) disebutkan bahwa tanah desa disertifikatkan atas nama pemerintah desa dengan status hak pakai di atas tanah milik Kasultanan untuk tanah desa yang hak *anggaduhnya* dari Kasultanan atau status hak pakai di atas tanah milik Kadipaten untuk tanah desa yang hak *anggaduhnya* dari Kadipaten. Dan pada ayat (2) di sebutkan bahwa dalam hal tanah desa sudah disertifikatkan dengan status hak pakai di atas tanah negara, maka berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di ubah statusnya menjadi hak pakai di atas tanah milik Kasultanan atau hak pakai di atas tanah milik Kadipaten.

Hak Pakai Selama Dipergunakan berdasarkan pada Pasal 42 dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah dapat diberikan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan. Hak Pakai Selama Dipergunakan di atas Tanah Negara diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, dengan jangka waktu jangka waktu yang tidak ditentukan atau selama dipergunakan. Sementara Hak Pakai Selama Dipergunakan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan, dengan jangka waktu yang tidak ditentukan atau selama dipergunakan. dan tidak semua subyek hak yang dapat memperoleh hak pakai, dapat diberi hak pakai selama dipergunakan, mereka yang dapat memperoleh hak pakai selama dipergunakan terbatas kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah, Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional serta Badan Keagamaan dan badan sosial.

Berkaitan dengan subyek hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat Pasal 50 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa dalam jangka waktu satu tahun pemegang hak pakai wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat apabila dalam jangka waktu satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah memunculkan perbedaan pengaturan dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa terutama berkaitan dengan penerbitan hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman.

Perbedaan pengaturan terkait pemberian jenis hak pakai dengan subjek hak pemerintah desa yang berbeda menimbulkan ruang potensi sengketa di kemudian hari, pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dan jika terjadi konflik antara peraturan perundang-undangan yang berbeda tingkatannya maka perundang-undangan yang tingkatannya tinggilah yang berlaku.

Berdasarkan teori jenjang norma hukum atau teori *stufenbau des rechts* yang dikembangkan oleh Hans Kelsen, menyatakan bahwa norma dasar (*grundnorm*) adalah norma yang menjadi dasar bagi terbentuk dan berlakunya norma hukum lainnya. Suatu norma berlaku karena didasarkan atas norma yang lebih tinggi, dan demikian seterusnya sampai ke norma yang paling tinggi yaitu gerund norm. Oleh karena itu, setiap norma didasarkan atas norma yang lebih tinggi. Bahkan Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa peraturan yang lebih tinggi akan melumpuhkan peraturan hukum yang lebih rendah, apabila terjadi konflik.

Dengan demikian dikaitkan dengan teori jenjang norma hukum atau teori *stufenbau des rechts* dari Hans Kelsen sebagai sebuah sistem hukum, dalam hal ini sistem hukum pertanahan setiap aturan hukum di lapangan hukum pertanahan haruslah di dasarkan kepada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 sebagai konstitusi dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai undang-undang payung dalam lapangan hukum pertanahan di Indonesia. Dengan demikian terkait pendaftaran hak pakai haruslah sesuai dengan pengaturan hak pakai sebagaimana di atur dalam Bagian VI mengenai Hak Pakai Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Akibat Hukum Pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa di Atas Tanah Hak Milik Kesultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alam.

Akibat Hukum Pendaftaran Tanah

Akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Achmad Ali mendefinisikan akibat hukum sebagai akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Sementara menurut Soeroso Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh subjek hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

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 bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Walaupun pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah namun dalam pelaksanaannya subjek hak lah yang mengusulkan atau mendaftarkan tanahnya untuk dilakukan pendaftaran tanah. sehingga pendaftaran tanah jika dilihat dari sisi pemilik hak atau subjek hak adalah tindakan yang dilakukan untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Berkaitan dengan kepastian hukum Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang wenang, yang berarti seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, yaitu adanya ketertiban yang diwujudkan dari adanya kepastian hukum. Dengan adanya hak atas tanah penguasaan atas bidang tanah didasarkan atas hak yang jelas dan dijamin oleh hukum sehingga ketika ada tindakan sewenang-wenang atau pengakuan dari orang lain atas bidang tanah yang dimilikinya, hak atas tanah bapat dijadikan dasar mempertahankan hak yang dimilikinya. Sehingga dalam hal ini hak atas tanah merupakan perwujudan

perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap pemilik hak. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kewenangan.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh hak atas tanah adalah perlindungan hukum yang bersifat preventif yaitu bentuk perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang memiliki kekuatan pembuktian kuat pada dasarnya belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Hal demikian karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem dengan pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, mengakibatkan pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tetap dimungkinkan untuk menghadapi gugatan dari orang yang merasa berkepentingan atau merasa memiliki tanah tersebut. Pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat belum tentu memiliki tanah tersebut selamanya. Tendensi positifnya adalah apabila dalam jangka waktu lima tahun setelah diterbitkannya sertipikat, pemegang hak atas tanah tidak dapat digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Namun dalam praktiknya meskipun sertifikat usianya telah lebih dari lima tahun, pemilik tanah yang namanya tertera dalam sertipikat tetap dimungkinkan menghadapi suatu gugatan asalkan penggugat memiliki bukti yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dikarenakan pada saat pemilik tanah mendaftarkan tanahnya, belum tentu pemilik tanah memiliki itikad baik. Itikad baik dari pemilik tanah yang namanya terdaftar pada sertifikat sangat diperlukan, karena tetap dimungkinkan pemilik tanah yang namanya terdaftar pada sertifikat mendaftarkan tanahnya tersebut dengan menggunakan surat-surat atau data-data yang palsu.

Berdasarkan uraian tersebut di atas apabila data fisik dan data yuridis yang ada di dalam sertipikat dapat dibuktikan sebaliknya atau dalam arti ada cacat hukum atau ketidakbenaran mengenai data fisik maupun yuridis di dalam sertifikat yang telah diterbitkan maka melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berakibat hilangnya kekuatan hukum sertifikat tersebut, dan dinyatakan batal hak atas tanah yang telah diberikan. Kepastian hukum seperti itulah yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sisi positif sistem pendaftaran tanah negatif adalah adanya perlindungan pada pemilik hak yang sesungguhnya. Namun demikian bagi pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat, walaupun telah tercantum sebagai pemilik tanah, masih dapat menghadapi kemungkinan untuk digugat oleh pihak yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut dan kehilangan hak atas tanahnya.

Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerinth Desa di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, melalui Pasal 32 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Kasultanan dan Kadipaten mendapatkan status sebagai badan hukum dimana sebagai badan hukum Kasultanan dan Kadipaten dapat menjadi subjek hak yang dapat memperoleh hak milik atas tanah.

Guna pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten untuk kepentingan pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat, Gubernur dan DPRD Daerah Istimewa Yogyakarta menerbitkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten serta Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa sebagai peraturan pelaksanaannya. Dimana dengan diterbitkannya dua peraturan tersebut diharapkan semua tanah milik Kasultanan dan tanah Kadipaten baik Tanah Keprabon mataupun bukan *keprabon* atau *dede keprabon* di seluruh Daerah Istimewa Yogyakarta dapat terinventarisasi dan terdaftar secara keseluruhan.

Salah satu tanah bukan *keprabon* atau *dede keprabon* yang menjadi fokus dan prioritas untuk segera di tuntaskan sertifikasinya adalah tanah-tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh pemerintah desa berdasarkan hak *anggaduh*, yang jenisnya terdiri dari tanah kas desa, *pelungguh*, *pengarem-arem*, dan tanah untuk kepentingan umum. tanah-tanah desa yang di kelola berdasarkan hak *anggaduh* adalah tanah-tanah yang menurut sejarahnya adalah tanah milik Kasultanan dan Kadipaten yang pada masa reorganisasi agraria di tahun 1918 diberikan kepada desa melalui hak *anggaduh* untuk di kelola sebagai modal untuk menjalankan roda pemerintahan di desa. Sampai dengan sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta tanah desa yang di kelola berdasarkan hak *anggaduh* masih diakui keberadaannya oleh negara melalui Ketentuan Ketentuan Konversi Pasal II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana untuk hak milik warga masyarakat pribumi dan hak milik atas Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten (Tanah Negeri) serta Ketentuan Ketentuan Konversi Pasal VI Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak *anggaduh* kalurahan. Dengan demikian tanah negeri Kasultanan dan Kadipaten tetap diakui sebagai tanah berstatus hak milik adat dan bukan berstatus tanah swapraja yang harus dikenai ketentuan Diktum Keempat A Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu hapus dan menjadi tanah Negara.

Selain terkait dengan jenis hak, subjek hak dan ojek hak, hal penting lainnya yang menjadi permasalahan adalah mengenai terjadinya hak pakai. Terkait dengan terjadinya hak pakai Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa untuk Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Untuk hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan. Sementara Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sementara berkaitan dengan kapan terjadinya hak pakai, hak pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Berkaitan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa memiliki potensi kehilangan kekuatan hukumnya karena ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan terhadap akta yang telah dibuat apalagi terkait dengan subyek hak sebagai unsur yang memiliki hak dan kewajiban dalam lalu-lintas hukum, maka sifat otentik akta tersebut akan hilang dan menjadi akta dibawah tangan. Hal ini terjadi karena pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten tidak tepat, pemerintah desa bukan subjek hak dari hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah melainkan hak pakai selama digunakan.

Ketika pendaftaran tanah terhadap tanah aset desa atas nama pemerintah desa dipaksakan menggunakan hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten akan memunculkan akibat hukum hapusnya hak tersebut karena hukum. Karena dalam hal ini seharusnya jika subjek hukumnya pemerintah desa maka hak yang di berikan adalah hak pakai selama dipergunakan dan objek hanya hanya terbatas pada tanah negara dan tanah hak pengelolaan.

Walapun Ketika dilihat dari sisi aturanya terdapat pertentangan pengaturan antara Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa namun demikian dalam hal teknis penerbitan haknya tetaplh mengikuti peraturan teknis penerbitan hak atas tanah di dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah karena peraturan pemerintah ini jugalah yang menjadi dasar dan sandaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah sebagai panduan teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak pengelolaan dan hak atas tanah.

Terkait dengan pendaftaran tanah Kesultanan dan tanah Kadipaten terdapat pengaturan dari Menti Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanan Nasional melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta namun dalam peraturan Menteri ini hanya mengatur terkait pendaftaran tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten tidak mengatur terkait pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten. Ada pengaturan mengenai hak pakai namun demikian hanya mengatur terkait dapat diterbitkannya hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten yang mengatur bahwa Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berdasarkan akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik yang dibuat di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika dilihat pada bagian mengingat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten ini bersandar pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. dengan demikian maka maksud Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten di atasnya dapat diberikan Hak Pakai sadalah ketika subjek haknya adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; badan keagamaan dan sosial; dan Orang Asing.

SIMPULAN

Dari uraian dan penjelasan terhadap permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat pertentangan peraturan secara *vertikal* dalam hal kaitanya dengan teknis pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten. Demikian karena dilihat dari tata urutan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang dan teori jenjang norma *atau stufenbau des recht theorie* dari Hans Kelsen peraturan daerah provinsi berada di bawah peraturan pemerintah.
2. Dari uraian di atas dapat dilihat terdapat akibat hukum yang akan timbul dengan diterbitkannya hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten yang pertama akan mengakibatkan hapusnya hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa yang di terbitkan di atas hak milik Kasultanan dan Kadipaten karena subjek hak atas hak pakai dengan jangka waktu tidak lagi memenuhi syarat dan Akta PPAT sebagai dasar pemberian hak pakai kepada pemerintah desa akan di tolak oleh kantor Pertanahan karena subyek hak yang akan diberikan Hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan Kadipaten tidak sesuai peraturan perundang-undangan terkait tenis pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Ali, Achmad, 2015 *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.
- Anggono, Bayu Dwi, "Tertib Jenis, Hierarki, dan Materi Muatan Peraturan Perundang-Undangan: Permasalahan Dan Solusinya", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 47 No. 1 (Januari 2018), Diakses 25 Juli 2023.
- Asshiddiqie, Jimly, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara Jilid I*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Delianoor, Nandang Alamsah, 2022, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan.
- Dimas, Rionald, 2021, *Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum*, Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara Tahun 2021, voi. 1 No. 1 (Desember 2021), Diakses 13 Mei 2024
- Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta, 2024, <https://intantaruberinfo.iogjaprovo.go.id/dashboard.php#>, Diakses tanggal 29 April 2024
- Fernando, Jose Markus, "Eksistensi sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional di Desa Srigading Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta", *Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik*, Vol. 15 No. 2 (November 2010), Diakses 5 Mei 2024.
- Guntur, I Gusti Nyoman, 2014, *Pendaftaran tanah*, Stpn Press, Yogyakarta.
- Halim, A. Ridwan, 1985, *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*, Cetakan Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Herman, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Badan Penerbit Uiversitas Negeri Makasar, Makasar.
- Huda, Ni'matul, "Beberapa Kendala Dalam Penyelesaian Status Hukum Tanah Bekas Swapraja di Daerah Istimewa Yogyakarta", *Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 13 (April 2000), Diakses 5 Mei 2024.
- Huda, Ni'matul, "Kedudukan Peraturan Daerah Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Hukum*, Vol. 13 No. 1 (Januari 2006), Diakses 25 Juli 2023.
- Irfani, Nurfaqih, "Asas *Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum*", *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol 16 No. 3 (September 2020). Diakses 5 Mei 2024.
- Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat, 2024, <https://www.kratonjogja.id/abdi-dalem/3-tugas-dan-fungsi-abdi-dalem/>, Diakses tanggal 5 Mei 2024.
- Lay, Cornelis dkk, 2008, *Keistimewaan Yogyakarta Naskah Akademik, dan Rancangan Undang-Undang Keistimewaan Yogyakarta*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.10.
- Lubis, Asifah Elsa Nurahma dan Fahmi, Farhan Dwi, "Pengenalan dan Definisi Hukum Secara Umum (Literature Review Etika)", *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, Vol. 2 No. 6 (Juli 2021), Diakses 15 Juli 2023
- Mahadewi, Kadek Julia, "Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6 No. 2 (Agustus 2019), Diakses 12 Juli 2023.
- Mahanani, Anajeng Esri Edhi, 2019, Rekonstruksi Budaya Hukum Berdimensi Pancasila dalam Upaya Penegakan Hukum di Indonesia, *Jurnal Yustika* Vol. 22 No. 1 (Juli 2019), Diakses 11 Mei 2024.
- Maharani, Vidya, 2020, Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/ 2019 PN Pdg), *Indonesian Notary*, Vol. 2 Article 36 (Juni 2020), Diakses 5 Mei 2024.

- Marbun, Eldbert Christanto Anaya, "Mengkaji Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Investasi di Indonesia Melalui Lemba Perizinan Online Single Submission (OSS)", *Jurnal Dharmasiswa*, Vol. 1 No. 4 (Desember 2021), Diakses 28 Maret 2023.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Maufiroh, Putri, dkk, "Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021" *Jurnal Education and Development*, Vol.9 No.4 (Nopember 2021), hlm.193. Diakses 11 Mei 2024.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Putra, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2018, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Mujiburohman, Dian Aries, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL)", *Jurnal BHUMI*, Vol. 4 No. 1 (2018) Diakses 28 Maret 2023. Diakses 28 Maret 2023.
- Natabaya, Has, 2008, *Sistem Peraturan Perundang-undangan Indonesia*, Konitusi Press dan Tatanusa, Jakarta.
- Nur, Zulfahmi, "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî)", *Jurnal Misykat Al-Anwar*, Vol. 6 No. 2 (Juni 2023) Diakses 28 Maret 2023.
- Nurhayati, Yati, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, Nusamedia, Bandung.
- Peraturan Daerah Istimewa DIY Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten (Lembaran Daerah Tahun 2017 Nomor 1);
- Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 tentang Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Daerah Istimewa Yogyakarta Lembaran Daerah Tahun 1956 Nomor 3)
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 131 Tahun 2021 tentang Grand Design Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2022 – 2042 (Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2021 Nomor 131)
- Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa (.Berita Daerah Tahun 2017 Nomor 35)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Tahun 2021 Nomor 1202);
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Tahun 2022 Nomor 246);
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Berita Negara Tahun 2016 Nomor 53);
- Peraturan Pemerin Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);
- Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok Puri Maharani, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional", *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol. 2 No. 2 (Juni 2021), Diakses 28 Maret 2023.
- Ruswidyaningrum, Rufaida Putri dan Widiastuti, Setiati, "Kajian Penggunaan Tanah Sultan Ground Tanpa Serat Kekancingan Di Kota Yogyakarta", *Jurnal Pendidikan Kewaraganegearaan dan Hukum*, Vol. 10 No. 2 (2021), Diakses 5 Mei 2024. Diakses 13 Mei 2024.
- Safitri, Fina Ayu, dkk, 2020, Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positifdalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang, *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2 (2020) Diakses 13 Mei 2024.

- Setiawati, Nur Aini, 2011, *Dari Tanah Sultan Menuju Tanah Rakyat: Pola Pemilikan, Penguasaan, Dan Sengketa Tanah di Kota Yogyakarta Setelah Reorganisasi 1917*, STPN Press, Yogyakarta
- Setiono, 2005, *Pemahaman Terhadap, Metode Penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 2022, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Depok.
- Soeprapto, Maria Farida Indrati, 2007, *Ilmu Perundang-undangan 1: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta.
- Soeroso, R., 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sulistiyowati, "Alternasi Sapaan Bahasa Jawadi Kraton Yogyakarta", *Jurnal Humaniora*, Vol. 20, No. 2 (Juni 2008) Diakses 5 Mei 2024.
- Surat Mendagri Nomor 143/5618/BPD tanggal 19 Oktober Tahun 2022 tentang Sertifikasi dan Pengamanan Aset Desa;
- Susanti, Bivitri, "Menyoal Jenis dan Hierarki Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia", *Jurnal Jentera*, Vol. 1 No. 2 (Februari 2017), Diakses 2 Agustus 2023
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Irembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6801);
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5339);
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Tahun 2024 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6914);
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta.