

**GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN
(PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)**

*Disusun dalam rangka memenuhi persyaratan
untuk memperoleh gelar doktor dalam
bidang Hukum Islam*

Oleh :

TETTY MARLINA TARIGAN
NIM: 94315010545

**PROGRAM STUDI
HUKUM ISLAM**



**PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

PERSETUJUAN

DISERTASI

**GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN
(PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)**

OLEH:

TETTY MARLINA TARIGAN
NIM: 94315010545

Dapat Disetujui dan Disahkan sebagai Persyaratan untuk diseminarkan pada
Sidang Terbuka (Promosi Doktor) pada Program Studi Hukum Islam
Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan

Medan, Agustus 2021

Prof. Dr. Pagar, M.Ag
NIP. 19581231 1988031 061
200901 1 008
NIDN. 2031125810

Dr. Zulham, M.Hum
NIP. 19770321
NIDN. 2021037702

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah.... Tiada kata yang terindah selain mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, Tuhan semesta alam atas segala nikmat dan karuniaNya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan disertasi ini dengan baik. Shalawat beriring salam kepada Nabi Muhammad saw, yang telah membimbing manusia dari alam kegelapan menuju alam terang benderang untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.

Penulisan Disertasi ini dengan judul: **GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN (PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)** merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan studi pada Program Doktor Hukum Islam di Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan untuk mendapatkan Gelar Doktor Hukum Islam. Maka dengan penuh rasa hormat izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara moril maupun material dalam menyelesaikan disertasi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Syahrin Harahap, MA selaku Rektor UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
2. Bapak Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.Ag, selaku Direktur Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
3. Bapak Dr. Phil. Zainul Fuad, M.A, selaku Wakil Direktur Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana

UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan

4. Bapak Dr. Dhiauddin Tanjung, M.A, selaku Ketua Program Studi Hukum Islam Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
5. Bapak Dr. Mhd. Yadi Harahap, S.HI., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Islam Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
6. Bapak Prof. Dr. Pagar, M.Ag selaku Pembimbing I penulis yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dengan penuh semangat dan motivasi yang senantiasa diberikan sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan disertasi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan kesehatan, keselamatan dan kebahagiaan kepada beliau.
7. Bapak Dr. Zulham, M.Hum, selaku Pembimbing II penulis yang banyak memberikan waktunya untuk membimbing ditengah berbagai kesibukan beliau yang sangat padat, beliau benar-benar telah menyisihkan waktunya untuk memberikan bimbingan, saran dan masukan dalam penulisan disertasi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan limpahan keberkahan kepada beliau.
8. Bapak. Prof. Dr. Asmuni, M.Ag, selaku komisi penguji penulis yang telah banyak memberikan masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan.
9. Bapak Prof. Dr. Faisar Ananda, M.A selaku komisi penguji penulis yang telah banyak memberikan masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
10. Bapak Dr. Edy Ikhsan, M.A selaku komisi penguji penulis, sebagai seorang yang ahli dibidang kajian ini telah banyak memberikan sumbang saran masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa

diberikan kesehatan dan kesuksesan dalam mengemban tugasnya sebagai Wakil Rektor I di Universitas Sumatera Utara Medan

11. Seluruh Guru Besar serta Civitas akademika pada Program Hukum Islam Pascasarjan UIN Sumatera Utara Medan

12. Seluruh Staf Administrasi Program Pascasarjan UIN Sumatera Utara Medan

13. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Pascasarjan Hukum Islam UIN Sumatera Utara Medan Stambuk 2015, kebersamaan dan jalinan silaturahmi selama ini semoga tetap berlanjut.

Ucapan terima kasih tiada terhingga dan kasih sayang penulis persembahkan kepada orang yang paling berjasa dan hebat, orang tua penulis papa H. Mohd. Aziz Tarigan, SH dan Ibunda Hj. Dahliana Marzuki, Papa yang selama ini tak pernah putus mendoakan untuk kesuksesan anaknya, selalu menanyakan perkembangan penyelesaian disertasi ini dan selalu memotivasi penulis supaya segera menyelesaikan disertasi ini, Ya Allah Ampunkan dosa beliau dan berilah kesehatan bagi kedua orangtua hamba agar keduanya dapat melihat kesuksesan kami, anak-anaknya. Aamiin ya rabbal 'alamiin..

Ibunda Hj. Dahliana Marzuki, seorang ibu yang tangguh yang telah membesarkan kelima anaknya dengan penuh kesabaran dan kasih sayang, selalu mendengarkan segala keluh kesah yang penulis sampaikan dan memberikan motivasi kepada penulis, senantiasa mendoakan penulis sehingga doa beliau merupakan suatu kekuatan dalam penyelesaian studi doktoral penulis.

Ucapan terima kasih kepada ibu mertua penulis opung Redowati Purba yang telah memberikan do'a dan dukungannya serta kasih sayangnya kepada penulis. Kepada suami tercinta Surahman Saragih Turnip, S.Pd yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi doktoralnya. Terima kasih abang telah bersama menjalin kehidupan disetiap waktu dalam suka dan duka.

Selanjutnya kepada ketiga buah hati kami: M. Fahmi Aulia Saragih Turnip, Nazwa Syafitri Saragih Turnip, M. Fawwaz Rhein Saragih Turnip, yang



telah memberikan semangat kepada penulis untuk tetap berkarya, pesan mama: “tuntutlah ilmu dari buaian sampai ke liang lahat”...”Sholatlah nak, sehebat apapun kamu kalau tidak sholat kamu tidak berarti apa-apa.”

Penulis menyadari bahwa ilmu yang ada pada penulis belumlah mampu untuk menguasai secara keseluruhan dalam bidang kajian ini. Oleh karena itu disertasi ini masih mempunyai kekurangan dan kelemahan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis senantiasa bersedia menerima kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan isi disertasi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga disertasi ini bermanfaat bagi masyarakat umum dan untuk kita semua terutama bagi penulis. Kepada Allah SWT penulis memohon ampun dan memohon keridhoan atas segala kesuksesan penulis. Semoga Allah SWT meridhai atas kerja dan usaha yang telah kita lakukan. Amin ya Rabbal ‘alamin.

Medan, Agustus 2021
Penulis

Tetty Marlina Tarigan

PERSETUJUAN

DISERTASI

GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN
(PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)

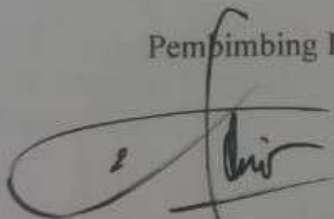
Oleh:

TETTY MARLINA TARIGAN
NIM: 94315010545

Dapat disetujui dan disahkan sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Doktor Hukum Islam (Dr) pada Program Studi Hukum Islam
Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan

Medan, 18 Maret 2021

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Pagar, M.Ag
NIP. 19581231 198803 1 061

Pembimbing II



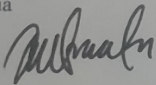
Dr. Zulham, M.Hum
NIP. 19770321 200901 1 008

PENGESAHAN

Disertasi berjudul: "GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN (Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam)" atas nama: TETTY MARLINA TARIGAN, NIM. 94315010545, Program Studi: Hukum Islam, telah diuji dalam Sidang Tertutup Disertasi Program Doktor (S3) Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan tanggal.10 Mei 2021. Disertasi ini telah diperbaiki sesuai masukan dari penguji dan telah memenuhi syarat untuk dapat diajukan Sidang Terbuka (Promosi Doktor) pada Program Studi Hukum Islam Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

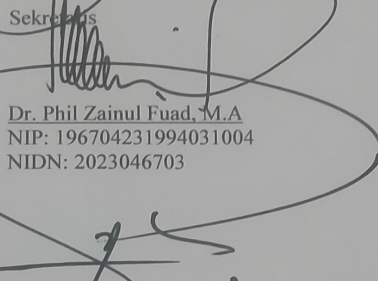
Medan, 10 Mei 2021
Panitia Sidang Tertutup Disertasi
Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan

Ketua



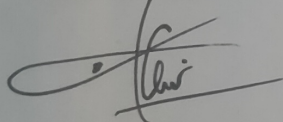
Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.Ag
NIP. 19620814 199203 1 003
NIDN : 2014086201

Sekretaris

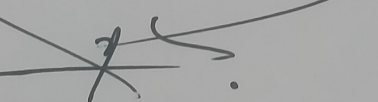


Dr. Phil Zainul Fuad, M.A
NIP: 196704231994031004
NIDN: 2023046703

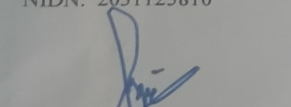
Anggota



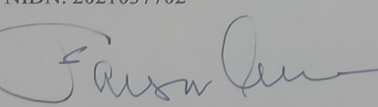
Prof. Dr. H. Pagar, M.A g
NIP. 19581231 1988031 061
NIDN. 2031125810



Dr. Zulham, M.Hum
NIP. 19770321 200901 1 008
NIDN. 2021037702



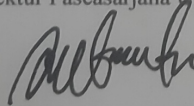
Prof. Dr. Asmuni, M.Ag
NIP. 19540820 198203 1 002
NIDN. 2020085402



Prof. Dr. Faisar Ananda, M.A
NIP. 19640702 199203 1 003
NIDN. 2002076402

Dr. Edy Ikhsan, SH, MH
NIP. 196302161988031002
NIDN. 0016026304

Mengetahui,
Direktur Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan



Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.Ag
NIP. 19620814 199203 1 003
NIDN. 2014086201

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tetty Marlina Tarigan
Nim : 94315010545
Tempat/Tgl Lahir : Medan, 27 Januari 1977
Pekerjaan : Dosen Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Alamat : Komplek Ray Pondok Platinum 2 Blok C. No. 7 Laut
Dendang Kab. Deli Serdang

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul: **GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN (PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)**. Benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebut sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung saya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 02 Februari 2021

Yang membuat pernyataan



Tetty Marlina Tarigan



ABSTRAKSI
GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN
(PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)

Nama : **Tetty Marlina Tarigan**
Nim : **94315010545**
Prodi : **Hukum Islam**
Tempat/ Tanggal, Lahir : **Medan, 27 Januari 1977**
Nama Orang Tua : **Ayah : H. Mohd. Aziz Tarigan, S.H**
 Ibu : Hj. Dahliana Marzuki
No Alumni :
IPK :
Yudisium :
Pembimbing : **1. Prof. Dr. Pagar, M.Ag**
 2. Dr. Zulham, M.Hum

Penelitian merupakan penelitian kompratif antara hukum nasional dengan hukum Islam yang membahas tentang grant sultan sebagai bukti kepemilikan tanah di Kota Medan. Fokus penelitian adalah bagaimana konsep pengaturan kepemilikan tanah Grant Sultan di Kota Medan dan bagaimana pembuktian kepemilikan tanah Grant Sultan bagi masyarakat kota Medan, serta bagaimana tinjauan hukum nasional dan hukum Islam terhadap kepemilikan tanah Grant Sultan di kota Medan. Model penelitian (*mode of inquiry*) penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan yang berbasis pada analisis asas-asas dan norma-norma hukum, baik menganalisis hukum yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum sebagai putusan-putusan pengadilan. Penelitian ini menggunakan teori kepemilikan. Hasil dari penelitian ini adalah kedudukan grant sultan sebagai bukti kepemilikan menurut hukum nasioanal (Undang-undag Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960) bahwa sertifikat grant sultan sebagai alas hak kepemilikan bukan sebagai alat bukti kepemilikan. Sedangkan dalam hukum Islam: bahwa Kesultanan Deli dalam melakukan pemberian tanah kepada rakyatnya dengan cara *al-iqtha'* (pemberian) yang ditandai dengan sertifikat grant sultan sebagai bukti kepemilikan. Grant sultan sebagai bukti pemberian tanah negara yang diberikan kepada rakyat mejadi sebab timbulnya hak kepemilikan, maka sertifikat grant sultan yang diberikan oleh pihak Kesultanan Melayu sebagai pemerintah pada saat sebelum kemerdekaan secara hukum Islam merupakan tindakan yang sah dalam arti telah terjadi peralihan hak dari pemerintah (kesultanan Melayu) menjadi hak milik seseorang (rakyat) atas kepemilikan tanah yang diberikan. Maka sebagai orang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut, dibenarkan untuk mengelolanya dan mengambil manfaat darinya dengan menjual atau menyewa dan sebagainya. Maka selama hidupnya hak atas tanah tersebut tetap menjadi hak miliknya. Rekomendasi; agar agar tidak terjadi pertentangan antar hukum nasioal dan hukum Islam, kepada Pemerintahan agar tidak melakukan penerbitan sertifikat

tanah (SHM) oleh pemerintah diatas tanah yang orang lain yang dianggap memiliki grant sultan, sepanjang belum dilakukannya pendataan atas asal-usul dan keaslian grant sultan tersebut.



ABSTRACTION

GRANT SULTAN AS EVIDENCE LAND OWNERSHIP IN MEDAN CITY (PERSPECTIVE OF NATIONAL LAW AND ISLAMIC LAW)

Name : Tetty Marlina Tarigan
Nim : 94314010436
Prodi : Islamic Law
Place / Date, Born : Medan, 27 Januari 1977
Parent's Name : Father : H. Mohd. Aziz Tarigan, S.H
Mother: Hj. Dahliana Marzuki
No Alumni:
GPA:
Yudisium:
Counselor : 1. Prof. Dr. Pagar, M.Ag
2. Dr. Zulham, M.Hum

This research is a comparative study between national law and Islamic law which discusses the sultan's grant as proof of land ownership in the city of Medan. The focus of the research is how the concept of regulating Grant Sultan's land ownership in Medan City and how to prove Grant Sultan's land ownership for the people of Medan City, and how to review national law and Islamic law on Grant Sultan's land ownership in Medan city. The research model (mode of inquiry) of this research is qualitative. This study uses a juridical-normative research method, namely by analyzing problems based on an analysis of legal principles and norms, both analyzing the law written in the legislation and the law as court decisions. This study uses the theory of ownership. The results of this study are the position of the sultan's grant as proof of ownership according to national law (Law on Basic Agrarian Affairs Number 5 of 1960) that the sultan's grant certificate is the basis for ownership rights, not as evidence of ownership. Whereas in Islamic law: that the Deli Sultanate in giving land to its people by means of al-iqtha '(gift) which is marked by the sultan's grant certificate as proof of ownership. Sultan grant as proof of the granting of state land given to the people is the cause of the emergence of ownership rights, then the sultan grant certificate given by the Malay Sultanate as the government at the time prior to independence under Islamic law is a legal act in the sense that there has been a transfer of rights from the government (the Sultanate). Malay) becomes the property of a person (the people) over the ownership of the land given. So as a person who has ownership rights to the land, it is justified to manage it and take benefits from it by selling or renting and so on. So as long as he lives the right to the land remains his right.

Recommendation; so that there is no conflict between national law and Islamic law, to the Government not to issue land certificates (SHM) by the government on land that other people are considered to have the sultan's grant, as long as data collection on the origin and authenticity of the sultan's grant has not been carried out.



الملخص

امنح السلطان كدليل ملكية الأرض في مدينة البحر المتوسط (منظور القانون الوطني والقانون الإسلامي)

الاسم: تيتي مارلينا تاريجان

نيم: 94314010436

برودي: الشريعة الإسلامية

هذا البحث عبارة عن دراسة مقارنة بين القانون الوطني والشريعة الإسلامية ويناقش منحة السلطان كدليل على ملكية الأرض في مدينة ميدان. يركز البحث على كيفية تنظيم مفهوم تنظيم ملكية أرض جرانت سلطان في مدينة ميدان وكيفية إثبات ملكية أرض جرانت سلطان لأهالي ميدان ، وكيفية مراجعة القانون الوطني والشريعة الإسلامية على ملكية أرض جرانت سلطان في مدينة ميدان. . يعتبر نموذج البحث (أسلوب التساؤل) لهذا البحث نوعياً. تستخدم هذه الدراسة أسلوب البحث القانوني المعياري ، أي من خلال تحليل المشكلات بناءً على تحليل المبادئ والقواعد القانونية ، وتحليل كل من القانون المكتوب في التشريع والقانون كقرارات قضائية. تستخدم هذه الدراسة نظرية الملكية. نتائج هذه الدراسة هي موقف منحة السلطان كدليل على الملكية وفقاً للقانون الوطني (قانون الشؤون الزراعية الأساسية بأن شهادة منح السلطان هي أساس حقوق الملكية ، وليس كدليل على الملكية. حيث أنه في الشريعة الإسلامية: أن السلطنة في إعطاء الأرض لأهلها عن طريق الإقلاع (الهبة) التي تحمل شهادة منحة السلطان كدليل على الملكية. منح السلطان كدليل على منح أراضي الدولة للشعب هو سبب ظهور حقوق الملكية ، ثم شهادة منح السلطان التي قدمتها سلطنة الملايو كحكومة في وقت ما قبل الاستقلال بموجب الشريعة الإسلامية هو عمل قانوني بمعنى أنه كان هناك نقل للحقوق من الحكومة (السلطنة). الملايو) تصبح ملكاً لشخص (الشعب) على ملكية الأرض الممنوحة. فباعتباره شخصاً له حقوق ملكية للأرض ، فإنه له ما يبرر إدارتها والاستفادة منها بالبيع أو الإيجار وما إلى ذلك. وطالما يعيش الحق في الأرض يبقى حقه. توصية؛ حتى لا يكون هناك تعارض بين القانون الوطني والشريعة الإسلامية ، يجب على الحكومة عدم إصدار شهادات الأرض من قبل الحكومة

على الأرض التي يُعتبر الأشخاص الآخرون حاصلين على منحة السلطان ، طالما
تم جمع البيانات عن الأصل والأصالة من منحة السلطان لم تنفذ.

Pedoman Transliterasi Arab-Latin

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	s|a	s|	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	h{a	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	z|al	z|	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syim	sy	es dan ye
ص	Sad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	t}	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	qi
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Waw	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya	y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	fath}ah	A	a
ـِ	kasrah	I	i
ـُ	d}ammah	U	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـَـيْ	fathah dan ya	ai	a dan i
ـَـوْ	fathah dan waw	au	a dan u

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	nama	Huruf dan tanda	nama
ـَـا	Fath}ah dan alif atau ya	a>	a dan garis di atas
ـَـيْ	Kasrah dan ya	i>	i dan garis di atas
ـَـوْ	Dammah dan wau	u>	u dan garis di atas

d. *Ta marbut}ah*

Transliterasi untuk *ta marbu>t}ah* ada dua:

1. *Ta marbu>t}ah* hidup
Ta marbu>t}ah hidup atau mendapat h}arkat fath}ah, kasrah dan d}ammah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta marbu>t}ah* mati

Ta marbu>t}ah yang mati atau mendapat h}arkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3. Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbu>t}ah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbu>t}ah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

e. **Syaddah (Tasydi>d)**

Syaddah atau *tasydi>d* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda *tasydi>d*, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

f. **Kata sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: | | , namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- 1) Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

- 2) Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

g. **Hamzah**

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

h. **Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda) maupun *h}arf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau h}arkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

i. **Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat.

Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- Wa ma> Muh}ammadun illa> rasu>l
- Inna awwala baitin wudi'a linna>si lallaz}i> bi Bakkata muba>rakan
- Syahru Ramad}a>n al-laz}i> unzila fi>hi al-Qur'a>nu

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh :

- Nas}run minalla>hi wa fath}un qari>b
- Lilla>hi al-amru jami>'an
- Walla>hu bikulli syai'in 'ali>m

j. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan ilmu tajwid.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah.... Tiada kata yang terindah selain mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, Tuhan semesta alam atas segala nikmat dan karuniaNya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan disertasi ini dengan baik. Shalawat beriring salam kepada Nabi Muhammad saw, yang telah membimbing manusia dari alam kegelapan menuju alam terang benderang untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.

Penulisan Disertasi ini dengan judul: **GRANT SULTAN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH DI KOTA MEDAN (PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM)** merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan studi pada Program Doktor Hukum Islam di Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan untuk mendapatkan Gelar Doktor Hukum Islam. Maka dengan penuh rasa hormat izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara moril maupun material dalam menyelesaikan disertasi ini:

1. Bapak Prof. Dr. Syahrin Harahap, MA selaku Rektor UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
2. Bapak Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.Ag, selaku Direktur Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
3. Bapak Dr. Phil. Zainul Fuad, M.A, selaku Wakil Direktur Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
4. Bapak Dr. Dhiauddin Tanjung, M.A, selaku Ketua Program Studi Hukum Islam Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana

UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan

5. Bapak Dr. Mhd. Yadi Harahap, S.HI., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Islam Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan yang telah memberi kesempatan kepada penulis sebagai mahasiswa pada Program Doktor Hukum Islam di Pasacasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
6. Bapak Prof. Dr. Pagar, M.Ag selaku Pembimbing I penulis yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dengan penuh semangat dan motivasi yang senantiasa diberikan sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan disertasi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan kesehatan, keselamatan dan kebahagiaan kepada beliau.
7. Bapak Dr. Zulham, M.Hum, selaku Pembimbing II penulis yang banyak memberikan waktunya untuk membimbing ditengah berbagai kesibukan beliau yang sangat padat, beliau benar-benar telah menyisihkan waktunya untuk memberikan bimbingan, saran dan masukan dalam penulisan disertasi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan limpahan keberkahan kepada beliau.
8. Bapak. Prof. Dr. Asmuni, M.Ag, selaku komisi penguji penulis yang telah banyak memberikan masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan.
9. Bapak Prof. Dr. Faisar Ananda, M.A selaku komisi penguji penulis yang telah banyak memberikan masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan
10. Bapak Dr. Edy Ikhsan, M.A selaku komisi penguji penulis, sebagai seorang yang ahli dibidang kajian ini telah banyak memberikan sumbang saran masukan untuk penyempurnaan disertasi ini. Semoga Bapak senantiasa diberikan kesehatan dan kesuksesan dalam mengemban tugasnya sebagai Wakil Rektor I di Univesitas Sumatera Utara Medan
11. Seluruh Guru Besar serta Civitas akademika pada Program Hukum Islam Pascasarjan UIN Sumatera Utara Medan
12. Seluruh Staf Administrasi Program Pascasarjan UIN Sumatera Utara Medan

13. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Pascasarjan Hukum Islam UIN Sumatera Utara Medan Stambuk 2015, kebersamaan dan jalinan silaturahmi selama ini semoga tetap berlanjut.

Ucapan terima kasih tiada terhingga dan kasih sayang penulis persembahkan kepada orang yang paling berjasa dan hebat, orang tua penulis papa H. Mohd. Aziz Tarigan, SH dan Ibunda Hj. Dahliana Marzuki, Papa yang selama ini tak pernah putus mendoakan untuk kesuksesan anaknya, selalu menanyakan perkembangan penyelesaian disertasi ini dan selalu memotivasi penulis supaya segera menyelesaikan disertasi ini, Ya Allah Ampunkan dosa beliau dan berilah kesehatan bagi kedua orangtua hamba agar keduanya dapat melihat kesuksesan kami, anak-anaknya. Aamiin ya rabbal 'alamiin..

Ibunda Hj. Dahliana Marzuki, seorang ibu yang tangguh yang telah membesarkan kelima anaknya dengan penuh kesabaran dan kasih sayang, selalu mendengarkan segala keluh kesah yang penulis sampaikan dan memberikan motivasi kepada penulis, senantiasa mendoakan penulis sehingga doa beliau merupakan suatu kekuatan dalam menyelesaikan studi doctoral penulis.

Ucapan terima kasih kepada ibu mertua penulis opung Redowati Purba yang telah memberikan do'a dan dukungannya serta kasih sayangnya kepada penulis. Kepada suami tercinta Surahman Saragih Turnip, S.Pd yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi doctoralnya. Terima kasih abang telah bersama menjalin kehidupan disetiap waktu dalam suka dan duka.

Selanjutnya kepada ketiga buah hati kami: M. Fahmi Aulia Saragih Turnip, Nazwa Syafitri Saragih Turnip, M. Fawwaz Rhein Saragih Turnip, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk tetap berkarya.

Penulis menyadari bahwa ilmu yang ada pada penulis belumlah mampu untuk menguasai secara keseluruhan dalam bidang kajian ini. Oleh karena itu disertasi ini masih mempunyai kekurangan dan kelemahan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis senantiasa bersedia menerima kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan isi disertasi ini. Akhirnya penulis berharap semoga disertasi ini bermanfaat bagi masyarakat umum dan untuk kita semua terutama bagi penulis. Kepada Allah SWT penulis memohon ampun dan memohon keridhoan atas segala



kesuksesan penulis. Semoga Allah SWT meridhai atas kerja dan usaha yang telah kita lakukan. Amin ya Rabbal 'alamin.

Medan, Agustus 2021
Penulis

Tetty Marlina Tarigan



DAFTAR ISI

Halaman

PERSETUJUAN	.....
i	
PENGESAHAN	.....
ii	
PERNYATAAN	.....
iii	
ABSTRAK	.....
iv	
TRANSLITERASI	.....
vii	
KATA PENGANTAR	.....
x	
DAFTAR ISI	.....
xii	
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	.....
1	.....
B. Rumusan Masalah	.....
15	
C. Tujuan Penelitian	..... 15
D. Kegunaan Penelitian	..... 16
E. Batasan Istilah	..... 16
F. Kerangka Teori	..... 19
G. Kajian Terdahulu	.....
23	
H. Metodologi Penelitian	.....
25	
I. Sistematika Pembahasan	.....
28	

BAB II. KAJIAN TEORI KEPEMILIKAN DAN PEMBUKTIAN ATAS TANAH

A. Hukum Nasional.....	29
1. Undang - undang Dasar 1945.....	32
2. Undang –undang No. 50 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria	35
B. Hukum Islam.....	39
1. Fuqaha Salaf.....	42
2. Fuqaha Kontemporer.....	46
C. Hukum Adat Tentang Tanah.....	67
1. Tanah Karo dalam Adat Batak Karo.....	70
2. Tanah Nagari dalam Adat Minangkabau.....	75
3. Tanah Wilayah dalam Adat Melayu.....	78

BAB III. SUMBER HUKUM TANAH INDONESIA

A. Hukum Tanah Adat.....	93
B. Kebiasaab Tentang Tanah.....	100

C. Tanah- tanah Swapraja.....	102
D. Tanah Negara.....	105
E. Tanah Garapan.....	111
F. Hukum Tanah Belanda.....	114
G. Hukum Tanah Jepang.....	126
H. Surat Ijin Perumahan (SIP) atau Verhulen Besluit (V.B).....	129
I. Istilah Hukum Tanah di Berbagai Daerah di Indonesia.....	132

BAB IV. SEJARAH GRANT SULTAN DAN KEDUDUKANNYA DI UUPA

A. Sejarah Grant Sultan.....	136
B. Grant Sultan Pada Masa Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	149
C. Grant Sultan Pada Masa Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	157

BAB V TINJAUAN HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH GRAND SULTAN BAGI MASYARAKAT KOTA MEDAN

A. Peraturan Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan.....	
---	--

	162
B. Pembuktian Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan.....	
	191
C. Tinjauan Hukum Nasional dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan.....	
	207
1. Hukum Nasional.....	
	207
2. Hukum Islam.....	
	217
3. Solusi: Grand Sultan Sebagai Alat Bukti Hak Milik Atas Kepemilikan Tanah (Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan)	
	220

BAB VI. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	
	229
B. Rekomendasi.....	
	232

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum adat memandang hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang diduduki mempunyai makna tersendiri. Menurut Hukum Adat, hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang diduduki demikian erat dan bersifat *religio magis*.¹ Konsekuensinya masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah dimaksud, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah tersebut, juga berburu binatang-binatang yang hidup di atasnya.

Tanah adat adalah tanah-tanah milik persekutuan, kaum, suku, marga, desa dan sebagainya yang di miliki oleh perorangan atau kelompok, walaupun yang bersangkutan telah memanfaatkan bagi kelangsungan hidupnya.² Di lain pihak Valerine Jaqueline Leonoere Kriekhoff menyatakan, bahwa tanah adat dapat diartikan sebagai tanah yang di atasnya berlaku aturan-aturan adat.³

Munculnya istilah tanah adat tidak dapat dilepaskan dari sejarah hukum yang pernah ada, artinya dengan berlakunya dua sistem hukum yang pernah berlaku di Indonesia dan selanjutnya menjadi dasar bagi hukum pertanahan sebelum dibentuknya UUPA, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga ada dua

¹ Religio magis pada hakekatnya merupakan pandangan hidup yang berpegang teguh pada prinsip bahwa seyogyanya kehidupan diselaraskan dengan keberadaan alam semesta sebagai bentuk kewajiban menjaga kelestariannya yang telah diciptakan oleh adanya kekuatan gaib. Hal ini dapat dilakukan dengan senantiasa berkelakuan baik dan tidak merusak tata keseimbangan alam. Bushar Muhammad, *Asas-asas Hukum Adat Suatu Pengantar*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), h. 52. Lihat juga Ridwan Halim, *Hukum Adat dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), h. 17-23.

² I Made Suwitra, *Eksistensi Tanah Adat Dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat Di Bali*, (Wicaksana: Jurnal Lingkungan & Pembangunan, Maret 2020 Vol. 4 No. 1), h. 35.

³ Valerine Jaqueline Leonore Kriekhoff. *"Kedudukan Tanah Dati sebagai tanah adat di Maluku Tengah, suatu kajian dengan memanfaatkan pendekatan antropologi hukum"*. (Disertasi. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Pasca Sarjana Universitas Indonesia. 1991). Lihat juga *ibid*.

macam tanah, yaitu "Tanah Adat" yang biasa disebut "Tanah Indonesia" dan "Tanah Barat" yang biasa disebut "Tanah Eropa".

Berdasarkan uraian-uraian yang tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa tanah dan masyarakat hukum adat yang berlaku sebelum kemerdekaan dan sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah tanah adat yang dikuasai berdasarkan pada adat-istiadat masyarakat persekutuan hukum adat baik secara komunal maupun secara individualitis.

Pada dasarnya tentang kepemilikan tanah adat tersebut menurut pendirian pemerintah dibagi dalam dua bagian:⁴

- a. Hak milik perseorangan yang turun-temurun, atau hak milik (*erfelijk indiviueel bezit*);
- b. Hak milik komunal, atau hak komunal (*communaal bezit*).

Perbedaan antara hak milik perseorangan dan hak milik komunal menurut pendapat pemerintah dahulu hanya terletak dalam pemegang haknya saja, sebab isinyapun sama. Apabila yang memegang hak milik itu perseorangan, maka hak itu disebut hak milik perseorangan yang turun-temurun, sedang jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya, maka hak itu dinamakan hak milik komunal. Tentang hak milik komunal yang berganti-ganti dibagikan kepada penduduk desa, adalah bentuk yang mula-mula ada di Indonesia, karena bentuk ini sesuai dengan keadaan Rakyat Indonesia yang masih sederhana dan bersifat gotong-royong.⁵ Namun Van Vollenhoven dalam hal ini pula berpendirian, bahwa hak komunal yang berganti-ganti dibagikan kepada penduduk, itu timbul dari tekanan dan penyesatan.⁶

Dari penyelidikan hak-hak agraria dari penduduk Indonesia, yang diadakan mulai Tahun 1867, ternyata hak milik komunal memang tidak berakar dalam hukum adat Indonesia. Tanah-tanah dengan hak milik perseorangan yang sebenarnya merupakan tanah adat menjadi tanah

⁴ *Ibid.*, h. 38

⁵ R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*. (Bandung; N.V. Masa Baru. 1962), h. 53

⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.*, h. 39

kommunal itu terjadi pada waktu V.O.C. (Kompeni) mengadakan monopoli dan kerja paksa, pada waktu pemerintahan Inggris yang mengadakan pajak bumi (*landrente*), dan khususnya hak communal mulai berkembang ketika tanah air diadakan *cultuurstelsel* atau tanam paksa oleh Van den Bosch.⁷ Sejalan dengan penjelasan B.F Sihombing bahwa setelah Pemerintahan Hindia Belanda jatuh ketangan Inggris tahun 1811,⁸ disetujui bahwa Inggris harus menguasai milik Hindia Belanda, dan pasukan Inggris bergerak menguasai pulau Jawa.⁹ Ketika itu Thomas Stamford Raffles (1811-1816) yang ditugaskan untuk menjadi penguasa di Indonesia. Kemudian setelah Gubernur Jenderal Raffles memegang Pemerintahan, maka dilakukan penyelidikan dan akhirnya dapat diambil kesimpulan bahwa awalnya Rajalah yang menjadi pemilik semua tanah. Rakyat mendapat tanah secara pinjam dengan penggantian berupa bahan mentah.

Hak masyarakat hukum adat atas tanah ini oleh Van Vollenhoven disebut "*beschikkingsrecht*" yang kemudian diterjemahkan menjadi hak ulayat atau hak pertuanan. Hak ulayat dapat dirumuskan sebagai kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Menurut C.C.J. Maassen dan A.P.G. Hens dalam bukunya *Agrarische Regeling Voor Het Gouvernementsgebied van Java en Madura* (Peraturan-peraturan Agraris di Daerah Gubernemen Jawa dan Madura), menerangkan tentang hak ulayat sebagai berikut: "Hak ulayat (*beschikkingsrecht*) adalah

⁷ *Ibid.*

⁸ S. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: NV. Masa Baru, 1962), Cetakan kedua, h. 119. Lihat lebih lanjut B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group.2018).

⁹ Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria. Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*, (Jakarta: Chandra Pratama. 1995), h. 11

hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada Desa, dalam hal mana Desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan”.¹⁰

Hak ulayat berada di tangan Desa (*gemeenschap*) sebagai persekutuan dari orang-orang penduduknya. Persekutuan inilah yang mengatur sampai dimana hak-hak perseorangan akan dibatasi untuk kepentingan persekutuan itu. Tanda yang terpenting dari hak ulayat ialah bahwa ada hubungan yang erat diantara hak persekutuan dengan hak perseorangan. Jika hubungan seseorang dengan tanahnya tidak erat lagi, misalnya telah bertahun-tahun tidak mengerjakan atau memakai tanah itu, meninggalkan desa kediamannya dan lain sebagainya, maka hak desa akan lebih kuat lagi atau akan hidup lagi seperti semula.¹¹ Jadi apabila hak perseorangan tambah kuat, hak desa akan menjadi kurang kuat, sebaliknya jika hak perseorangan kurang kuat, maka hak desa akan menjadi tambah kuat.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyebutkan, bahwa:

“Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu”.

Munculnya istilah tanah adat tidak dapat dilepaskan dari sejarah hukum yang pernah ada. Saat berlakunya Hukum Agraria di Hindia Belanda (Indonesia), ditemukan adanya lima perangkat hukum, yaitu Hukum Agraria Adat, Hukum Agraria Barat, Hukum Agraria Administratif, Hukum Agraria

¹⁰ Dirman. (Trans), J.B. Wolter, Perundang-undangan Agraria di Seluruh Indonesia. Jakarta, h. 36. Lihat juga Maharidiawan Putra, *Keberadaan Tanah Adat Dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat*, (Jurnal: Morality, Volume 2, Nomor 2, Desember 2015), h. 2.

¹¹ Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA* (Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960). (Bandung; Alumni, 1960), h. 33.

Swapraja, Hukum Agraria Antar Golongan. Hukum Agraria Adat dirumuskan sebagai keseluruhan dari kaidah Hukum Agraria yang bersumber pada hukum adat dan berlaku terhadap tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur oleh Hukum Adat, yang selanjutnya sering disebut tanah adat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku secara bersamaan berbagai macam perangkat hukum agraria. Yaitu bersumber pada hukum perdata barat yang bersifat individualistik liberal, berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata) seperti tanah-tanah hak barat/eropa yaitu Hak Eigendom, Hak Erfpacht dan Hak Opstal, dan bersumber dari hukum adat, yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum asli bangsa Indonesia berkonsepsi komunalistik religius seperti tanah-tanah hak Indonesia yang tunduk pada hukum adat yang di beberapa wilayah berasal dari Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal, seperti tanah-tanah ciptaan Pemerintah Swapraja yaitu Grant Sultan.¹²

Pada masa kini setelah UUPA disahkan timbul permasalahan berkenaan dengan Grant Sultan. Banyak para pemilik tanah Grant Sultan kesulitan untuk diberikan bukti kepemilikannya, walaupun masyarakat tersebut benar-benar memiliki grant sultan tersebut. Permasalahan tersebut diantaranya banyaknya tanah grant sultan yang tidak terdaftar, letak tanah grant sultan yang sulit teridentifikasi di lapangan dan adanya kenyataan bahwa secara yuridis, tanah grant sultan ada pemiliknya yaitu pemegang grant sultan, meskipun secara fisik tanah grant sultan banyak dikuasai oleh para penggarap.

¹² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 1-2. Lihat juga Tondi Maratua Harahap, Arsin Lukman, Widodo Suryandono, *Kekuatan Pembuktian Grant Sultan yang Telah d Konversi Menjadi Surat Keterangan hak memperusahai Tanah Sebagai Alas Hal dalam Sengketa Pertanahan di Sumatera Utara (studi Putusan Nomor 374/Pdt.g/2015/PN. Mdn jo. 353/Pdt/2016/PT.Medan)*. Jurnal Notary Indonesian. Vol. 2 No.1. 2020), h. 189

Pada kenyataannya, tanah Grant Sultan¹³ tetap diakui keberadaannya sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah di kota Medan¹⁴ sepanjang tanahnya tetap dikuasai oleh pemilik tanah tersebut. Hal ini dibuktikan dengan masih digunakannya tanah-tanah disekitar kesultanan Deli Medan oleh masyarakat, mereka harus memiliki izin penggunaan dari pihak kesultanan terhadap tanah tersebut. Banyaknya tanah Grant Sultan yang secara fisik tidak dikuasai langsung oleh pemegang Grant Sultan tetapi diduduki oleh pihak penggarap bahkan tanah tersebut telah dikuasai secara turun temurun sehingga menghambat konversi hak atas tanah Grant Sultan.¹⁵

Kurangnya pengetahuan pemegang Grant Sultan mengenai konversi hak atas tanah. Prosedur yang lama dalam pengurusan sertifikat dan berbelit

¹³ Grant adalah sebetuk surat keterangan tentang kepemilikan sebidang tanah. Sedangkan Grant Sultan adalah surat keterangan tentang kepemilikan atas tanah yang diberikan oleh Sultan bagi kaulanya. Grant Sultan digunakan sebagai bukti kepemilikan, yaitu bukti-bukti hak-hak atas tanah. Pada masa kesultanan, grant diperlukan terutama dalam hal peralihan hak atas tanah. Grant Sultan, merupakan bukti kepemilikan tanah bekas milik adat yang diakui berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu berdasarkan bukti yang lama. Dengan demikian, pembuktian hak lama dan hak milik adat dilakukan melalui alat-alat mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.

¹⁴ Dalam syair Melayu Puteri Hijau diungkapkan bahwa kata "medan" berasal dari gelanggang pertempuran antara Kerajaan Deli dan Kerajaan Aceh yang terjadi pada tahun 1552. Tragedi perang antara dua kerajaan yang bertetangga ini terjadi karena pinangan Sultan Aceh terhadap Puteri Hijau yang menjadi primadona Kerajaan Deli waktu itu ditolak. Medan dalam bahasa Melayu berarti "gelanggang". Menurut kisah tadi, di gelanggang yang sekarang dibangun kota Medan, tentara Kerajaan Deli berhasil dikalahkan dan Puteri Hijau diboyong ke Bandar Aceh. Thaib. R. dkk, 1959, *Lima Puluh Tahun Kotapraja*. Medan: Panitia 50 Tahun Kotapraja Medan, h. 44.

¹⁵ Terkait dengan hal itu, di wilayah Sumatera Utara yang dulu disebut dengan Sumatera Timur memiliki karakteristik tersendiri sebagai akibat pembukaan konsesi perkebunan di wilayah ini. Penduduk yang bermukim di wilayah kesultanan seperti Golongan Eropa dan Timur Asing pada waktu tertentu tunduk pada peraturan yang dikeluarkan oleh Gubernur sedangkan daerah Swaparaja mempunyai pemerintahan sendiri. Sesuai prinsip hukum antar golongan, tanah mempunyai status tersendiri yang terpisah dari status personal yang menguasai tanah tersebut. (Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Utara, Grant Sultan dan Permasalahannya di Sumatera Utara (Bahan Diskusi Pada Kunjungan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur di Medan Tanggal 31 Agustus 1999), h. 1. Di Sumatera Timur khususnya bekas daerah-daerah keswaparajaan seperti Kerajaan Deli, Serdang, Asahan, Kualuh, Bilah, Langkat dan lain-lain memiliki status tanah yang tunduk kepada kesultanan. Wilayah-wilayah tersebut saat ini adalah Kota Medan, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Langkat, Kota Binjai, Kota Tebing Tinggi, Kabupaten Asahan, Kabupaten Tanjung Balai dan Kabupaten Labuhan Batu. Di daerah-daerah tersebut dikenal adanya Grant Sultan yakni kurnia raja atas sebidang tanah kepada kawulanya untuk diusahai.

-belit serta kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat. Tidak jarang ditemukan adanya oknum tertentu yang berusaha untuk memalsukan Grant Sultan, tetapi sejauh ini usaha pemalsuan tersebut dapat segera diantisipasi oleh pihak BPN.

Kasus sengketa lahan seluas 10 ha yang berlokasi di pelabuhan belawan, Kelurahan Bagan Deli Kecamatan Medan Deli, antara PT. Pelabuhan Indonesia I (Pelindo) I dengan M. Hafizham. Dalam upaya hukumnya melalui Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung akhirnya membuahkan hasil. Berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 227 PK/PDT/2015 tanggal 19 Agustus 2015 menyebutkan bahwa M. Hafisham tidak dapat menunjukkan secara jelas mengenai letak, lokasi dan batas-batas areal tanah yang seluas 47,5 ha berdasarkan Grant Sultan tahun 1709 tahun 1917 yang menurut M. Hafizham terdapat di dalamnya tanah seluas 10 ha yang diklaim sebagai miliknya.¹⁶

Kebiasaan rakyat yang enggan memiliki bukti tertulis penguasaan mereka atas tanah menjadi bibit baru sengketa tanah ketika pemerintah menasionalisasi perkebunan swasta asing menjadi Perusahaan Perkebunan Negara (PTPN). Masyarakat Deli yang dulunya diberi hak ulayat oleh sultan dan perusahaan perkebunan swasta asing tak lagi bisa menikmatinya ketika perkebunan negara tak lagi mengakui hak mereka. Rakyat kemudian menuntut haknya. Mereka tak segan menyerobot tanah perkebunan seperti yang terjadi pada konflik masyarakat Melayu Deli dengan PTPN II.

Konflik pun meluas, tak lagi antara masyarakat Melayu dan perusahaan perkebunan, seperti PTPN II, tetapi antara bekas buruh kontrak dari Jawa hingga pendatang dari Tapanuli. Sengketa tanah yang melibatkan bekas buruh perkebunan dari Jawa dengan perusahaan perkebunan antara

¹⁶ Dalam Putusan PK Mahkamah Agung Nomor: 227 PK/PDT/2015 tanggal 19 Agustus 2015 menyebutkan bahwa M. Hafizham tidak dapat menunjukkan secara jelas mengenai letak, lokasi dan batas-batas areal tanah seluas 47,5 Ha berdasarkan Grant Sultan 1709 tahun 1917 yang menurut M. Hafizham terdapat di dalamnya tanah seluas 10 Ha yang diklaim sebagai miliknya. Putusan PK Mahkamah Agung menyebutkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama PN Medan tidak memberikan penjelasan dan kepastian mengenai dimana letak tanah Grant Sultan No. 1709 tahun 1917 seluas 47,5 Ha. <http://maritimnews.com/pelindo-i-menangkan-sengketa-lahan-belawan/> diunduh pada tanggal 2 Desember 2017.

lain, terjadi dalam kasus pembangunan Bandara Internasional Kuala Namu di Deli Serdang membuktikan kepemilikan grant sultan tersebut. Untuk dapat mengidentifikasi bahwa sebidang tanah adalah tanah Grant Sultan sangat sulit dibuktikan secara langsung di lapangan karena sebagian besar tanah tersebut secara fisik juga dikuasai oleh penggarap tanah selain masyarakat sebagai pemilik yang sebenarnya maka hal ini hanya dapat dibuktikan jika ada bukti tertulis, yaitu berbentuk Grant Sultan. Penjelasan di atas merupakan bagian dari penjelasan singkat terhadap keberadaan Grant Sultan sebagai bagian dari tanah adat, sampai saat ini yang masih banyak dipermasalahkan terkait dengan pembuktian atas kepemilikannya. Dalam kenyataannya konversi tanah Grant Sultan yang telah dilaksanakan berdasarkan keterangan data dan informasi yang ada di kantor Pertanahan.¹⁷

Memilik perkembangan masalah tanah ulayat secara internasional, lebih lanjut dapat dilihat tentang kepemilikan tanah ulayat di negara Arab Saudi. Mekkah atau Makkah al-Mukarramah, Arab: (مكة المكرمة) atau disingkat dengan Makkah merupakan sebuah kota utama di Arab Saudi.¹⁸ Pada perkembangannya muncul orang-orang Jumhur yang pada akhirnya tinggal di sana. Pada masa berikutnya kota ini dipimpin oleh suku Quraisy yang merupakan kabilah atau suku yang utama di Jazirah Arab karena memiliki hak pemeliharaan terhadap Ka'bah.¹⁹ Kota Mekkah menjadi tujuan utama kaum muslimin dalam menunaikan ibadah haji, pada kota ini terdapat

¹⁷ Bahwa konversi yang telah dilaksanakan sejak masa berlakunya UUPA merupakan jenis konversi langsung. Jadi, konversi yang pernah dilaksanakan adalah masa sebelum berlakunya Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997. Konversi Tanah Grant Sultan pernah dilaksanakan dapat dilihat pada Grant Sultan yang terdaftar pada register yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Grant Sultan tersebut yang menjelaskan perubahan hak ataupun pernyataan konversi hak atas tanah Grant Sultan.

¹⁸ Kota Mekkah terletak sekitar 600 km sebelah selatan kota Madinah, kurang lebih 200 km sebelah timur laut kota Jeddah. Kota ini merupakan lembah sempit yang dikelilingi gunung gunung dengan bangunan Ka'bah sebagai pusatnya 21°25'24"N 39°49'24"E / 21.42333°LU 39.82333°BT / 21.42333; 39.82333 (Makkah Al Mukarramah).

¹⁹ Pada tahun 571, Nabi Muhammad keturunan langsung dari Nabi Ismail serta Qussai, lahir di kota ini dan tumbuh dewasa. Pertama kali menerima wahyu dari Allah namun ajarannya ditolak kaumnya yang saat itu masih berada dalam kegelapan pemikiran (Jahilliyah) sehingga berpindah ke Madinah. Setelah Madinah berkembang, akhirnya nabi Muhammad kembali ke Mekkah dalam misi membebaskan kota Mekkah tanpa pertumpahan darah yang dikenal dengan (Fathul Makkah). <http://frozenyuan.blogspot.co.id/2011/12/keindahan-keajaiban-dan-keanehan-kota.html>. diunduh tanggal 23-03-2018.

sebuah bangunan utama yang bernama Masjidil Haram dengan Ka'bah di dalamnya dan ditetapkan sebagai patokan arah kiblat untuk melaksanakan ibadah salat bagi umat Islam di seluruh dunia.

Berdasarkan sejumlah data literatur yang dikumpulkan, adalah Habib Abdurrahman atau Habih Bugak.²⁰ Pada tahun 1224 H atau sekitar tahun 1809 Masehi di hadapan hakim Mahkamah Syariah Makkah, beliau mewakafkan sebidang tanah yang berasal dari sebuah rumah yang terletak di depan Ka'bah (dekat masjidil haram) yang sebelumnya digunakan sebagai penginapan bagi jemaah haji yang berasal dari daerah Aceh atau bagi orang Aceh yang menetap di Makkah.

Saat Masjidil Haram diperluas, tanah wakaf tersebut terkena dampak perluasannya. Oleh nadzir (pengelola) wakaf, diberikanlah uang ganti rugi atas peralihan kepemilikan tanah dan hotel tersebut, oleh Habih Bugak uang ganti rugi tersebut digunakan membeli dua bidang tanah di kawasan yang berjarak 500-an meter dari Masjidil Haram. Tanah itu dibangun hotel oleh pengusaha dengan sistem bagi hasil. Sampai sekarang sudah berkembang dan berubah menjadi sejumlah hotel dan apartemen yang mampu menampung ribuan jemaah dengan total aset diperkirakan mencapai lebih dari Rp 1 triliun.²¹

Selanjutnya adalah Madinah Munawarah. Sebuah kota suci kedua yang paling utama untuk dikunjungi umat Islam setelah Makkah. Di kota tersebut terletak Masjid Nabawi yang didirikan tahun 622 M atau tahun pertama hijriah, setelah Nabi Saw dari Mekah ke Madinah. Sejarah berdirinya Masjid Nabawi cukup unik yaitu ketika Rasulullah Saw masuk Madinah, kaum Ansar mengelu-elukan beliau serta menawarkan rumah untuk beliau beristirahat. Namun Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam menjawab dengan bijaksana: "Biarkanlah unta ini jalan, karena ia diperintahkan Allah."

²⁰ Siapakah Habib Bugak Asy? Berdasarkan berbagai literatur, Habib Abdurrahman berasal dari daerah Bugak, Peusangan, Matang Glumpangdua, Kabupaten Bireuen. Dari keuntungan dengan sistem bagi hasil itulah ada 'bonus' yang terus mengalir diberikan kepada jemaah Aceh tiap musim haji. <https://news.detik.com/berita/3613732/bonus-uang-jutaan-untuk-jemaah-aceh-dari-wakaf-200-tahun-silam>. diunduh pada tanggal 23 Maret 2018.

²¹ <https://www.jawapos.com/read/2018/03/12/195335/soal-tanah-wakaf-rakyat-aceh-di-makkah-bpkh-diminta-tidak-otak-atik>, diunduh pada tanggal 23 Maret 2018.

Setelah sampai di tanah milik kedua anak yatim bernama Sahal dan Suhai, keduanya anak Amr bin Amarah di bawah asuhan Mu'adz bin Atrah, unta tersebut berhenti, kemudian beliau dipersilahkan oleh Abu Ayub Al Ansari, tinggal di rumahnya. Setelah beberapa bulan di rumah Abu Ayub Al Ansari, Nabi mendirikan masjid di atas sebidang tanah yang sebagian milik As'ad bin Zurrah, sebagian milik kedua anak yatim (Sahal dan Suhai), dan sebagian lagi tanah kuburan Musyrikin yang telah rusak. Tanah kepunyaan kedua anak yatim tadi dibeli dengan harga sepuluh dinar yang dibayar oleh Abu Bakar ra sedangkan tanah kuburan dan sebagian bidang tanah milik As'ad Bin Zurrah diserahkan sebagai wakaf.²²

Bahkan di beberapa negara lainnya seperti Singapura, jika seseorang memiliki tanah, maka harus memperhatikan ketentuan dalam *strata title* dan ketentuan pembatasan pemilikan tanah oleh orang asing, mereka dapat membangun di atas tanah tersebut dan menjualnya kepada pihak lain dalam jangka waktu yang lebih pendek dari hak yang dipunyainya. Hukum tanah di Singapura terdiri dari dua sumber, yaitu: hukum tanah yang bersumber pada *common law* dengan sedikit perubahan dan Undang-Undang yang dikeluarkan oleh parlemen Singapura (*statute*).

Pada prinsipnya, di dalam hukum pertanahan Singapura, semua tanah yang belum diberikan haknya, dianggap sebagai tanah negara. Negara memiliki kewenangan penuh untuk memberikan hak atas tanah, baik kepada individu, badan hukum maupun *unincorporated bodies*. Hak-hak atas tanah tersebut dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 99 tahun dan hak tersebut dapat diberikan dalam bentuk *Freehold estates* atau *Leasehold estates* untuk selama beberapa tahun, misalnya 99 tahun, 30 tahun dan sebagainya.²³ Dalam hukum Singapura dewasa ini, ada dua sistem

²² Sejarah Kota Suci Madinah-Hukum Tanah Arab-file, bisa baca komunitas baca Indonesia, diunduh pada tanggal 20 Maret 2018.

²³ Dalam hukum Singapura (*Land Titles Act 1993*), yang dimaksud dengan tanah ialah:

- a. *The surface of a defined of earth, substances thereunder and so much of the column of airspace above as is reasonably necessary for the proprietor's use and enjoyment (e.g. landed property or flats above or below ground);* atau
- b. *Any parcel of airspace or subterranean space held apart from the surface of them and as shown in an approved plan (e.g. overhead bridges and*

pendaftaran tanah:

- a. Akta pendaftaran berdasarkan *Registration Deeds Act*, atau
- b. Sertifikat pendaftaran berdasarkan *Land Title Act / Land Title (Strata) Act*.

Seorang pemilik tanah *freehold* atau *leasehold estate* memiliki hak untuk menikmati dan menggunakan tanahnya secara maksimal. Contohnya, si A seorang pemilik tanah memiliki hak pertetanggaan terhadap tanah tetangganya untuk melalui tanah tersebut, atau hak untuk mencegah tetangganya untuk tidak menggunakan tanahnya yang dapat mengganggu si A.

Grant sultan menjadi permasalahan ketika UUPA di sahkan. Banyak para pemilik tanah grant sultan sangat sulit untuk diberikan bukti kepemilikannya, padahal masyarakat tersebut benar-benar memiliki grant sultan tersebut. Namun untuk mempermudah hal tersebut, pemerintah memberlakukan konversi sebagai bentuk untuk menentukan kepemilikan grant sultan itu.

Adapun mengenai hak-hak atas tanah yang didasarkan kepada hukum barat ketentuan konversinya telah diatur hanya berlaku sampai dengan tanggal 24 September 1980 sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Surat Edaran Dirjen. Agraria No. BTU 8/356/8/79 dan juga dalam Keputusan Presiden 32 Tahun 1979. Untuk hak-hak tanah yang tunduk kepada hukum adat telah diadakan ketentuan khusus yaitu dengan SK 26/DDA/1970, bahwa konversi dari hak-hak tanah adat yang tidak ada batas waktu konversi karena pertimbangan khusus, biaya, prosedur dan ketidakpedulian dari rakyat untuk mensertifikasi tanahnya.²⁴ Dan oleh karena itu mengenai pendaftaran konversi hak-hak tanah adat masih dibuka sampai sekarang.

Di sini dapat dilihat bahwa semua masalah hukum tanah adat secara praktis di akomodasi oleh peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 1997

underground subway stations). (Termasuk segala manfaat, vegetasi, dan sesuatu yang melekat pada tanah tersebut).

²⁴ A.P Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), h. 19

tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, hukum adat juga dijadikan dasar penetapan dan pembentukannya. Pasal 9 UU Nomor 23 Tahun 1997 disebutkan bahwa pemerintah menetapkan Kebijakan nasional tentang pengelolaan lingkungan hidup dan penataan ruang dengan tetap memperhatikan nilai-nilai agama, adat istiadat, dan lain – lain yang hidup dalam masyarakat.

Melalui berbagai diskusi dan pendapat dari pihak yang pro serta kontra, akhirnya pada tahun 1999, terbitlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Peraturan Menteri ini secara eksplisit mengemukakan kriteria masih berlangsungnya hak ulayat masyarakat adat berdasarkan pada keberadaan masyarakat adat, wilayah dan tatanan hukum adatnya.

Penjelasan singkat di atas merupakan bagian gambaran singkat terhadap keberadaan grant sultan saat ini yang masih banyak dipermasalahkan terkait dengan pembuktian atas kepemilikannya. Tanah grant sultan yang saat ini kembali disengketakan dianggap menjadi asset yang cukup besar untuk dimiliki bahkan sangat disayangkan apabila dibiarkan begitu saja, bahkan upaya untuk memalsukan bukti tertulis pun dilakukan agar mendapatkan tanah grant sultan tersebut.

Dalam tahun 1992 hingga 1996, jumlah sengketa tanah meningkat 17 % dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sekitar 40% diantaranya diajukan ke PN, 20% diajukan ke PTUN, sedangkan sisanya diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau bahkan tidak diselesaikan sama sekali.²⁵ Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dapat dikatakan

²⁵ Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah.
- b. Peralihan hak atas tanah.
- c. Pembebanan hak, dan
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yakni, sengketa tanah antar warga, sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat dan sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber

bahwa keberadaan, peruntukan serta penyelesaian sengketa tanah tidak murni merupakan hukum privat, namun juga termasuk dalam wilayah hukum publik, hanya saja perlu ditelaah berapa persen muatan materi pengaturan tanah di dalam kedua stelsel hukum tersebut.

Kalau seseorang yang memiliki tanah yang luas dan tidak dapat memanfaatkan dengan baik sumber daya produksinya maka negara Islam berhak mengambil tindakan kepada pemiliknya agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik. Ketentuan syariat Islam mengenai pemilik tanah adalah bahwa ia harus terus-menerus menggunakannya. Apabila pemilik tanah membiarkannya kosong dan tidak menggarapnya selama 3 (tiga) tahun secara terus menerus, maka pemilik tanah tersebut tidak berhak lagi atas tanah tersebut dan negara (Islam) berhak memberikan tanah tersebut kepada orang lain yang dapat mengelolanya.²⁶

Dalam pandangan Islam, pemilik asal semua harta dengan segala macamnya adalah Allah Swt karena Dialah pencipta, pengatur dan pemilik segala yang ada di alam semesta ini, yang dapat diartikan bahwa kepemilikan dan pemanfaatannya haruslah didasarkan pada ketentuan-ketentuan *shara'* yang tertuang dalam Al-qur'an, al-Sunnah, ijma' sahabat dan qiyas. Hal ini berdasarkan firman Allah Swt dalam Q.S. Ali Imran: 109 yang berbunyi: Kepunyaan Allah-lah segala yang ada di langit dan di bumi; dan kepada Allah-lah dikembalikan segala urusan.

Sedangkan manusia adalah pihak yang mendapatkan kuasa dari Allah Swt untuk memiliki dan memanfaatkan harta tersebut, sebagaimana terdapat dalam firman Allah Swt dalam Q.S. Al-Hadid: (1) yang berbunyi:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِ ...

Artinya: Berimanlah kamu kepada Allah dan rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya...

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang permanen, berbagai jenis

daya alam.

²⁶ Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, Surabaya: Rislal Gusti, 1996, h. 140.

hak dapat melekat pada tanah sesuai dengan prosedur, syarat dan ketentuan untuk memperoleh hak tersebut. Tanah dapat digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya. Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang menyadari betapa pentingnya permasalahan tentang tanah dan selalu berupaya untuk membuat segala peraturan tentang tanah nasional yang berdasarkan pada hukum tanah adat yang bersifat sederhana dan menjamin adanya kepastian hukum kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Tanah sebagai anugerah dari Allah Swt harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak dapat ditelantarkan dan dieksploitasi secara berlebihan sehingga dapat merusaknya. Pada masa Rasulullah, adanya usaha seseorang untuk menghidupkan tanah, berarti usaha atau kerja yang dilakukan orang tersebut telah menjadikan tanah tersebut menjadi miliknya. Rasulullah saw bersabda:

عن النبي صلى الله عليه وسلم قال من أعمار أرضا ليست لأحد فهو أحق

Artinya: "Siapa saja yang memakmurkan (mengelola) sebidang tanah yang tidak dimiliki seorangpun, maka dialah yang lebih berhak (atas tanah tersebut)." (HR. Bukhari dari Aisyah r.a).

Sebelum kedatangan Islam, bangsa Arab mempunyai beberapa adat istiadat yang dianggap baik yang mereka warisi dari syari'at Ismail dan dari adat istiadat serta kebudayaan-kebudayaan yang mereka gunakan seperti Yahudi, Nashrani dan lain-lain. Akan tetapi ketentuan-ketentuan itu baik dalam bidang perdata, pidana dan hukum keluarga tidak menjadi tuntutan hidup yang ditaati dan tidak pula dapat mengatur tata hidup masyarakat. Demikianlah keadaan masyarakat kala itu, sehingga Allah melimpahkan karuniaNya yang lengkap atas bani insan yaitu mengutus nabi Muhammad saw, untuk menyampaikan agama yang abadi dan universal.

Termasuk juga dalam hal menentukan status kepemilikan tanah sesuai dengan bagaimana tanah tersebut diatur dalam penguasaan Islam

serta kondisinya ketika menjadi tanah Islam. Sebuah contoh perkara yang pernah dihadapkan kepada Rasulullah saw, diantaranya: Rasulullah saw pernah memutuskan perselisihan antara Abu Bakar dan Rabi'ah al-Aslami tentang tanah yang di dalamnya terdapat pohon kurma yang miring. Adapun batangnya di tanah Rabi'ah sedangkan rantingnya di tanah Abu Bakar dan masing-masing mengakui bahwa pohon kurma tersebut miliknya. Lalu keduanya pergi kepada Rasulullah saw, maka beliau memutuskan bahwa ranting menjadi milik orang yang memiliki batang pohon. Beliau meminta pendapat para sahabat bagaimana agar permasalahan yang dihadapi dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Al-qur'an dan As-Sunnah memberikan penjabaran yang sangat luas mengenai bagaimana cara menyelesaikan suatu perkara dan hukumnya. Belum lagi ditambah dengan hasil pemikiran para ulama yang begitu detil dalam menjelaskan maksud Al-qur'an dan As-Sunah.

Sebagaimana diketahui bahwa sebelum bangsa Eropah menjajah nusantara, di nusantara ini terdapat beberapa kerajaan-kerajaan yang pemerintahannya diatur dan dijalankan berdasarkan adat istiadat yang berlaku di wilayah kerajaan tersebut. peraturan-peraturan yang berlaku di wilayah kerajaan itu dianut dan diwariskan secara turun temurun sehingga menciptakan keharmonisan diantara sesama masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Kedatangan bangsa eropah ke nusantara yang lambat laun akhirnya menjajah nusantara ini berdampak besar terhadap perubahan tatanan masyarakat hukum adat yang mendiami nusantara ini. Perubahan itu dirasakan betul oleh penduduk baik itu disebabkan oleh politik yang diterapkan oleh penjajah maupun hukum yang diberlakukan oleh pemerintah penjajah.

Salah satu perubahan yang terjadi itu adalah dalam hal pertanahan. Sebelum pemerintahan Belanda berkuasa di Indonesia maka hak-hak atas tanah yang berlaku di Indonesia di atur berdasarkan hukum adat, akan tetapi setelah pemerintah Belanda berkuasa maka pengaturan hak-hak atas tanah

yang diberlakukan bisa dikelompokkan ke dalam 3 jenis yaitu²⁷:

1. Hak-hak asli Indonesia yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat;
2. Hak-hak barat yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum barat yaitu hukum yang dibawa oleh pemerintah Belanda ke Indonesia bersamaan dengan hukum Eropa. Dalam hal ini, pemerintah Belanda memberlakukan *asas concordansi* dengan menerapkan aturan yang berlaku di negeri Belanda diberlakukan juga di Indonesia, serta.
3. Hak-hak atas tanah daerah yang di atasnya masih ada penguasaan dari kerajaan setempat misalnya Yogyakarta, Surakarta, Sumatera Timur dan daerah-daerah swapraja lainnya.

Tanah menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, untuk itu penting diatur keberadaannya dan negara sebagai penguasa tanah yang berwenang dan bertanggungjawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut. Maka setelah Indonesia merdeka dan situasi politik sedikit lebih normal, berdasarkan isi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat", dapatlah dipahami bahwa segala tanah air Indonesia berada di bawah kekuasaan negara dan sebagai konsekuensinya negara berkewajiban untuk mempergunakan tanah air tersebut bagi kemakmuran rakyatnya.

Tanggal 24 September 1960 disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria disingkat dengan UUPA. Menurut pasal 2 ayat 3 UUPA disebutkan bahwa wewenang penguasaan tanah oleh negara digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat sebesar-besarnya dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil dan makmur.

Wewenang yang dimiliki oleh negara harus disesuaikan dengan aturan-aturan hukum adat yang masih berlaku. Negara juga harus menghormati hak ulayat masyarakat adat yang telah digarap dan dikuasai masyarakat,

²⁷ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum No. 3 Vol.14 Juli 2007, h. 459.

selama hak tradisional ini masih ada.²⁸ Penghormatan terhadap hak ulayat dengan menggantungkan pada syarat “sepanjang kenyataannya masih ada” mengandung penafsiran yang berbeda-beda antara satu dengan yang lain sehingga ada peluang bagi kemunculan konflik tentang status tanah ulayat tersebut.

Berkaitan erat dengan Pasal 3 UUPA yang menyebutkan bahwa: Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak-ulyat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Yang dimaksud dengan hak ulayat dan hak-hak serupa ialah apa yang dalam kepustakaan adat disebut *beschikingsrecht*.²⁹ Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.

Dengan demikian negara memberikan pengakuan (*recognitie*) atas keberadaan hak ulayat kepada mereka yang memang berhak menerimanya selaku pemegang ulayat itu. Pemegang hak ulayat wajib diminta pendapat dalam proses pengalihan hak penguasaan atas tanah oleh negara, namun pemegang hak tidak boleh merintangi pemberian hak apabila pemberian hak penguasaan itu dipandang perlu untuk kepentingan yang lebih luas (dalam hal ini adalah hak guna usaha atau disebut juga *hak erfacht*).³⁰

²⁸ Menurut Boedi Harsono, hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi tiga unsur, yaitu: 1. Masih adanya sekelompok orang sebagai warga suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang merupakan suatu masyarakat hukum adat, 2. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, yang disadari sebagai tanah kepunyaan bersama para warganya sebagai “*labensraum*”-nya, 3. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat (Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan hukum tanah nasional, dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, Maret 2002, h. 43)

²⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 178

³⁰ Periksa penjelasan umum II nomor 3 UUPA Nomor 5 tahun 1960.

Berdasarkan ketentuan hukum yang dimuat dalam perundangan ini status kepemilikan hak ulayat ini di satu sisi masih diakui keberadaannya sepanjang masih dapat dibuktikan keberadaannya namun pada sisi lain hak ulayat tersebut harus tunduk pada kepentingan nasional yang peringkatnya lebih tinggi. Dalam pembatasan yang samar-samar ini sering muncul perbedaan penafsiran sejauh mana hak ulayat dapat diperhitungkan dan dihormati dalam proses pelimpahan hak kepemilikan atas tanah, khususnya yang melibatkan kepentingan negara atau kepentingan lain yang disahkan oleh negara. Negara dapat menjelaskan hak penguasaannya berdasarkan segi yuridis dengan perundangan yang ada, namun hak ulayat tidak memiliki ukuran keabsahan hukum yang jelas sejauh tidak dapat dibuktikan melalui fakta otentik secara tertulis yang dianggap sah.

Sistem penguasaan tanah menurut hukum adat berbeda prinsipnya dengan hukum tanah nasional yang digunakan oleh negara. Menurut hukum adat, tanah sangat penting kedudukannya dalam kehidupan masyarakat baik secara sifat maupun fakta yang ada. Menurut sifatnya, tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang bersifat tetap atau menguntungkan. Masyarakat adat menganggap tanah sebagai suatu kekayaan bersifat sakral, dengan demikian masyarakat memberikan sifat *religius magis* dalam hak penguasaan tanah ini. Di sisi lain, bahwa hak ulayat mempunyai bentuk yang bermacam-macam, berdasarkan berlakunya hukum adat di seluruh wilayah Indonesia. Hukum adat berlaku keluar dan ke dalam. Berlaku ke luar, pada prinsipnya apabila tidak termasuk warga persekutuan maka tidak diperbolehkan menggarap tanah dan memungut hasil hutan yang merupakan hak persekutuan yang bersangkutan. Berlaku ke dalam, maksudnya hak ulayat membolehkan semua anggota persekutuan untuk menggarap dan memungut hasil dari tanah ulayat tersebut.

Hak ulayat mengenal hak turun temurun bagi anggota persekutuan yang telah mengerjakan atau menggarap tanah ulayat itu secara terus menerus. Tetapi hak ini akan hilang bila anggota persekutuan itu telah meninggalkan (*salipinatartar*) atau menelantarkan tanah yang telah digarapnya itu, maka anggota persekutuan yang lain dapat mengerjakan

tanah tersebut dengan seizin pengetua adat.

Dapat juga dilihat dari sejarah pertanahan di tanah Melayu Sumatera Timur (sekarang menjadi Sumatera Utara). Pada prinsipnya orang Melayu di Sumatera Utara khususnya di kota Medan memiliki hak tanah mereka baik secara individu maupun komunal. Ada beberapa jenis tanah seperti tanah hutan, hak ulayat tanah sirap, jalur keliling kampung. Demikian juga halnya hak atas tanah, seperti hak persekutuan hukum, hak kutip, hak terbang, hak gembali, hak berburu, hak tambang, hak menetap, hak buka tanah dan sebagainya.³¹ Untuk membuktikan kepemilikan individu, bahwa sebelum tahun 1870 para pengusaha perkebunan hanya mendapat hak untuk menyewa tanah yang masih kosong atau hutan belukar dari Negara. Hal ini berarti tanah yang sudah digarap oleh seseorang dianggap adalah miliknya³²

Dalam sistematika pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat umumnya terkadang akan dijumpai contohnya sebagai berikut, seorang warga yang akan mengurus sertipikat di kantor BPN kota Medan, dimana alas hak tanahnya masih berupa akta grant sultan yang dimilikinya berdasarkan warisan dari orang tuanya maka Kepala Desa atau pihak kelurahan dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan tanah dan bangunannya beserta bukti pembayaran pajak akan menyesuaikan akta grant sultan tersebut pada kutipan Letter C yang ada di kantor kelurahan sedangkan pengajuan permohonan pendaftan hak atas tanah untuk pertama kali harus ada riwayat tanah (yang dikutip dari letter C) serta Surat Keterangan tanah tidak dalam keadaan sengketa yang diketahui oleh kepala desa atau kelurahan. Maka peran serta buku kutipan letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Dengan dipenuhinya dokumen alat

³¹ Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu atas Tanah di Sumatera Timur (Tahun 1800-1975)*, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1978, h. 34

³² Aturan ini kemudian berubah setelah dikeluarkannya *Agrarische Wet* tahun 1870 yang kemudian dituangkan dalam *Agrarische Besluit* tahun 1870 No. 118 yang lebih dikenal dengan istilah *Domein Verklaring* dan diberlakukan di Sumatera berdasarkan Stbl 1877 No. 55. Dengan peraturan ini, setiap tanah yang tidak ada pembuktian hak miliknya, maka tanah tersebut menjadi milik Negara. Lebih lanjut dalam buku, Tengku Keizerina Devi, *Poenale Sanctie: Studi Tentang Globalisasi Ekonomi dan Perubahan Hukum di Sumatera Timur (1970-1950)*, Medan: Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2004, h. 48

bukti tersebut seorang warga dapat mengajukan permohonan atas kepemilikan tanah tersebut untuk memperoleh hak atas tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disingkat dengan BPN.

Menurut sistem hukum tanah nasional, seseorang dapat memperoleh hak milik yang juga dapat diwarisi secara turun temurun. Namun pada dasarnya pemberian hak milik itu, berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia yang tidak tergantung pada anggota persekutuan atau tidak. Disamping itu prosedur pemberian dan peralihan haknya dilakukan berdasarkan sistem hukum barat, misalnya berdasarkan BW/ KUH Perdata, dengan demikian dalam prakteknya selalu dapat dipertentangkan antara hak penguasaan tanah berdasarkan hukum adat dengan hak penguasaan tanah berdasarkan hukum tanah nasional atau dapat dipertentangkan antara tanah yang dikuasai negara dengan tanah adat.

Dan saat ini dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah, 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. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

Dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat tanah memiliki nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham. Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Konsep hukum kepemilikan atas tanah menurut hukum pertanahan nasional yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Islam memiliki persamaan pada tatanan asas hukumnya yaitu kepemilikan tanah yang adil dan merata atas dasar persamaan di hadapan hukum dengan mendasarkan pada nilai etika spiritual agama.

Berdasarkan permasalahan tersebut perlu adanya kajian yang lebih komprehensif membahas mengenai konsep kepemilikan tanah sehingga menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk disertasi dengan judul: **KEPEMILIKAN TANAH GRANT SULTAN DI KOTA MEDAN (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM NASIONAL)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep pengaturan kepemilikan tanah Grant Sultan di Kota Medan?
2. Bagaimana pembuktian kepemilikan tanah Grant Sultan bagi masyarakat Kota Medan?
3. Bagaimana tinjauan hukum nasional dan hukum Islam terhadap kepemilikan tanah Grant Sultan di Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk memperluas wawasan tentang sistem pembuktian kepemilikan tanah hak ulayat menurut berbagai sumber hukum di Indonesia. Oleh karena itu, tujuan penelitian dalam disertasi ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. Untuk melakukan studi tentang konsep pengaturan kepemilikan tanah Grant Sultan di Kota Medan.
2. Untuk melakukan studi tentang pembuktian kepemilikan tanah Grant Sultan bagi masyarakat Kota Medan.
3. Untuk menemukan tinjauan hukum nasional dan hukum Islam terhadap kepemilikan tanah Grant Sultan di Kota Medan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan dalam

memecahkan hal-hal yang menjadi permasalahan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi tentang pembuktian kepemilikan tanah hak ulayat di Kota Medan.

2. Secara praktis

a. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memperoleh solusi secara integral dan komprehensif atas berbagai implementasi sistem pembuktian kepemilikan tanah hak ulayat yang berlaku di Kota Medan.

b. Melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran kepada pemerintah dalam menyusun berbagai produk hukum bidang pertanahan.

E. Batasan Istilah

Terdapat beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini sehingga diperlukan pembatasan istilah untuk memperjelas maknanya dan untuk menghindari adanya kekeliruan dalam memahami judul penelitian tersebut, yaitu antara lain:

1. Kepemilikan
2. Tanah Adat
3. Tanah Ulayat
4. Grant Sultan
5. Hukum Nasional
6. Hukum Islam.

Penjelasan tentang masing-masing pengertiannya di atas, berikut:

1. Kepemilikan:

- a. Pengertian Kepemilikan (*Milkiyah*) Menurut Hukum Islam, *Milkiyah* menurut bahasa arab berasal dari kata (ملك) artinya sesuatu yang berada dalam kekuasaannya, sedang *milkiyah* menurut istilah adalah suatu harta atau barang yang secara hukum dapat dimiliki oleh seseorang untuk dimanfaatkan dan dibenarkan untuk

dipindahkan penguasaannya kepada orang lain. Penjelasannya dapat merujuk pada Al-qur'an surah Al-Ahzab: "Hai Nabi, Sesungguhnya Kami telah menghalalkan bagimu isteri- isterimu yang telah kamu berikan mas kawinnya dan hamba sahaya yang kamu miliki yang Termasuk apa yang kamu peroleh dalam peperangan yang dikaruniakan Allah untukmu, dan (demikian pula) anak-anak perempuan dari saudara laki-laki bapakmu, anak-anak perempuan dari saudara perempuan bapakmu, anak-anak perempuan dari saudara laki-laki ibumu dan anak-anak perempuan dari saudara perempuan ibumu yang turut hijrah bersama kamu dan perempuan mukmin yang menyerahkan dirinya kepada Nabi kalau Nabi mau mengawininya, sebagai pengkhususan bagimu, bukan untuk semua orang mukmin. Sesungguhnya Kami telah mengetahui apa yang Kami wajibkan kepada mereka tentang isteri-isteri mereka dan hamba sahaya yang mereka miliki supaya tidak menjadi kesempitan bagimu dan adalah Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang." (QS. Al-Ahzab : 50).

b. Pengertian umum Kepemilikan

Kepemilikan dengan kata dasarnya adalah milik dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan dengan kepunyaan, dapat juga diartikan dengan hak. Bahwa pengertian milik adalah penguasaan seseorang terhadap harta dan kemandirian dalam mengelolanya.

2. Tanah Adat:

Tanah adat adalah tanah-tanah milik persekutuan, kaum, suku, marga, desa dan sebagainya yang di miliki oleh perorangan atau kelompok, walaupun yang bersangkutan telah memanfaatkan bagi kelangsungan hidupnya.³³ Di lain pihak Valerine Jaqueline Leonoere Kriekhoff menyatakan, bahwa tanah adat dapat diartikan sebagai tanah yang di

³³ I Made Suwitra, *Eksistensi Tanah Adat Dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat Di Bali*, (Wicaksana: Jurnal Lingkungan & Pembangunan, Maret 2020 Vol. 4 No. 1), h. 35.

atasnya berlaku aturan-aturan adat.³⁴

3. Tanah Ulayat:

Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.³⁵ Hak ulayat berada di tangan Desa (*gemeenschap*) sebagai persekutuan dari orang-orang penduduknya. Persekutuan inilah yang mengatur sampai dimana hak-hak perseorangan akan dibatasi untuk kepentingan persekutuan itu. Tanda yang terpenting dari hak ulayat ialah bahwa ada hubungan yang erat diantara hak persekutuan dengan hak perseorangan. Jika hubungan seseorang dengan tanahnya tidak erat lagi, misalnya telah bertahun-tahun tidak mengerjakan atau memakai tanah itu, meninggalkan desa kediamannya dan lain sebagainya, maka hak desa akan lebih kuat lagi atau akan hidup lagi seperti semula.³⁶ Jadi apabila hak perseorangan tambah kuat, hak desa akan menjadi kurang kuat, sebaliknya jika hak perseorangan kurang kuat, maka hak desa akan menjadi tambah kuat.

4. Grant Sultan:

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku secara bersamaan berbagai macam perangkat hukum agraria. Diantaranya adalah yang bersumber dari hukum adat, yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum asli bangsa Indonesia berkonsep komunalistik religius seperti tanah-tanah hak Indonesia yang tunduk pada hukum adat yang di beberapa wilayah berasal dari Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsep feodal, seperti

³⁴ Valerine Jaqueline Leonore Kriekhoff. *"Kedudukan Tanah Dati sebagai tanah adat di Maluku Tengah, suatu kajian dengan memanfaatkan pendekatan antropologi hukum"*. (Disertasi. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Pasca Sarjana Universitas Indonesia. 1991). Lihat juga *ibid*.

³⁵ Lihat Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

³⁶ Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA* (Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960). (Bandung; Alumni, 1960), h. 33.

tanah-tanah ciptaan Pemerintah Swapraja yaitu Grant Sultan.³⁷ Grant Sultan yang bersumber dari tanah adat sebagaimana pendapat Thomas Stamford Raffles berpendapat bahwa awalnya Rajalah yang menjadi pemilik semua tanah. Rakyat mendapat tanah secara pinjam dengan penggantian berupa bahan mentah.³⁸ Hak tanah berdasarkan Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh Sultan kepada para kaula swapraja (orang yang memiliki tanah disekitar kesultanan Deli). Mereka bekerja sebagai abdi dalam di Kesultanan Deli. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subjek hak dan peruntukannya.³⁹

5. Hukum Nasional:

Hukum Nasional di Indonesia merupakan campuran dari sistem hukum hukum Eropa, hukum Agama dan hukum Adat. Sebagian besar sistem yang dianut, baik perdata maupun pidana, berbasis pada hukum Eropa kontinental, khususnya dari Belanda karena aspek sejarah masa lalu Indonesia yang merupakan wilayah jajahan dengan sebutan Hindia Belanda (Nederlandsch-Indie).⁴⁰ Atau dengan kata lain hukum nasional adalah hukum atau peraturan perundang-undangan yang dibentuk dan dilaksanakan untuk mencapai tujuan, dasar, dan cita hukum suatu negara. Dalam konteks ini hukum nasional Indonesia adalah kesatuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 1-2. Lihat juga Tondi Maratua Harahap, Arsin Lukman, Widodo Suryandono, *Kekuatan Pembuktian Grant Sultan yang Telah d Konversi Menjadi Surat Keterangan hak memperusaha Tanah Sebagai Alas Hal dalam Sengketa Pertanahan di Sumatera Utara (studi Putusan Nomor 374/Pdt.g/2015/PN. Mdn jo. 353/Pdt/2016/PT.Medan)*. Jurnal Notary Indonesian. Vol. 2 No.1. 2020), h. 189

³⁸ S. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: NV. Masa Baru, 1962), Cetakan kedua, h. 119. Lihat lebih lanjut B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group.2018).

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agrarian (Pertanahan Indonesia)* Jilid. 1, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) H. 80

⁴⁰ Hasanuddin Hasim, *Hubungan Hukum Internasional Dan Hukum Nasional Perspektif teori Monisme Dan Teori Dualisme*, (Jurnal: Mazahibuna, Jurnal Perbandingan Mazhab, Vol. I, No. 2, Desember 2019), h. 166

dibangun untuk mencapai tujuan negara yang bersumber pada Pembukaan dan Pasal-pasal UUD 1945. Sebab, di dalam Pembukaan dan Pasal-pasal UUD 1945 itulah terkandung tujuan, dasar, dan cita hukum negara Indonesia.⁴¹ Adapun hukum nasional yang dimaksudkan pada penelitian ini adalah hukum pertanahan (Agraria) nasional berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pemerintah lainnya yang juga mengatur mengenai masalah kepemilikan tanah hak ulayat.

6. Hukum Islam adalah sebuah kosa kata dalam bahasa Indonesia yang terdiri dari dua akar kata, yaitu hukum dan Islam. Kata hukum Islam digunakan sebagai padanan dari *Islamic law* dalam tradisi akademik Barat. Berbeda dengan titik pijak hukum Islam yang berasal dari “wahyu”, hukum dalam tradisi Barat berangkat dari kebutuhan masyarakat untuk menjembatani kebiasaan mereka dalam sebuah keteraturan dan ketertiban. Hukum Islam atau syariat Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah Swt dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Dan hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah Swt untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun yang berhubungan dengan amaliyah.⁴²

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat atau teori tesis si penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui.⁴³ Sejalan dengan hal tersebut, teori

⁴¹ Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, (LP3ES, Jakarta, 2006), h. 21.

⁴² Eva Iryani, *Hukum Islam, Demokrasi dan Hak Asasi Manusia*, (Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17No.2 Tahun 2017), h. 24

⁴³ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju, 1994, h.80.

yang digunakan sebagai pisau analisis dalam disertasi ini adalah:

a. Teori *At-Tamlík*

Kepemilikan dalam Islam, menurut Wahbah al-Zuhaily, bahwa milik adalah keistimewaan (*ikhtishash*) terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain darinya dan pemiliknya bebas melakukan tasharruf secara langsung kecuali ada halangan syar'i.⁴⁴ Para fuqaha membagi jenis-jenis kepemilikan menjadi dua, yaitu Kepemilikan sempurna (*al-tamm*) dan kepemilikan tidak sempurna (*al-naqis*).⁴⁵ Dua jenis kepemilikan ini mengacu kepada kenyataan bahwa manusia dalam kapasitasnya sebagai pemilik suatu barang dapat mempergunakan dan memanfaatkan substansinya saja, atau nilai gunanya saja atau kedua-duanya yaitu barang dan nilai gunanya.

Kepemilikan sempurna adalah kepemilikan seseorang terhadap barang dan juga manfaatnya sekaligus. Sedangkan kepemilikan tidak sempurna adalah yang hanya memiliki substansinya saja atau manfaatnya saja. Kedua-dua jenis kepemilikan ini akan memiliki konsekuensi syara' yang berbeda ketika memasuki kontrak muamalah seperti jual beli, sewa, pinjam-meminjam dan lain-lain. Menurut M. Abdul Mannan merupakan akar dari konsep kepemilikan pribadi sebagai lembaga yang diakui dalam Islam. lebih lanjut Taqiyudin An-Nabhani menjelaskan sebab-sebab kepemilikan terbatas pada lima sebab sebagai berikut:

1. Bekerja (hasil yang didapatkan akan menjadi miliknya)
2. Warisan
3. Kebutuhan akan harta untuk menyambung hidup
4. Harta pemberian Negara yang diberikan kepada rakyat
5. Harta-harta yang diperoleh oleh seseorang dengan tanpa mengeluarkan harta atau tenaga apapun.⁴⁶

b. Teori Kepemilikan

Teori kepemilikan mengajarkan bahwa hak milik lahir berdasarkan satu proses panjang dimulai dari hak wenang pilih, hak menikmati sampai

⁴⁴ Wahbah al Zuhaily, *al Fiqh al Islamy wa Adillatuh*, Juz 4, h. 57

⁴⁵ Ahmad Azhar Baasyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 48.

⁴⁶ Taqiyudin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative: Perspektif Islam*, terj. Moh. Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), h. 67

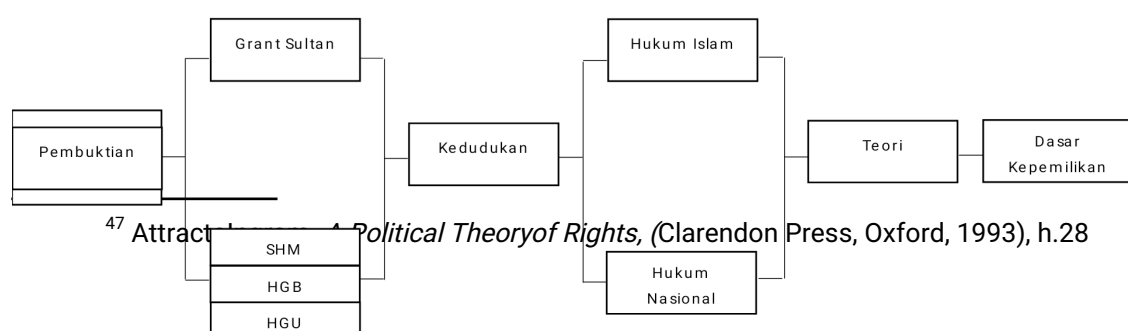
hak pakai dan setelah diwariskan kepada anak keturunannya maka lahirlah hak milik. Proses perolehan tanah itu dimulai dari permohonan izin kepada kepala persekutuan hukum untuk membuka hutan dan mengelola tanah. Setelah diproses izin maka pemohon memberikan tanda-tanda larangan atas bidang tanah yang akan dikerjakannya. Kemudian area tanah pilihan dibersihkan untuk ditanami dan didiami.

Setelah cukup lama tanah diduduki dan diusahakan sehingga lahir pengakuan dari masyarakat adat bahwa tanah sudah dipakai oleh seseorang sehingga lahirlah hak pakai. Selanjutnya setelah tanah diwariskan kepada keturunannya maka lahirlah pengakuan warga masyarakat bahwa tanah yang sudah dipakai adalah milik si pemakai dengan hak milik.

Menurut John Locke, milik berarti *"without a Man's own consent it cannot be taken from him"*.⁴⁷ Jadi, orang mempunyai kepemilikan hanya jika ia secara sah dapat melarang orang lain mencabut atau melepaskan beberapa haknya yang diakui dalam sistem milik. Hal ini berarti ada hak eksklusif untuk menikmati sesuatu, tetapi ada juga hak yang tidak dilarang untuk mendapatkan kebendaan yang menjadi milik bersama.

Selanjutnya pertumbuhan hak milik atas tanah adat menurut teori hukum pertanahan adat yang oleh Van Vallenhoven disebut *beschikkingsrecht*. Filosofi dasar dari pertumbuhan hak milik adat itu adalah tanah disediakan bagi kemakmuran rakyat masyarakat hukum adat, karena itu orang asing tidak diperkenankan memiliki hak milik atas tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat.

Teori kepemilikan secara hukum Islam dan hukum nasional tersebut yang akan digunakan peneliti sebagai pisau analisis dalam penelitian ini, guna menjawab permasalahan dalam penelitian ini, sebagaimana alur berikut:



G. Kajian Terdahulu

Peneliti telah melakukan pengamatan di beberapa kajian pustaka dan internet, namun belum ditemukan judul disertasi yang benar-benar sama dengan judul yang peneliti ajukan, beberapa judul disertasi yang telah membahas objek kajian tentang tanah adat adalah:

1. Konflik Tanah Ulayat Dan Pluralisme Hukum, Hilangnya Ruang Hidup Yrang Melayu Deli oleh Edy Ikhsan. Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri sejarah tentang bagaimana tanah ulayat dimaknai secara berbeda karena kepentingan politik kolonial dan nasional serta politik lokal pada masa kini, pengakuan terhadapnya serta persoalan proteksi terhadap manusia di dalamnya di kawasan pantai timur sumatera utara.⁴⁸ Inti kajian ini mempertanyakan dua hal yaitu bagaimana konsepsi atas tanah-tanah komunal, hak-hak atas tanah komunal dan hukum berkenaan dengan tanah komunal dimaknai oleh Negara, lembaga peradilan atau penegakan hukum dan komunitasnya. Kedua, bagaimanakah pemaknaan ihwal konsepsi normatif dan kognitif tentang tanah dan hukum tanah mencerminkan adanya pluralisme hukum.⁴⁹ Pada kesimpulannya, secara konseptual, sistem normatif kapitalis itu terlihat dalam lahan-lahan dan berbeda dalam sistem normatif komunitas. Perbedaan konseptual yang disebutkan menunjukkan bahwa dalam pluralism hukum yang lemah. Pluralisme hukum dapat ditemukan dalam lapangan social yang relatif sama.⁵⁰
2. Eksistensi Hak Ulayat atas tanah dalam masyarakat adat Simalungun, oleh Rosnidar Sembiring, SH, M. Hum, tahun 2008. Penelitian ini membahas tentang keberadaan dalam hukum adat Simalungun bahwa pemilikan tanah adalah hak milik marga yang dikuasai oleh raja dari salah seorang anak keluarga marga tersebut. Rakyat mempunyai hak pakai (*hak massamod*) disebut galunggung.⁵¹ Kajian penelitian ini fokus

⁴⁸ Edy Ikhsan, *Konflik Tanah Ulayat dan Pluralisme Hukum-Hilangnya Ruang Lingkup Orang Melayu Deli*, Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015, h. vi

⁴⁹ . *ibid*, h. xxvi

⁵⁰ . *ibid*, h. 488 - 489

⁵¹ Jahutar Damanik, *Hukum Adat Simalungun*, PD Asian, P. Siantar, 1974, h. 24.

pada permasalahan utama apakah hak ulayat ini patut dipertahankan, ataukah hak ini dibiarkan berkembang menurut apa adanya dimasing-masing masyarakat hukum ataupun diusahakan agar hapus dengan sendirinya. Demikian pula apakah hak ulayat ini ini harus dihapus dengan peraturan perundangan, dan ini berarti akan lestariakah hak tersebut dan apakah dengan cara ini perlindungan hak tersebut?⁵² Pada kesimpulannya, Rosnidar menjelaskan keberadaan hak ulayat masih ada (*eksis*) di Kabupaten Simalungun, masyarakat hukum adat Simalungun masih ada dan mengakui adanya objek hak ulayat tersebut meskipun telah mengalami banyak perubahan. Penyelesaian sengketa hak ulayat masih diselesaikan menurut hukum adat dilakukan secara kekeluargaan dengan menggunakan asas *win-win solution* dan walaupun diselesaikan secara yuridis itu hanya sampai di kantor polisi.

3. Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Era Otonomi Daerah Pada Masyarakat Suku Sakai Di Kabupaten Bengkalis Propinsi Riau, oleh Syarifah M, Nim. 0870111118/ MKn USU Medan, tahun 2010. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Era Otonomi Daerah Pada Masyarakat Suku Sakai Di Kabupaten Bengkalis Propinsi Riau cenderung melemah. Pemerintah daerah mempunyai peran yang sangat besar dalam penetapan eksistensi masyarakat hukum adat serta tanah ulayatnya dengan mewujudkannya dalam sebuah peraturan daerah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif karena mengkaji dan memahami hal yang berkaitan dengan pelaksanaan hukum tanah adat dalam suatu setting masyarakat yang alami, untuk memahami suatu fenomena berdasarkan data informasi yang diperoleh dari para informan. Suatu kajian terhadap sebuah gejala sosial harus dilakukan dengan cara menganalisis konteksnya dan dapat dilakukan melalui pendekatan kualitatif.

⁵² Rosnidar Sembiring, *Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah dalam masyarakat adat Simalungun*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2008, h. 13.

Kirk dan Miller mendefinisikan penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya dan peristilahannya.⁵³

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif⁵⁴ yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan yang berbasis pada analisis asas-asas dan norma-norma hukum, baik menganalisis hukum yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum sebagai putusan-putusan pengadilan.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif (*legal research*)⁵⁵ dan yuridis sosiologis (*socio legal research*)⁵⁶. Penelitian ini mengarah kepada penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

Penelitian ini memposisikan hukum Islam sebagai perspektif dalam menganalisa peraturan perundang-undangan, yaitu yang terkait dengan peran negara dalam pembuktian kepemilikan tanah hak ulayat khususnya milik kaum muslim, untuk mendapatkan hak yuridis guna menarik asas-asas hukumnya.⁵⁷ Hal ini dimaksudkan agar penelitian ini mampu menghasilkan

⁵³ Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995, h. 62

⁵⁴ Penelitian hukum normatif dapat juga disebut dengan penelitian hukum kepustakaan, yang mencakup: (1) penelitian terhadap asas-asas hukum, (2) penelitian terhadap sistematik hukum, (3) penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, (4) perbandingan hukum, (5) sejarah hukum. Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2010), h. 13-14. Penelitian hukum normatif, adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma-norma, dan kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum; Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 34

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tinjauan Singkat*, Jakarta: C.V. Rajawali, 1985, h. 15.

⁵⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001, h. 43

⁵⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Op. Cit.*, h. 252. Lihat juga Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Op. Cit.*, h. 15.

temuan-temuan ilmiah dalam menyelesaikan masalah kepemilikan tanah adat.

3. Populasi dan lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di kota Medan provinsi Sumatera Utara. Yang termasuk populasi penelitian ini adalah unsur-unsur terkait pada Pelaksanaan pembuktian pendaftaran tanah ulayat di kota Medan. Sampel penelitian yang penulis tetapkan terdiri dari: tokoh adat, tokoh agama, kepala kantor Badan Pertanahan Nasional atau disingkat dengan BPN di kota Medan dan masyarakat muslim kota Medan.

4. Sumber data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah data-data yang diteliti bersumber dari:

- a. Data primer: yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Putusan Pengadilan Negeri.
- b. Data sekunder: adalah data yang diperoleh dari literature, dalam bentuk kitab, jurnal dan sebagainya yang berkaitan tentang penelitian.

Penelitian hukum sosiologis atau empiris digunakan untuk memperoleh data-data primer melalui penelitian lapangan seperti perolehan data-data kegiatan pendaftaran dan pembuktian kepemilikan tanah ulayat, data sekunder dari hasil wawancara sehingga dengan demikian diperoleh berbagai *input* untuk dijadikan *output* dalam menyusun berbagai produk hukum bidang pertanahan. Data tertier yang berkaitan dengan produk hukum pertanahan Indonesia seperti hak-hak atas tanah ulayat masyarakat adat.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, dilaksanakan dua tahap penelitian, yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Kegiatan penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder. Data yang diperoleh dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tertier. Berdasarkan penelitian hukum normatif dan hukum sosiologis diperoleh data sekunder yang merupakan bahan kajian dalam penelitian ini.

Berdasarkan semua bahan-bahan yang telah diperoleh tersebut, untuk

selanjutnya dilakukan penelitian dengan pendekatan *multy entry* yang bersifat sosiologis, dimulai dari langkah awal yaitu melakukan inventarisasi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan di Indonesia khususnya yang berkaitan dengan sistem pembuktian kepemilikan tanah serta peraturan-peraturan lainnya yang dinilai mempunyai hubungan dengan penelitian⁵⁸.

6. Teknik analisa data

Langkah pendahuluan dalam penelitian ini adalah observasi (pengamatan lapangan) yaitu melihat dan mengamati secara langsung pelaksanaan pendaftaran dan pembuktian kepemilikan tanah ulayat pada masyarakat kota Medan. Untuk menganalisis data digunakan *pendekatan kualitatif* yaitu menganalisis data secara mendalam untuk kemudian dilakukan penafsiran. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui kepustakaan dan wawancara yang dipandang kompeten. Secara Umum pengambilan data dari pokok bahasan diawali dengan pengecekan data, apakah data yang dikumpulkan sudah lengkap dari pihak responden atau catatan dari hasil wawancara telah disesuaikan dengan kebutuhan data penelitian, pengecekan dan inventarisasi buku-buku, peraturan perundang-undangan dan laporan hasil penelitian lainnya untuk mendukung studi dokumen.

Berdasarkan analisis terhadap pokok bahasan tersebut di atas, maka dapat dilakukan penafsiran dengan metode interpretasi yang dikenal dalam ilmu hukum dan dilakukan penawaran kebijakan (*policy*) dalam pembentukan hukum secara *futuristic*. Hasil dari interpretasi yuridis ini, diharapkan dapat menjawab segala permasalahan hukum yang diajukan dalam disertasi ini.

⁵⁸ Data skunder dapat digolongkan kepada tiga bahan hukum yaitu; *Pertama*, bahan-bahan hukum primer yang akan diteliti meliputi Al-Qur'an, Sunnah Rasul, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Kedua*, bahan-bahan hukum skunder yang berupa, tulisan-tulisan, makalah, buku, jurnal, majalah ilmiah yang terkait dengan hukum, negara, perlindungan konsumen muslim dan produk halal, serta karya ilmiah lainnya. *Ketiga*, bahan-bahan hukum tersier berupa sumber-sumber pendukung seperti *Black's Law Dictionary*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Hukum Islam, dan sebagainya. Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, h. 13

I. Sistematikan Penelitian

Penelitian ini disusun dengan sistematika yang terbagi dalam 5 (lima) Bab. Masing-masing bab terdiri dari beberapa subbab guna lebih memperjelas ruang lingkup dan cakupan permasalahan yang diteliti.

Bab I. Pendahuluan, terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Batasan Istilah, Kerangka Teori, Kajian Terdahulu, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian.

Bab II. Konsep Kepemilikan, terdiri dari: Pengertian Kepemilikan, Konsep kepemilikan dalam hukum Islam, Konsep kepemilikan dalam hukum nasional.

Bab III. Pengaturan tanah hak ulayat, terdiri dari: Pengertian tanah hak ulayat, Pengaturan tanah hak ulayat dalam hukum Islam, Pengaturan tanah hak ulayat dalam hukum nasional.

Bab IV. Pembuktian tanah hak ulayat, terdiri dari: Pembuktian tanah hak ulayat menurut hukum Islam, Pembuktian tanah hak ulayat menurut hukum nasional, Kepemilikan tanah hak ulayat di kota Medan, Analisis terhadap kepemilikan tanah hak ulayat di kota Medan.

Bab V. Penutup, pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

KAJIAN TEORI

KEPEMILIKAN DAN PEMBUKTIAN ATAS TANAH

A. Hukum Nasional¹

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Pengakuan hak atas sesuatu hal oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah hak atas tanah. Tanpa bukti hak tertulis, seseorang atau masyarakat tidak dapat serta-merta membuat pernyataan atas hak kepemilikan tersebut.²

Hak masyarakat atas tanah disebut hak komunal dan oleh Van Vollenhoven diberi nama *beschikingsrecht* (hak pertuanan). Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa serta pendukung suatu negara lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan terletak pada daya timbal-balik daripada hak itu terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan

¹ Hukum nasional adalah hukum atau peraturan perundang-undangan yang dibentuk dan dilaksanakan untuk mencapai tujuan, dasar dan cita-cita hukum suatu negara. Dalam konteks ini hukum nasional Indonesia adalah kesatuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang dibangun untuk mencapai tujuan negara yang bersumber pada Pembukaan dan Pasal-pasal UUD 1945. Sebab, di dalam Pembukaan dan Pasal-pasal UUD 1945 itulah terkandung tujuan, dasar, dan cita-cita hukum negara Indonesia. Lihat Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, (LP3ES, Jakarta, 2006), h. 21. Lihat juga Oksep Adhayanto, *Perkembangan Sistem Hukum Nasional*. Jurnal: Ilmu Hukum, Volume 4 No.2 Februari-Juli 2014.

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), h. 1.

atau individu. Semakin kuat hubungan individu dengan tanah, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), dan makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.³

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), di Indonesia terdapat dualisme⁴ sistem hukum tanah yang belaku yakni Sistem Hukum Tanah Barat yang mana peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya KUHPerdata) dan hukum tanah barat itu bersifat kapital individualis, serta sistem hukum tanah adat yang berdasarkan kepada prinsip-prinsip hukum penduduk asli bangsa Indonesia dimana sistem ini mempunyai ciri khusus yang bersifat kemasyarakatan. Keadaan dualisme ini sangat merugikan bangsa Indonesia dikarenakan Belanda tidak mengakui hak-hak adat, sehingga status tanah adat tidak menjadi jelas.⁵

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka sebagai implementasi dari Pasal 19 UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu Pendaftaran Tanah dengan sistem Rechts Cadaster, bukan Fiscale-Cadas terjadi tujuan pokoknya adalah adanya

³ Mr. B. Ter Haar Bzn, *Beginnelon En Stelsel Van Het Adat Recht (Terjemahan K, Ng. Soebekti Poesnoto)*, (Jakarta: Negara Pradnya HIR Walter, 1999), h. 66-67

⁴ Pada Undang-Undang dasar 1945 yang merupakan konstitusi negara, ditentukan bahwa negara Republik Indonesia yang kemerdekaannya diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945 adalah sebagai negara kesatuan. Sebagai konsekuensi logis dari negara kesatuan, bahwa di seluruh wilayah negara berlaku peraturan perundang-undangan yang sama. Untuk mewujudkan hal yang demikian, tentunya tidak mudah karena memerlukan proses konstitusional sebagai mana ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, terlebih apabila menyangkut kepentingan masyarakat luas khususnya di bidang pertanahan atau keagrariaan. Dalam bidang pertanahan karena belum bisa dibuat peraturan dengan segera setelah proklamasi kemerdekaan, maka sesuai dengan pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945, digunakanlah ketentuan lama. Akibat ketentuan tersebut, di Indonesia terdapat dualisme hukum dalam bidang pertanahan, yaitu sistem hukum barat peninggalan jaman kolonial dan sistem hukum adat yang merupakan hukum asli bangsa Indonesia.

⁵ Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006), h. 14

kepastian hukum.⁶ Menurut Budi Harsono, menyebutkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki adanya:⁷

1. Peraturan hukum pertanahan yang tertulis yang dilaksanakan dengan baik.
2. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah⁸ dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.⁹ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, artinya bahwa hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya sebagai alat bukti yang kuat saja.¹⁰

Sumber-sumber Hukum Tanah Nasional berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, sebagai berikut :

1. Sumber-sumber hukum yang tertulis:
 - a. Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3);
 - b. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960);
 - c. Peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA;

⁶ Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan; USUpress, 2006), h. 51.

⁷ Budi Harsono, *Land Registration in Indonesia Paper Law Asia*, (Jakarta: Conference), h. 1.

⁸ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan pendaftaran tanah merupakan suatu 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 dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁹ Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), h. 104.

¹⁰ *Ibid*, h. 112

- d. Peraturan-peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA; yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 yang karena sesuatu masalah perlu diatur;
 - e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku berdasarkan ketentuan pasal-pasal peralihan.
2. Sumber-sumber hukum yang tidak tertulis :
- a. Norma-norma Hukum Adat yang sudah *di-saneer*;
 - b. Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi dan praktik Administrasi.

Pada hal tersebut, termasuk pula didalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah, yaitu sebagai berikut :

1. Hak membuka tanah
2. Transaksi-transaksi tanah
3. Transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah.

1. Undang-Undang Dasar 1945

Ekspektasi untuk memenuhi keinginan menjadi sebuah negara yang berkembang maka peran negara selaku pihak yang memiliki kebijakan perlu bersikap responsif dalam merumuskan kebijakan politik hukum agraria. Dalam pasal 33 ayat 1 dan ayat 4 UUD 1945 memberikan penjelasan tentang adanya kebijakan dalam hal pembangunan dibidang perekonomian yang didasarkan pada sistem perekonomian kerakyatan yang menyebutkan masyarakat dalam kedudukan yang netral dan tidak memihak.

Di Indonesia masalah sumber daya agraria menurut pengertian yang lebih luas diatur dalam konstitusi UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang isinya berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal ini secara prinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kewenangan serta pengaturan tanah secara keseluruhan diberikan kepada negara sebagai

sebuah organisasi kekuasaan pemerintahan yang dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) ini melahirkan konsepsi hak penguasaan negara atas sumber daya alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut amanah Pasal 33 UUD 1945 dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Menurut Maria SW Sumardjono berkenaan dengan hubungan antara Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan UUPA menyatakan:¹¹

Harus diakui, UUPA merupakan karya besar yang terbit tahun 1960, pada tahap awal penyelenggaraan negara, di tengah konflik politik dan mendesaknya kebutuhan akan suatu undang-undang yang memberi jaminan keadilan terhadap akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya agraria (SDA) berupa bumi, air, kekayaan alam, dan sebagainya. Menilik namanya, obyek pengaturan UUPA meliputi semua hal yang terkait dengan SDA (tanah, air, hutan, tambang, dsb), tetapi kenyataannya UUPA baru mengatur hal-hal yang berhubungan dengan pertanahan saja. Dari 67 Pasal UUPA, 53 Pasal mengatur tentang tanah.

Wilayah Sumatera Timur yang terdapat di Provinsi Sumatera Utara daerahnya menjulur dari dataran pantai kedarat hingga sampai ke dataran berbukit-bukit mulai dari Kabupaten Aceh Timur, Langkat, Deli Serdang, Asahan sampai dengan daerah Labuhan Batu sepanjang 280 kilometer dari Barat Laut ke Tenggara. Atau dapat juga dikatakan bahwa daerah Sumatera Timur merentang dari perbatasan Aceh sampai ke kerajaan Siak sampai sekarang.¹²

Sumatera Timur dibagi dalam tiga bagian. Pertama, dataran rendah. Kedua, pegunungan. Ketiga, dataran tinggi Karo dan Simalungun. Sumatera

¹¹Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Kompas Gramedia, Jakarta, 2008), h. 95.

¹² Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Ha Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur (Tahun 1800-19750)*, (Bandung: Alumni, 1978), h. 13

Timur dataran rendah yang sangat luas, di daerah ini terdapat hutan payyau yang di tumbuhinya bakau dan nipah, tanahnya yang subur menjadi kunci sukses wilayah ini menjadi kantong perkebunan. Kesuburan tanah di Sumatera Timur ini disebabkan sungai-sungai yang jumlahnya sangat banyak selalu membawa banjir, airnya melimpah ruah menggenangi tanah kiri kanan sungai, air bah ini membawa kesuburan pada tanah.¹³

Tanah-tanah di Sumatera Timur adalah hak ulayat dari masyarakat adat yang dikelola dengan kearifan lokal, yang kemudian membentuk kampung yang memiliki batas wilayah dan pemerintahan adat yang tunduk kepada kebiasaan, hukum masyarakat dan aturan yang dibuat oleh pemangku adat. Kemudian dengan cara-cara yang sangat sederhana, humanis dan kesetaraan diantara sesama masyarakat adat, penguasaan tanah berada di tangan pemangku adat, yang mengatur peruntukan dan penggunaan tanah kepada masyarakatnya.

Ketika kolonialisme (Portugis dan Belanda) memasuki negeri di Sumatera Timur yang diawali dengan pendaratan pasukan dari Pantai Timur Sumatera dan Pantai Barat Sumatera melalui Selat Malaka, maka tanah-tanah adat yang semula menjadi keutuhan/perekat masyarakat adat, berubah menjadi komoditi ekonomi, politik dan alat kekuasaan. Hal ini ditandai dengan berbagai perjanjian persewaan yang ditandatangani oleh perusahaan asing dengan raja-raja yang ada di Sumatera Timur terhadap tanah-tanah adat untuk dijadikan perkebunan tembakau dan tebu.

Kontrak persewaan inilah yang kemudian melalui kongsi dagangnya melakukan konsentrasi eksploitasi terhadap penggunaan tanah, melakukan perubahan terhadap hukum adat tentang tanah yang tidak tertulis menjadi hukum tertulis yang disadur dari hukum tanah di Negeri Belanda, yang kemudian dikenal dengan berbagai sistem persewaan tanah oleh rakyat.

¹³ *Ibid*, h. 34

Disamping itu perusahaan asing yang memiliki konsesi atas tanah mempekerjakan buruh-buruh kebun yang berasal dari Malaka yang merupakan buruh Cina dan akibat persaingan koloni dengan Inggris akhirnya mengambil buruh dari Pulau Jawa untuk bekerja di perkebunan-perkebunan tembakau dan tebu di Sumatera Timur. Selanjutnya bila dilihat penguasaan atas tanah-tanah yang dikonsesikan, khususnya Tanah Deli yang terbentang diantara Sungai Ular (Kabupaten Deli Serdang) sampai ke Sungai Wampu (Kabupaten Langkat) dahulunya adalah tanah leluhur rakyat Deli. Rakyat Deli dahulunya telah berladang walaupun secara berpindah-pindah atau masih dikenal dengan istilah petani reba (berpadang reba, bahasa Melayu) atau petani yang membuka hutan dengan cara menebang hutan, diatur secara turun temurun oleh pemangku adat yang diangkat dan dipercayai kepemimpinannya. Sistem perladangan ini berlangsung terus menerus.

Tanah Deli (Sumatera Timur) yang sangat subur ini mulai dilirik oleh Onderneming Belanda berkisar tahun 1858 dengan kontrak pertama disebut dengan "kontrak Siak" (semua raja-raja di Sumatera Timur berada dalam naungan Kerajaan Siak). Hal ini ditandai dengan penanaman modal oleh Jacobus Nienhuys pengusaha Belanda pada tahun 1863. Di atas tanah Deli inilah Nienhuys menanam tembakau yang kemudian menjadi perkebunan pertama di Sumatera Timur.

Pada akhirnya petani berpindah (peladang reba) terdesak dikarenakan lahan-lahan mereka mulai digarap oleh Onderneming Belanda yang ternyata mampu menghasilkan mutu tembakau kelas satu di dunia. Melihat demi keuntungan yang diperoleh oleh para tuan kebun tersebut maka dibuat kontrak konsesi dengan Sultan Mahmud Perkasa Alam Syah sebagai Sultan Deli di Sumatera Timur. Namun demikian ada ciri khas dari tiap kontrak yang diperbuat pada setiap perkembangannya pada tahun 1877, 1878, 1884, 1892. Pada saat diberlakukannya akta konsesi semakin mengubah cara bertani orang Melayu yang menetap menjadi berpindah-pindah sesuai dengan panen

tembakau. Ketika akta konsesi ditandatangani sultan/raja tidak memahami persoalan agraria. Yang memahami akta konsesi jelas pemerintah Belanda. Kalaupun terdapat perselisihan tanah, Sultan tidak dapat memberikan keputusan. Ia lebih dahulu berunding dengan Hoofd Van Gewestelijk atau Plaatselijk Bestuur.

2. Undang-Undang No 50 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Istilah konstitusi mengandung makna dan pengertian yang lebih luas daripada Undang-Undang Dasar, karena konstitusi mencakup hukum dasar yang tertulis (Undang-Undang Dasar) dan hukum dasar yang tidak tertulis ("konvensi"). UUD 1945 adalah hukum dasar yang tertulis. Dari pengertian "sebagai hukum" ini, UUD 1945 adalah bersifat mengikat bagi pemerintah, setiap lembaga negara dan lembaga masyarakat, setiap warga Negara Indonesia di mana saja berada, serta setiap penduduk yang ada di wilayah negara Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945 bukanlah hukum biasa, melainkan hukum dasar. Sebagai hukum dasar, UUD 1945 merupakan sumber hukum. Pelaksana setiap produk hukum seperti UUPA, Peraturan Pemerintah, dan Keputusan Pemerintah harus berdasarkan dan bersumber kepada aturan yang lebih tinggi yang pada akhirnya dapat dipertanggungjawabkan pada ketentuan UUD 1945.

Dalam kedudukan UUD 1945 sebagai norma hukum yang menempati kedudukan tertinggi, ia juga mempunyai fungsi kontrol, yaitu apakah setiap undang-undang, termasuk UUPA, sebagai produk hukum yang lebih rendah sesuai atau tidak dengan ketentuan UUD 1945. Ditinjau dari perspektif Hukum Tata Negara, baik dari sudut tata cara pembentukannya, maupun dari sudut materi yang diaturnya yang melaksanakan lebih lanjut ketentuan hukum yang lebih tinggi, maka tidak ada alasan untuk meragukan keabsahannya sebagai undang undang organik (pasal 5 jo pasal 20 jo pasal 33 UUD 1945).

Dari segi filosofis, terbukti bahwa setelah Bangsa Indonesia kembali kepada UUD 1945 pada tahun 1959, maka UUPA adalah undang-undang

dikerjakan oleh semua, untuk semua di bawah pimpinan atau penilikan anggota-anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakat yang diutamakan, bukan kemakmuran orang - seorang. Sebab itu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Bangun perusahaan yang sesuai dengan itu ialah koperasi. Perekonomian berdasar atas demokrasi, kemakmuran bagi segala orang. Sebab itu cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hidup orang banyak harus dikuasai oleh Negara. Kalau tidak, tampuk produksi jatuh ketangan orang-seorang yang berkuasa dan rakyat yang banyak ditindasnya. Hanya perusahaan yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak boleh di tangan orang-seorang. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Teranglah dari Penjelasan itu bahwa kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pokok pertama yang dibentuk, dan di dalam konsiderannya dengan tegas disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional harus mewujudkan sila-sila dari Pancasila. Dari uraian di muka telah tampak pengejawantahan dari Pancasila tersebut yang dituangkan dalam pasal-pasalnya, yaitu pasal 1, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, dan 49 UUPA.

Keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala aspek kehidupan manusia

itu sendiri, karena tanah merupakan ruang bagi manusia untuk menjalani kehidupan didunia. Oleh sebab itu, tanah dibutuhkan oleh setiap individu sehingga sering timbul konflik di antara sesama masyarakat, terutama yang menyangkut tanah. Maka dari itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Tanah merupakan tempat anggota masyarakat untuk menjalani kehidupannya. Selain tanah juga merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi setiap makhluk hidup. Selain

itu, tanah sebagai tempat setiap makhluk hidup bertempat tinggal, bahkan seorang meninggalpun akan dimakamkan dan menjadi tempat kediaman arwahnya.¹⁴

Selain menjadi tempat tinggal tanah juga dapat dijadikan sebagai investasi. Banyaknya masyarakat yang memerlukan tanah mengakibatkan tingginya harga tanah sehingga hal ini dapat menguntungkan para investor dalam jangka panjang. Hak masyarakat atas tanah disebut Hak Yasan Komunaal dan oleh Van Vollenhoven diberi nama *beschikgrecht* (hak pertuanan). Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan terletak pada daya timbal-balik daripada hak itu terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin kuat hubungan individu dengan tanah, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), dan makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.¹⁵

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), di Indonesia terdapat dualisme sistim hukum tanah yang belaku yakni Sistim Hukum Tanah Barat yang mana peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya KUHPerdata) dan hukum tanah barat itu bersifat kapital individualis, serta sistim hukum tanah adat yang berdasarkan kepada prinsip-prinsip hukum penduduk asli bangsa Indonesia dimana sistim ini mempunyai ciri khusus yang bersifat kemasyarakatan. Keadaan dualisme ini sangat merugikan bangsa Indonesia dikarenakan Belanda tidak mengakui hak-hak adat, sehingga status tanah adat tidak

¹⁴ Soetomo, *Jual Beli Tanah (Peralihan Hak Dan Sertifikat)*, (Malang: Universitas Brawijaya, 1981), h. 11

¹⁵ Mr. B. Ter Haar Bzn, *Beginselon En Stelsel Van Het Adat Recht (Terjemahan K, Ng. Soebekti Poesphoto)*, (Jakarta: Negara Pradnya HIR Walter, 1999), h. 66-67

menjadi jelas.¹⁶

Selain itu menurut pendapat A.P Parlindungan, filisofi dan teori hukum agraria penjajah tidak sesuai dengan cita-cita bangsa dan lebih banyak memberi

kesengsaraan kepada bangsa Indonesia dan tidak menjamin kepastian hukum.¹⁷

Menghapus dualisme hukum tersebut harus dibentuk suatu hukum agraria yang

unifikasi bagi seluruh tumpah dara Indonesia. Hal tersebut tercapai dengan diundangkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.

Lahirnya UUPA maka berlaku Status Quo hak-hak tanah terdahulu dimaksudkan bahwa berlakunya UUPA tidak dibenarkan lagi menerbitkan hak-hak atas tanah baik berdasarkan hukum adat apalagi hukum perdata barat. Guna mewujudkannya kesatuan dalam hal pengaturan hak-hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA maka pada bagian kedua dari UUPA diatur mengenai ketentuan konversi dari hak-hak atas tanah. Pengaturan tersebut dimaksudkan agar hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dapat masuk dalam sistim UUPA.¹⁸ Dualisme dalam hukum pertanahan juga mengakibatkan dualisme dalam penyelenggaraan dan prosedur peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu, pada tanggal 24 September 1960 lahir UUPA disebutkan bahwa –Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak yang bertentangan dengan kepentingan nasional negara.

¹⁶ Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006), h. 14

¹⁷ A.P Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), h. 25.

¹⁸ Tampil Ansari Siregar, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum Dan Masyarakat, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2004), h. 287.

B. Hukum Islam

Pada masa Rasulullah semua tanah yang ditaklukkan baik dengan cara kekerasan maupun tanpa kekerasan menjadi milik negara. Rasulullah sebagai pemimpin negara berhak untuk mengatur tanah tersebut baik itu untuk membagi tanah tersebut dikalangan kaum muslimin maupun tetap menjadi tanggungan negara demi kepentingan masyarakat.¹⁹

Pada masa pemerintahan Rasulullah ada kurang lebih satu juta hektar tanah yang menjadi milik negara Islam. Kemudian tanah tersebut didistribusikan kepada masyarakat sebagai berikut; tanah-tanah yang diperoleh dengan kekerasan dibagi dikalangan kaum muhajirin. Adapun tanah yang diperoleh tanpa kekerasan atau peperangan dan tanah tak bertuan yang pemiliknya terbunuh atau melarikan diri di medan pertempuran menjadi milik negara dan Rasulullah diberi hak penuh akan tanah tersebut. Oleh Rasulullah sebagian tanah tersebut di bagi dikalangan para pejuang. Selain itu ada beberapa tanah yang sudah direbut oleh negara Islam, tetapi di minta kembali oleh penduduk aslinya yang telah memeluk Islam, seperti di Hammah, Hadramaut, Oman dan lain sebagainya. Sedangkan tanah milik orang Nasrani atau para penyembah api boleh dimiliki kembali setelah mereka menyetujui membayar pajak (kharaj) dan diolah sesuai syarat-syarat yang telah disepakati.²⁰

Pada masa Abu Bakar tidak banyak perubahan atas pemilikan tanah tersebut. Abu bakar melakukan hal yang sama seperti Rasulullah atas tanah rampasan perang, memberi bantuan tanah kepada orang yang membutuhkan dan mengambil alih tanah-tanah dari orang-orang yang murtad setelah Rasulullah Saw wafat, dan menjadikan tanah-tanah tersebut bermanfaat untuk umat Islam yang lain. Khalifah Umar melakukan beberapa perubahan

¹⁹ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, II terj. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), 318.

²⁰ *Ibid.*, h. 319.

terhadap tanah taklukan. Umar tidak banyak memberikan tanah sebagai iqta' seperti zaman Nabi. Setelah menaklukan Irak dan Syiria Umar tidak membagi tanah tersebut kepada para pejuang yang ikut berperang melainkan semua tanah tersebut menjadi milik negara dan mengenakan kharaj pada tanah tersebut. Selain itu penduduk tanah tersebut dikenakan pajak. Semua dana tersebut digunakan untuk fai' dan kepentingan para pejuang dan keluarganya dan untuk generasi berikutnya.²¹ Karena itu tanah rampasan tersebut menjadi milik negara dan penduduk aslinya boleh menghuni dan memanfaatkan tanah tersebut dengan syarat membayar kharaj kepada khalifah.

Khalifah Umar berpendapat jika tanah tersebut dibagi untuk para pejuang maka generasi yang akan datang tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut, bahkan cenderung kehilangan tanah tersebut karena tanah sudah menjadi milik individual. Alasan lainnya yaitu karena tanah tidak sama dengan faktor-faktor produksi lainnya, sifatnya terbatas dan tidak dapat diperbanyak.²² Selain itu menurut Umar pemberian tanah itu dapat melahirkan timbulnya feodalisme baru dalam masyarakat yang menurut analisis terakhir akan mengakibatkan jatuhnya tingkat produksi pertanian.²³

Pada periode modern ini pemanfaatan dan pemilikan tanah harus lebih diperhatikan karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat baik untuk pertanian, pemukiman, perdagangan atau sarana lainnya. Karena itu perekonomian Islam juga mengatur tentang penguasaan tanah atau yang berhubungan dengan hukum tanah yang didasarkan dari segi produksi dan distribusi. Kedua segi ini penting artinya karena keduanya mempengaruhi rangsangan produksi dan teknik pertanian melalui pola pemilikan penguasaan juga hak milik. Menurut al Qur'an tanah harus menjadi milik bersama demi

²¹ Yahya ibn Adam al-Qurashi, *Kitab al-Haraj*, (Kairo: al-Mat}ba'ah al-Salafiyah, tt), h. 159-160.

²² Afzalurrahman, *Doktrin Ekonomi Islam, II.*, h. 326.

²³ Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*. (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997), h. 100.

pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Seperti firman Allah dalam Al-qur'an Surat Al-A'raf ayat 128:

Artinya: Musa berkata kepada kaumnya. Mohonlah pertolongan kepada Allah, dan bersabarlah, sesungguhnya bumi ini kepunyaan Allah, dipusakakan-Nya kepada siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa.

Ayat diatas diketahui bahwa Allah menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Demikian juga sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah.²⁴

Pemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Karena, pertama sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil. Kedua, sistem zamindari merintangai pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir.²⁵ Jika seseorang yang memiliki tanah yang luas dan tidak dapat memanfaatkan dengan baik sumber daya produksinya maka negara Islam berhak mengambil tindakan kepada pemiliknya agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik. Ketentuan syariat Islam mengenai pemilik tanah adalah bahwa ia harus terus-menerus menggunakannya. Apabila pemilik tanah membiarkannya kosong dan tidak menggarapnya selama 3 tahun secara terus menerus, maka pemilik tanah tersebut tidak berhak lagi atas tanah tersebut dan negara (Islam) berhak memberikan tanah tersebut kepada orang lain yang dapat

²⁴ *Ibid.*, h. 77-78

²⁵ *Ibid.*, h. 79

mengelolanya.²⁶ Oleh karena itu seorang pemilik tanah boleh menanamkan tanahnya dengan alat, benih, hewan dan pekerja-pekerjanya. Apabila pemilik tanah tersebut tidak mampu maka negara akan membantunya dalam pengelolaan tanah tersebut. Dengan cara ini diharapkan tidak akan ada tanah yang kosong dan tidak produktif.

Pada hukum Islam tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahjir*), diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah (*iqta'*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*lhya' al-Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli.²⁷ Apabila ada tanah kosong yang tidak ada pemiliknya, kemudian ada orang yang mengelola dan memagari tanah tersebut sampai berproduksi maka pengelola tersebutlah yang kemudian menjadi pemilik tanah tersebut. Tanah tersebut akan menjadi milik dia selamanya jika ia terus mengelola dan tidak membiarkannya kosong. Jika di kemudian hari ia membiarkan tanah tersebut kosong selama tiga tahun maka kepemilikannya tersebut akan dicabut oleh negara.

1. Fuqaha Salaf²⁸

Pada konteks pertanahan di Indonesia, konflik dan protes-protes masalah pertanahan sudah banyak terjadi sejak zaman kerajaan- kerajaan pra-kolonial sampai sekarang. Penyelesaiannya, melibatkan para ulama dan

²⁶ Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, (Surabaya: Rislal Gusti,1996), h. 140

²⁷ *Ibid.*, h. 141

²⁸ Salaf dan kholaf dibatasi dengan masa atau kurun tertentu, sebagaimana beberapa pendapat yang berbeda-beda di bawah ini:a) Ulama' salaf ialah ulama' yang hidup sebelum tahun 300 hijriyah dan ulama' kholaf ialah ulama' yang hidup setelah tahun 300 hijriyah. b)Ulama' salaf ialah ulama' yang hidup sebelum tahun 400 hijriyah. Sedangkan ulama' kholaf ialah ulama' yang hidup setelah tahun 400 hijriyah. c) Ulama' salaf ialah ulama' yang hidup sebelum tahun 500 hijriyah dan ulama' kholaf ialah ulama' yang hidup setelah tahun 500 hijriyah. Hal ini diterangkan dalam kitab Raudlah al-Ulama', hal. 51.

وَقِيلَ لِلسَّلَافِ اَلْمُتَّقِدِمُونَ وَاللْاِخْلَافُ اَلْمُتَأَخِّرُونَ
نَحْلِفُ اَللَّاهُ جَزْرَةَ، وَاَلْاِخْلَافُ اَلْمُتَأَخِّرُونَ
اَللَّاهُ جَزْرَةَ، وَاَلْاِخْلَافُ اَلْمُتَأَخِّرُونَ
اَللَّاهُ جَزْرَةَ، وَاَلْاِخْلَافُ اَلْمُتَأَخِّرُونَ
اَللَّاهُ جَزْرَةَ، وَاَلْاِخْلَافُ اَلْمُتَأَخِّرُونَ
(روضه العلماء، ص 51)

pemuka-pemuka agama baik dalam bentuk gerakan advokasi pertanahan maupun *ifta'*. Mengingat mayoritas masyarakat Indonesia adalah masyarakat muslim, diperlukan produk-produk hukum dalam menyikapi isu pertanahan dan konflik agraria dalam perspektif hukum Islam (fikih). Lebih dari 13 abad yang lalu, fikih dengan konsep epistemology dan metodologinya yang independent, ilmu fikih tumbuh menjadi ilmu yang paling berpengaruh di kalangan masyarakat melebihi cabang-cabang ilmu (keislaman) lain. Selain itu, Fikih, dibanding disiplin ilmu lainnya, mempunyai konsep normatif yang lebih operasional, sehingga diharapkan mampu mengaktualisasikan dirinya untuk menjawab realitas pertanahan kontemporer.

Melalui fikih yang merupakan landasan teologis diharapkan bisa melakukan pressure terhadap pemerintah agar penanganan masalah tanah tetap mengacu kepada fitrah kemanusiaan yang menjadi misi setiap agama. Oleh karenanya, fikih di abad modern ini diharapkan mampu berbicara tentang konsep pertanahan melalui penelusuran esensi ajaran Islam, dalam bentuk prinsip-prinsip global maupun spesifik, baik yang terdapat dalam teks-teks nash maupun pengalaman historis masyarakat Islam atau melalui pertimbangan *maqashid alsyariah* (kemaslahatan). Mengharapkan fikih hadir dengan konsep yang *perfect* tentang sistem pertanahan tidaklah bijaksana, mengingat referensi tekstual klasik tidaklah memadai untuk itu, akan tetapi bukan berarti konsep itu samasekali tidak ada, hanya soal ruang, waktu, aspek lokalitas dan kondisi sosio kultur yang berbeda yang mengharuskan kita menempatkan fikih secara proporsional, sebagai satu bentuk produk pemahaman yang selalu terikat oleh konteks waktu dan lokalitas. Background sosial ketika Al-quran diturunkan maupun pengalaman historis Islam sejak masa Nabi Muhammad Saw harus diletakkan pada konteks fikih pertanahan ini. Sebagaimana diketahui, bahwa masyarakat Arab pada masa awal kenabian, sistem ekonominya bertumpu pada perdagangan. Baru setelah Nabi hijrah ke Madinah dan dalam ekspansinya, umat Islam mendapatkan

sebagai masyarakat agraris yang bersentuhan dengan masalah tanah, itupun lebih bersifat subsistem bukan agribisnis. Maka dapat dipahami bahwa fikih pada saat itu belum bersentuhan dengan isu-isu pertanahan dalam pengertiannya yang sekarang ini.²⁹

Pada lintasan sejarah Islam, diskursus tentang pertanahan berjalan berkelindan dengan kebijakan-kebijakan yang diambil pemerintah untuk membelanjakan pendapatannya dalam merealisasikan tujuan-tujuan ekonomi yang selanjutnya disebut dengan kebijakan fiskal. Kebijakan ini merupakan bagian dari kebijakan ekonomi suatu negara yang tidak dapat berdiri sendiri dalam pencapaian tujuan-tujuan ekonomi, kebijakan penting lainnya adalah kebijakan moneter.³⁰ Kala itu, keuangan negara diperoleh dari zakat, *jizyah*, *ghanimah*, *rikaz*, *kharaj*, *ushur*, pinjaman dan hibah dari warga negara, *fay'*, *dlaribah* (pajak), dan laba dari institusi ekonomi negara. Pendapatan-pendapatan yang diperoleh negara selanjutnya sepenuhnya distribusikan untuk kemakmuran rakyat. Jika diklasifikasikan, pendapatan tersebut ada yang bersifat rutin seperti: *zakat*, *jizyah*, *kharaj*, *usyur*, *infak* dan *shadaqoh* serta pajak jika diperlukan, dan ada yang bersifat temporer seperti *ghanimah*, *fay'* dan harta yang tidak ada pewarisnya.³¹

²⁹ Iffatin Nur, *Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih*, Jurnal: Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 148-178., h. 149

³⁰ Kinerja kebijakan fiskal antara satu negara dengan lainnya akan sangat berbeda, karena pertumbuhan ekonomi yang ingin dicapai dan falsafah ekonomi yang dianut. Dalam masyarakat ekonomi tertinggal misalnya, kebijakan fiskal biasanya bertujuan bagaimana mencapai pertumbuhan ekonomi yang cepat, maka investasi dan keseimbangan harga menjadi prioritas utama. Sedangkan dalam masyarakat ekonomi kapitalis yang maju biasanya kebijakan fiskal akan terfokus pada pencapaian dan penstabilan ekonomi serta pemanfaatan atau kesempatan penuh tenaga kerja. Kebijakan ini memiliki dua instrumen, pertama: kebijakan pendapatan, yang tercermin dalam kebijakan pajak, *Kedua*: kebijakan belanja. *Kedua* instrumen tersebut akan tercermin dalam anggaran belanja negara. Sejak empat belas abad yang lalu, ajaran Islam melalui al-Qur'an dan Sunnahnya, telah menentukan pendapatan pemerintah dengan mensyariatkan zakat, ghanimah, fai dan jizyah.

³¹ Lebih lanjut, baca Akhmad Oran dan Salim Rashid, *Fiscal Policy in Early Islam*, dalam Sayed Afzal Peerzade (ed), *Reading in Islamic Fiscal Policy*, (Delhi: Adam publishers and Distribution, 1996), h. 109-111; M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin, (Yogyakarta : Dana Bhakti Wakaf, 1997), h. 256; S.M. Hasanuz Zaman, *Economic Funtion of an Economic State: The Early experience*, (Leicester, The Islamic

Pada perspektif ekonomi Islam, tanah merupakan salah satu faktor produksi terpenting sebagaimana klasifikasi faktor produksi yang dikemukakan oleh Rafiq Yunus al-Misri yang menempatkan tanah (*al-Ard*) pada urutan pertama dari tiga kelompok faktor produksi; pertama, *Awamil al-Intaj al-Mustaqillah*, yaitu *al-Ard*, *al-Amal* dan *al-Mal*. Kedua *Awamil al-Intaj al-Tabiah*: *al-Mukhatirah* dan *al-Zaman*. Konsep ini bisa dibandingkan dengan klasifikasi faktor produksi seperti yang dikemukakan Mustafa al-Hamshari; pertama, *Bina al-Insan*, kedua, *al-Ard*, ketiga *Anwa al-milkiyyah*, keempat *al-Amal*, kelima *al-Mawarid*, keenam *al-Tauzi*, ketujuh *al-Infaq*.³²

Pada dasarnya kepemilikan atas tanah dan harta benda lain setelah diberikan oleh Allah kepada makhluknya, selanjutnya akan menjadi hak pribadi. Kemudian fikih mengklasifikasikannya menjadi dua; yaitu *pertama* *Istila*, yakni penguasaan melalui perang, pembebasan, atau cara pendudukan lain tanpa kekerasan. *Kedua Istiqrar*, yakni penguasaan melalui pewarisan secara turun temurun atau alih milik dari orang lain dengan jual beli, dan lain sebagainya. Tanah-tanah yang dikuasai oleh pemerintah dari pihak lain dengan cara istila, akan menjadi berbeda statusnya sesuai dengan proses dan cara pengambil alihannya yang secara terbagi menjadi tiga kategori;

- a. dikuasai secara paksa dalam suatu peperangan (*ghonimah*);
- b. ditinggalkan oleh pemiliknya (*melarikan diri*) dalam situasi perang (*al-fai*), yang dikuasai oleh tanah negara dan diperuntukkan kemaslahatan rakyat. *Jumhur alfuqaha* sepakat mengenai kedudukan tanah tersebut sebagai *waqaf* untuk kemaslahatan rakyat banyak. Hanya saja menurut *Syafiiyah* dan sebagian *Hanabilah*, *pewaqafannya* memerlukan ketetapan Imam, pemerintah;
- c. tanah yang diperoleh pemerintah melalui perundingan damai (*as-sulh*).

Funtion, 1991), h. 288; dan Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif. Perspektif Islam*, terj. M. Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), h. 253.

³² Lihat dalam *Usul al-Iqtisad al-Islami*, (Damaskus: Dar al-Qalam, 1999), h. 85-98 dan *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam*, (Riyadh: Dar al-Ulum, 1985), h. 83-390.

Tanah ini dapat menjadi tanah-negara, atau tetap menjadi tanah milik bagi pemilik lama dengan ketentuan membayar kharaj (retribusi)/bagi hasil yang diatur oleh Imam.

Pada abad-abad berikutnya, jumbuh fuqaha secara aklamatif mendefinisikan pengertian milik yang diterapkan untuk manusia bersifat *majazi* dan *idlofi*. Pada fikih, hak-hak³³ atas tanah dibedakan dalam dua macam yaitu:

- a. Hak Milik (*haq al-milkiyyah/milkul raqabah*, yang pemegangnya secara penuh berhak membudidayakan, mengerjakan usaha, memanfaatkan investasi, menjual, menghibahkan, dan lain sebagainya. Seperti tanah hasil budidaya yang sudah turun-temurun, maka hak kepemilikan ada pada yang membudidayakan itu. Dalam hadits Nabi dikatakan: *Man ahyia ardan maitatan fahiya lahu*, Barang siapa yang membudidayakan tanah (yang semula tanpa pemilik dan terlantar), maka tanah itu adalah miliknya.
- b. Hak Guna (*haq al-istighlal/al-intifa*), yang pemegangnya dapat memanfaatkan tanah tersebut, sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan dengan izin pemerintah.³⁴

2. Fuqaha Kontemporer

Pada al-Quran disebutkan , tanah, langit, bumi dan segala isinya menjadi milik Allah Swt. Dengan kata lain tanah merupakan karunia Allah Swt,

³³ Dalam disiplin ilmu fikih diakui beberapa klasifikasi hak sebagai berikut; [1]. *Haqq al-Shurb* (hak mempergunakan manfaat air untuk minum, mandi dan kebutuhan primer lainnya dari air orang lain); [2], *haqq al-majra* (hak pembuatan selokan air pada tanah milik orang lain; [3] *haqq al-masil* (hak membuat saluran pembuangan air); dan [4] *haqq al-murur* (hak lewat di tanah orang lain). Fuqaha kontemporer mempergunakan istilah *huquq al-Irtifaq* ini karena mengikuti hukum barat, dalam hukum perdata umum, hak ini disebut *erfdienstbaarheid* atau *servituut*. Lihat dalam Mustafa Shalabi, *al-Madkhal fi al-Tarif bi al-Fikih al-Islam wa Qawaid al-milkiyyah wa al-Uqud Fi hi* (Qahirah: Dar al-Qalam, 1968), h. 257; bandingkan dengan Ahmad Zarqa, *al-Fikih al-Islam fi Thaubihi al-Jadid* (Beirut: Dar al-Fikr, 1967), h. 223; Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta:Pembimbing Masa, 1972), h. 75.

³⁴ Iffatin Nur, *Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih*, h. 150

yang tidak terikat dan bersifat universal, sama halnya air, udara, sinar matahari dan lain-lain; semuanya diperuntukkan untuk dimanfaatkan oleh umum dan berguna bagi seluruh umat.

Berpegang pada ayat-ayat di atas, serta tindakan Nabi ketika beliau memutuskan untuk membangun masjid Quba, yaitu membayar harga tanah sesuai standar, kendatipun pemilik tanah itu rela memberikannya dengan cuma-cuma. Semua itu menunjukkan pengakuan kepemilikan pribadi atas tanah (tanah diakui negara dengan persertifikatan seperti kita kenal sekarang). Tanah itu merupakan pemberian Allah secara cuma-cuma, jauh dari kekuasaan manusia untuk menambahkan apapun di dalamnya. Karena tanah merupakan faktor penting dalam hal produksi, maka masalah kepemilikannya harus ditentukan berdasarkan cara yang berbeda dari faktor-faktor produksi lainnya. Jika tanah tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya atau tidak tergarap selama bertahun-tahun, hal ini akan merugikan masyarakat, maka negara tidak pernah mentolerirnya. Oleh karena itu, jika ada pemegang tanah menyalahgunakan hak kepemilikannya, maka negara berhak memaksa untuk memanfaatkan tanahnya secara layak atau mengambil tanah tersebut darinya dan menyerahkan kepada orang lain yang dapat memanfaatkannya secara lebih baik sehingga menguntungkan masyarakat. Dari sana tampak betapa otoritas negara dalam kebijakan pertanahan cukup strategis dalam rangka menghindari sistem feodalisme atau sistem tuan tanah dan konsentrasi kekayaan di tangan segelintir orang.³⁵ Apa yang dilakukan khalifah Umar dalam melandreform atau menasionalisasikan tanah-tanah kaum feodal dan mendistribusikannya pada kalangan miskin adalah sebuah contoh yang baik.³⁶ Mengingat tanah itu sifatnya terbatas dan tidak dapat dikembangkan seperti faktor produksi lainnya, maka regulasi tentangnya

³⁵ Irfan al-Haq, *Economic Doctrines of Islam*, (Herdron, Virginia: International Institute of Islamic Thought, 1996), h. 162-163.

³⁶ Lihat Hasanuz Zaman, S.M. *Economic Funtion of an Economic State: The Early experience*, (Leicester, The Islamic Funtion, 1991), h. 125.

perlu diatur secara khusus.

Pengaturan soal kepemilikan dan hak-hak lain atas tanah, seperti hak pakai, hak guna bangunan dan sebagainya), menjadi sangat penting. Secara rinci, jika dilihat dari subyek penguasanya, tanah itu bisa dibagi dua, yaitu tanah yang ada dalam penguasaan pemerintah, dan tanah yang ada dalam penguasaan perorangan/badan. Sejalan dengan firman dalam surat Yunus ayat 9, dimana inti ayat ini berjalan berkelindan dengan bunyi UUD-45 pasal 28 yang menyatakan bahwa pada dasarnya seluruh tanah/bumi ada dalam penguasaan negara/pemerintah sebagai pembawa mandat kemaslahatan umum, kecuali yang secara sah telah menjadi milik atau ada dalam penguasaan perorangan/badan hukum. Sedangkan tanah yang ada dalam penguasaan perorangan/ badan. Ada dua hak atas tanah jika dilihat dari hubungannya dengan seseorang/badah hukum, yaitu: hubungan hak kepemilikan (*haq almilkiyah*), dan Hubungan hak guna atau pemanfaatan (*haq al-istighlal*).

a. Ihya al-Mawat

Ihya al-mawat adalah membuka lahan tanah mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam dan sebagainya. Lahan telah lama menjadi bagian penting manusia terutama untuk pemukiman dan penghidupan sehingga semakin lama lahan menjadi seolah olah semakin sempit sebagai akibat kepentingan manusia yang semakin luas. Mula-mula masyarakat dalam hubungan mirip komunal, lalu kian berkembang dimana hak-hak perorangan tumbuh kain kuat. Landasan hukum menghidupkan lahan kosong atau *ihya al-mawat* yaitu *mustahab*, yang didasarkan pada hadis Nabi Saw. yang mengatakan bahwa menghidupkan lahan tidur akan mendapatkan pahala dari Allah Swt. Dalam kitab *Kifayatul Akhyar* hukum menghidupkan lahan kosong adalah *jaiz* (boleh) dengan syarat orang yang menghidupkan lahan tersebut

adalah Muslim dan tanah yang dihidupkan bukan lahan yang sudah dimiliki orang lain. Hadits yang berkenaan dengan *ihya' al-mawat* adalah

عن عائشة رضي الله عنها, ان النبي صلى الله عليه وسلم قال : من
أعمر أرضا ليست لأحد فهو أحق. قال عروة : قضى به عمر رضي
الله عنه في خلافته (رواه البخاري)

Artinya : *Dari Aisyah r.a : Nabi Saw. pernah bersabda, " orang yang mengolah lahan yang tidak dimiliki siapa pun lebih berhak untuk memilikinya. "Urwah berkata", Umar r.a memberi keputusan demikian pada masa kekhalifahannya (H.R Bukhari)*

عن جابر رضي الله, ان النبي صلى الله عليه وسلم, قال من
أحيا أرضا ميتة فهي له (رواه أحمد والترمذي)

Artinya: *Dari Jabir r.a, bahwasanya Nabi SAW. bersabda : Barang siapa yang mengolah lahan tanah mati maka tanah tersebut beralih menjadi miliknya (H.R. Ahmad dan At-Turmudzy)*

Hadits di atas menunjukkan kebolehan menghidupkan tanah mati yang tidak ada pemiliknya, dan tidak sedang dimanfaatkan orang lain. Dengan demikian siapapun boleh menghidupkannya dengan menyiram, mengolah, dan menanamnya, atau mendirikan bangunan di atasnya, atau membuat pagar di sekitar tanah tersebut. Hadits ini juga menjelaskan bahwa syara' mendorong untuk menghidupkan lahan tidur karena manusia sangat membutuhkannya. Hal tersebut untuk pertanian, perindustrian, dan lapangan perekonomian lainnya.

Dalam hadits tidak dijelaskan ciri-ciri tanah yang sudah dimiliki orang lain, hal-hal apa saja yang menunjukkan bahwa lahan itu lahan tidur yang boleh untuk dihidupkan, dan lain sebagainya. Hadis-hadis itu juga memotivasi umat Islam untuk menjadikan lahan kosong menjadikan lahan produktif, sehingga karunia yang diturunkan Allah Swt. dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kepentingan dan kemaslahatan umat

manusia.³⁷

Dalam hal ini tidak ada bedanya seorang Muslim dengan kafir dzimmi (kafir yang tunduk kepada pemerintahan Islam) karena hadits-hadits tersebut bersifat mutlak. Lagi pula, harta yang telah diambil oleh kafir dzimmi menjadi miliknya dan tidak bisa dicabut darinya. Ketentuan ini berlaku umum. Hanya saja, kepemilikan atas tanah tersebut memiliki syarat, yakni harus dikelola selama tiga tahun sejak tanah tersebut dibuka dan terus-menerus dihidupkan dengan cara digarap/dimanfaatkan. Abu Yusuf dalam *al-Kharaj* menuturkan riwayat dari Said bin al-Musayyab. Disebutkan bahwa Khalifah Umar bin al-Khatthab pernah berkata:

و ليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين

Artinya: *Orang yang memagari tanah (lalu membiarkan begitu saja tanahnya) tidak memiliki hak atas tanah itu setelah tiga tahun."*

4) Cara-cara *Ihya' Al-Mawat*

Cara-cara menghidupkan tanah mati atau dapat juga disebut dengan memfungsikan tanah yang disia-siakan bermacam-macam. Perbedaan cara-cara ini dipengaruhi oleh adat dan kebiasaan masyarakat. Adapun cara *ihya' al-mawat* adalah sebagai berikut:³⁸

1. Menyuburkan, cara ini digunakan untuk daerah yang gersang yakni daerah di mana tanaman tidak dapat tumbuh, maka tanah tersebut diberi pupuk, baik pupuk dari pabrik maupun pupuk kandang sehingga tanah itu dapat ditanami dan dapat mendatangkan hasil sesuai dengan yang diharapkan;
2. Menanam, cara ini dilakukan untuk didaerah-daerah yang subur, tetapi belum dijamah oleh tangan-tangan manusia, maka sebagai tanda tanah itu telah ada yang menguasai atau telah ada yang memiliki, maka ia ditanami dengan tanaman-tanaman, baik tanaman untuk

³⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Gaya Media Pratama: Jakarta, 2007), h. 47.

³⁸ Suhendi, Hendi. 2016. *Fiqih Muamalah..* (Jakarta, Rajawali Pers) h. 268-269.

makanan pokok mungkin juga ditanami pohon-pohon tertentu secara khusus, seperti pohon jati, karet, kelapa dan pohon-pohon lainnya.

3. Menggarisi atau membuat pagar, hal ini dilakukan untuk tanah kosong yang luas, sehingga tidak mungkin untuk dikuasai seluruhnya oleh orang yang menyuburkannya, maka dia harus membuat pagar atau garis batas tanah yang akan dikuasai olehnya.
4. Menggali parit, yaitu membuat parit di sekeliling kebun yang dikuasainya, dengan maksud supaya orang mengetahui bahwa tanah tersebut sudah ada yang menguasai dengan demikian menutup jalan bagi orang lain untuk menguasainya.

Tanah dalam Al-qur'an (atau Bahasa Arab secara umum) dikenal dengan istilah *al-ard*. Kata *al-ard* tersebut jamak dimaknai dengan bumi, tanah daratan, dan sejenisnya. Tanah merupakan bagian dari harta yang bisa dimiliki. Dengan memperhatikan persyaratan sesuatu untuk disebut harta yang meliputi bisa dikuasai, diupayakan, dan dimanfaatkan, bisa dengan tegas disebutkan bahwa tanah adalah harta.³⁹ Kategori tanah yang termasuk harta, menjadikannya seksi untuk dijadikan komoditi perekonomian manusia. Hal ini tidak lepas dari kebutuhan manusia akan tanah yang sudah tidak bisa ditawarkan lagi. Tanah dibutuhkan manusia untuk tempat tinggal. Tanah juga dibutuhkan manusia untuk bercocok tanam yang menghasilkan beragam jenis hasil bumi yang dibutuhkan untuk kelangsungan hidup manusia. Kondisi semacam ini menjadikan harga tanah terus menanjak naik dari waktu ke waktu.

Berbeda dengan gambaran di atas, mayoritas tanah yang tersedia pada zaman dahulu masih dalam kondisi bebas. Masih banyak tanah yang tidak bertuan. Ada juga tanah yang sudah pernah dimanfaatkan manusia pada kurun tertentu lantas ditinggalkan dan tidak diurus dalam jangka waktu

³⁹ Ria Fitri, "Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 13, no. 3 (2011): 1–16, <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6249>.

lama sehingga tanah tersebut kembali menjadi tanah bebas. Tanah yang tidak bertuan atau tidak terurus dalam khazanah fiqh dikenal dengan istilah tanah mati (*al-arḍ al-mawāt*). Keberadaan tanah yang tidak bertuan mirip dengan kedudukan konsep harta *al-mubaḥāt* dalam pembahasan fiqh muamalah. Harta *al-mubaḥat* merupakan salah satu dasar kebolehan bagi seseorang untuk berupaya menjadikannya sebagai kepemilikan pribadi. Individu boleh memanfaatkan berbagai jenis harta yang masuk kategori *al-mubaḥāt*. Sebagaimana ditegaskan oleh al-Zuhailiy, bahwa konsep seperti ini sesuai dengan kaidah hukum Islam yang membolehkan menguasai harta yang belum dimiliki oleh seseorang sebelumnya.⁴⁰

Al-Zuhailiy mengatakan bahwa salah satu sebab kepemilikan adalah menguasai harta mubah. Harta mubah bisa dipahami sebagai harta yang belum menjadi bagian hak milik individu tertentu dan tidak ada larangan syara' untuk memilikinya. Contoh harta mubah ini seperti air yang masih berada di mata air, kayu bakar dan pohon yang berada di hutan belantara, hewan liar di darat dan laut, dan semacamnya.⁴¹

Adanya pemahaman harta yang tidak berada sepenuhnya di tangan individu atau tidak dikuasai dalam konsep *mubaḥat* merupakan titik temu dengan konsep tanah mati (*al-arḍ al-mawāt*). Secara etimologis, *al-mawāt* bermakna sesuatu yang mati, kebalikan dari hidup. Sesuatu yang mati merupakan sesuatu yang tidak memiliki ruh. Jika terma roh bagi manusia ini disematkan pada tanah, maka bisa diartikan tanah yang tidak memiliki roh adalah tanah yang tidak ada penghuninya. Dalam bahasa lain bisa pula bermakna tanah yang tidak dijamah manusia.⁴²

Al-Qudah menegaskan, secara bahasa *al-mawāt*, dalam konteks tanah,

⁴⁰ Wahbah al-Zuhailiy, *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), h. 69.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Ambok Pangiuk, "Ihya' al-Mawāt dalam Hukum Islam," *Media Akademika* 25, no. 2 (April 18, 2010): 165–81, <http://ejournal.iainjambi.ac.id/index.php/mediaakademika/article/view/233>.

dimaknai dengan tanah yang tidak dimakmurkan (dikelola, diolah) lagi, tidak ditempati, tidak ada (diketahui) pemiliknya, dan tidak dipakai untuk cocok tanam. Ia memberi perumpamaan, dikatakan mati ketika hidup telah terputus dengan kehidupan, angin mati ketika diam atau tenang, api mati ketika telah padam atau menjadi dingin, jalan mati ketika sudah habis rutanya, dan mungkin juga seseorang yang tidur juga dikatakan mati karena dia tidak punya daya.⁴³ *Al-mawat* yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah untuk konteks tanah dan (atau) daratan. Tanah dalam Bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-ard*, *albarr*. Sebagaimana QS. Yasin: 35 menyebutkan bahwa Allah telah menghidupkan tanah yang awalnya gersang (tandus) (*al-ard al-maitah*), kemudian tanah tersebut mengeluarkan atau menghasilkan biji-bijian yang bisa dimakan manusia. Kemudian dalam QS. al-Rum: 41 disebutkan, kerusakan di darat (*albarr*) dan laut sudah jelas disebabkan oleh perbuatan manusia. Dalam banyak pembahasan, ulama menggunakan term *al arđ* ketika tengah mengkaji konsep *ihya al-mawat*.

Ihya terhadap tanah (*al-ard*) bisa dimaknai dengan upaya menghidupkan, memakmurkan, memberikan nilai tambah, menjadikan bermanfaat, dan semacamnya. Bentuk nyata dari *ihya* berupa bercocok tanam, dijadikan tempat tinggal, dan (atau) sebagai tempat usaha. Pada batas tertentu, menguasai tanah tersebut dengan memberi batas tertentu bisa dimaknai sebagai *ihya*.⁴⁴ *Ihya* tersebut dilakukan terhadap tanah yang tergolong *al-mawat*. Di kalangan fuqaha, terdapat perbedaan pandangan dalam menentukan tanah *al-mawāt*. Pangiuk menguraikan bahwa fuqaha Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah menyebut tanah yang tidak dimiliki dan dimanfaatkan oleh seseorang sebagai tanah mati. Syafi'iyah menambahkan ketentuan tanah tersebut yang berada di luar perkampungan. Sementara

⁴³ Muḥammad al-Qudah, "*Ihya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu 'ala 'l-Iqtisad al-Waṭani al-Ardan Namudhujan*," *IUG Journal of Islamic Studies* 24, no. 2 (2016): 247–71.

⁴⁴ *Ibid.*

fuqahā' Hanafiyah mendefinisikan tanah mati sebagai tanah yang berlokasi di luar perkampungan, tidak ada pemiliknya, dan tidak ada hak khusus terhadap tanah tersebut.⁴⁵

Kententuan *iḥya al-mawat* didasarkan pada hadis Nabi. Terdapat beragam hadis yang mengindikasikan *iḥyā' al-mawāt*. Al-Qudah memerinci hadis-hadis tentang *iḥyā' al-mawāt* menjadi empat kategori.⁴⁶ *Pertama*, hadis yang menggunakan redaksi *a'mara*, misalnya:

من أعمر أرضا ليست لأحد فهو أحق.

Kedua, hadis yang menggunakan diksi *aḥya*, misalnya:

من أحيا أرضا ميتة فهي له و ليس لعرف ظالم حق.

Ketiga, hadis yang memakai kata *aḥaṭa*, misalnya:

من أحاط حائط على أرض فهي له.

Keempat, hadis yang memakai kata *sabaqa*, misalnya:

من سبق الى مالم يسبقه إليه مسلم فهو له.

Selain dasar hadis di atas, al-Qudah menegaskan bahwa para sahabat telah bersepakat terkait pensyariaan *iḥya al-mawat*, sehingga para sahabat mengamalkan konsep *iḥyā' al-mawāt* ini. Hal ini dipertegas dengan penetapan hukum *al-mawāt* oleh Umar bin Khatab yang pernah berkata, "Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka dia berhak atas tanah tersebut." Sedangkan *fuqaha* Mesir pada zaman dahulu menegaskan kebolehan memiliki tanah dengan cara *iḥyā'*, meskipun terdapat perbedaan terkait persyaratannya.⁴⁷

Berangkat dari definisi yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan *iḥya*. Sayyid Sabiq menyebutkan beberapa persyaratan, seperti tanah tersebut dikenali (*i'tibar*)

⁴⁵ Pangiuk, "*Ihya' al-Mawat dalam Hukum Islam*"; al-Qudah, "*Ihya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu*."

⁴⁶ al-Qudah, "*Ihya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu*."

⁴⁷ *Ibid.*

sebagai tanah mati dan tanah tersebut jauh dari perkampungan atau keramaian, kategori jauh dekat tersebut tergantung dari pemahaman *'urf* masyarakat setempat.⁴⁸ Di samping persyaratan tersebut, ada satu ketentuan lagi yang perlu diperhatikan, yaitu terkait pemberian izin oleh hakim. Sayyid Sābiq menjelaskan, meskipun seluruh fuqaha sepakat bahwa *iḥya al-mawat* merupakan *sabab al-milkiyah*, namun mereka berbeda pandangan terkait izin hakim.

Kebanyakan fuqaha berpadangan bahwa izin hakim tidak diperlukan untuk melakukan *iḥya al-mawat*. Mereka bersandar pada ketentuan umum hadis . Sehingga barang siapa telah melakukan *iḥya al-mawat*, maka dia lah pemilik lahan tersebut. Sementara Imam Abu Hanifah, menyebutkan bahwa izin dan ketetapan hakim diperlukan untuk melakukan *iḥya al-mawat*. Adapun Imam Malik membedakan antara tanah yang dekat pemukiman atau keramaian dengan tanah yang jauh dari pemukiman atau keramaian.

Tanah yang dekat harus seizin hakim dan tanah yang jauh boleh tanpa seizin hakim.⁴⁹ Al-Qudah, dengan mempertimbangkan beragam pendapat ulama, menyimpulkan bahwa *idhn* (izin) dari seorang *al-imam (al-hakim)* tidak diperlukan oleh seseorang ketika ia hendak melakukan *iḥya almawat*.⁵⁰ Adapun al-Zuhailiy secara ringkas menyebutkan bahwa pendapat mayoritas ulama mengarah kepada *iḥya al-mawat* berimplikasi kepada *altamlīk* (pengambilalihan kepemilikan), apakah itu dengan *idhn al-ḥakim* maupun tidak.⁵¹ Terdapat bermacam pandangan terkait proses atau cara yang bisa disebut sebagai *iḥya al-mawat*. Al-Zuhailiy dengan ringkas mengatakan, cara *iḥya almawat* bisa berupa mendirikan bangunan, bercocok tanam (*al-zira'ah, alharth, algharth*), dan menggali sumur. Dimana hal itu telah dikuasainya

⁴⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah* (Kairo: Dar al-Ḥadith, 2004), 943.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ al-Qudah, "*Iḥya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu.*"

⁵¹ al-Zuhailiy, *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu*, h. 70.

selama tiga tahun sebagaimana *athar* sahabat 'Umar.⁵² Pendapat demikian juga dikemukakan fuqaha lain sebelum al-Zuhailiy. Al-Shaukaniy misalnya menjelaskan bahwa *iḥya'* terhadap tanah yang belum dimiliki seseorang sebelumnya bisa dilakukan dengan cara menanami, mengalirkan air (irigasi), atau membuat bangunan.⁵³ Al-Ṣan'aniy member perspektif perlunya memperhatikan *'urf* (kebiasaan lokal) dalam *iḥya al-mawāt*. *'Urf* tersebut berupa membersihkan tanah, melakukan cocok tanam, membangun dinding, atau membuat parit (saluran air) yang dibutuhkan.⁵⁴

Perspektif *'urf* dalam pertimbangan *iḥya al-mawat* juga dikemukakan al-Syairazi. Menurutnya *iḥya* bisa diupayakan dengan membangun rumah dengan bahan baku yang biasa dipakai untuk membuat rumah dan terdapat pintu selayaknya rumah. Jika tanah itu merupakan areal pertanian maka *iḥya* terhadap tanah tersebut berupa mengalirkan air dari sungai atau mata air keareal tersebut. Jika tanah tersebut merupakan tanah yang tergenang air, maka *iḥya* terhadap tanah tersebut berupa mengeringkan atau menutup jalan air ke areal tersebut. Jika yang dituju merupakan sumur, maka *iḥya* terhadap yang dituju itu berupa menggali areal tersebut hingga menemukan air.⁵⁵ Konsepsi tata cara *iḥya al-mawat* dipertegas oleh al-Qudah. Menurutnya setelah menimbang dari beberapa pendapat *fuqaha*, menyimpulkan tata cara *iḥya al-mawat* meliputi; a) pelaksanaan *iḥya* mempertimbangkan *'urf* setempat, b) untuk bangunan, dibuktikan dengan membuat dinding dari bahan yang wajar dan terdapat pintu, c) untuk areal pertanian, dibuktikan dengan mengalirkan air atau membuat irigasi untuk tanah kering, dan menahan atau mencegah air yang masuk ke areal tersebut kalau itu tanah

⁵² *Ibid.*, h. 70-71

⁵³ Muḥammad bin Ali al-Shaukaniy, *Nail al-Auṭar min Aḥaiīth Sayyid al-Akhyar Sharḥ Muntaqiy al-Akhbar*, ed. 9 (Beirut: Dar al-Jil, 1983), h. 45.

⁵⁴ Muḥammad bin Isma'il al-Ṣan'aniy, *Subul al-Salam Sharḥ Bulugh al-Maram min Adillati al-Aḥkam*, ed. 4 (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), h. 8.

⁵⁵ Abu Ishaq al-Shairazy, *al-Muhadhdhab fi Fiqh Imam al-Shafi'iy*, ed. 6 (Damaskus: Dar al-Qalam, 1992), 215-16.

genangan air.⁵⁶

Poin ketiga yang dikonsepsikan al-Qudah selaras dengan upaya *ihya almawat* yang dikemukakan al-Mawardi dalam al-Hawi al-Kubra. Menurutnya terdapat tiga kategori *ihya al-mawat* dalam rangka bercocok tanam, yaitu memberi batas pada areal tanah tertentu, mengalirkan air ke tanah yang asalnya kering atau mengeringkan tanah yang asalnya terlalu basah, dan merawat tanah tersebut.⁵⁷

2) Jual beli ba'i

1) Pengertian jual beli dalam islam :

Jual beli tanah dalam islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergusur, hak air mereka terkurangi, dsb.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

2) Pengaturan jual beli

Jual beli tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1457 yang berbunyi "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan", pasal 1458 yang berbunyi " Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai

⁵⁶ al-Qudah, "*Ihya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu.*"

⁵⁷ Abu al-Hasan al-Mawardi, *al-Hawi al-Kubra*, 7th ed. (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994), h. 486.

sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”, pasal 1459 yang berbunyi “ Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada bunyi pasal 1457, 1458, dan 1459, penulis kemudian menyimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.⁵⁸ Kaidah penjual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.

a) Tanah dengan batas yang jelas

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya di kemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

Jika hal ini terjadi, maka pemilik tanah dan orang yang membantu menjualkan telah melakukan sesuatu yang dilarang dalam Al-Quran.

⁵⁸ <https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/>

Sebagaimana yang tercantum dalam firman Allah:

بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ لَا تَأْكُلُوهَا إِعْمَاقًا لِّبِلْيَةِ الْوَالِدِينَ يَا أَيُّهَا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil.....” (QS. An Nisaa’: 29)

Pada riwayat Imam Bukhari, yang disampaikan oleh Aisyah RA, Rasulullah SAW bersabda: “Barangsiapa yang mengambil sejengkal tanah secara zalim, maka Allah akan mengalungkan tujuh bumi kepadanya.”

b) Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c) Bukan Tanah Sengketa

Pada proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilikannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku. Rasulullah Saw telah menyampaikan bahwa siapa saja yang mengambil harta orang lain atas nama sumpah, maka Allah akan memasukkannya kedalam neraka, walaupun barang yang dirampas itu berupa kayu siwak (Riwayat Muslim dari Abu Umamah secara *marfu'*).

d) Bukan Tanah Wakaf

Wakaf adalah harta yang dikeluarkan seorang muslim atas dasar ketaatannya kepada Allah Swt. Karena itu, tidak diperbolehkan siapapun untuk memperjual belikan tanah wakaf. Selain itu, dalam sebuah proses jual beli, dibutuhkan pihak pemilik tanah sebagai penjual dan pihak pembeli.

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana. Namun, dalam kondisi dimana tanah wakaf sudah tidak bisa lagi diambil manfaatnya, misalnya tanah pertanian yang sudah tidak produktif, atau masjid yang sudah tidak dapat digunakan untuk beribadah, maka tanah wakaf boleh dijual. Hasil penjualan tanah wakaf tidak boleh digunakan untuk kepentingan pribadi, tapi harus disedekahkan untuk kemaslahatan umat.

e) Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

Selain kelima hal diatas, juga perlu diperhatikan beberapa hal penting dalam melakukan bisnis tanah ini.

1. Pastikan tanah yang perjualbelikan memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap.
2. Jika memiliki tanah warisan dalam listing , pastikan seluruh ahli waris menyetujui penjualan tanah tersebut.
3. Selalu lakukan kroscek dokumen dengan Badan Pertanahan Nasional mengenai status tanah dalam listing.

Menyisihkan keuntungan untuk zakat. Keuntungan yang perlu disedekahkan supaya dapat membersihkan harta satu individu dan pastinya penghasilanya akan lebih membawa berkah dalam kehidupan satu individu.

f) Kelengkapan dokumen-dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu,

ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

c) Waris

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA. Pewaris dapat terjadi karena ketentuan Undang-Undang atau karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Dengan jatuhnya tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris.

Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya. Namun sampai saat ini, untuk memperoleh surat keterangan waris, hukum yang berlaku bagi WNI masih berbeda-beda. Sejak berlakunya peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sesuai dengan pasal 25, surat keterangan warisan itu merupakan suatu keharusan. Hanya saja, pejabat yang berwenang untuk membuat surat keterangan warisan itu belum ditentukan. Untuk menyeragamkan masalah surat keterangan waris, dengan memperhatikan penggolongan warga negara, maka:

1. Golongan keturunan Eropa, surat keterangan waris dibuat oleh notaris.
2. Golongan penduduk asli/pribumi, surat keterangan waris oleh para ahli waris, disaksikan oleh lurah, diketahui oleh camat.
3. Golongan keturunan Tionghoa oleh notaris.
4. Golongan keturunan Timur Asing lainnya surat keterangan waris dibuat oleh balai harta peninggalan.

Hukum kewarisan sebagaimana terdapat dalam Pasal 171 (a) Kompilasi Hukum Islam merupakan hukum yang mengatur tentang

pemindahan hak pemilikan harta benda peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Pada Hukum waris yang berlaku di Indonesia ada 3 yakni:⁵⁹ hukum waris adat, hukum waris islam, dan hukum waris perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbedabeda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Hukum waris dalam ilmu hukum merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdata).

Pengaturan mengenai hukum waris tersebut dapat dijumpai dalam Pasal 830 samapi pada Pasal 1130 KUHPerdata, meski demikian pengertian hukum waris itu sendiri tidak dapat dijumpai dalam pasal-pasal yang mengaturnya dalam KUHPerdata tersebut. Untuk mengetahui pengertian mengenai hukum sudah dapat dilihat dalam penjelasanpenjelasan sebelumnya di atas, namun secara umum dapat dikatakan bahwa hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai kedudukan harta kekayaan tersebut kepada orang lain. Selain itu juga dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, dalam Pasal 171 disebutkan bahwa: Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menntukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing.⁶⁰ Untuk waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak adanya ketentuan tersendiri dari peraturan waris perdata yaitu yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan atau harta peninggalan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana dituangkan dalam Pasal 1066 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembagian harta warisan atau harta peninggalan diawali dengan penentuan siapa saja yang berhak untuk mendapatkan bagianbagian tersebut,

⁵⁹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Hukum_waris

⁶⁰ *Ibid.*

menentukan besar bagian yang didapat oleh yang berhak tersebut serta langkah selanjutnya penyelesaian pembagian harta warisan yang dilaksanakan dengan kesepakatan para pihak yang berhak dalam pembagian harta warisan tersebut.

Baik hukum Perdata maupun hukum Islam sama-sama mengenal dengan apa yang dimaksud dengan legitime Portie. Setiap ahli waris memiliki hak mutlak yang harus terpenuhi atau tidak bisa disimpangi oleh pewaris,⁶¹ artinya setiap subyek yang oleh kedudukannya memiliki hak sebagai ahli waris yakni apa yang menjadi haknya tidak boleh disimpangi ataupun diberikan kepada pewaris yang lain.

KUHPerdata menjelaskan tentang bagian mutlak atau legitime portie dan tentang pengurangan dari tiap-tiap pemberian yang kiranya akan mengurangkan bagian mutlak itu. Menurut Pasal 913 KUH Perdata menyatakan bahwa: "Bagian mutlak atau legitime portie adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat".⁶²

Dalam hal ini garis keturunan lurus kebawah adalah anak-anak ataupun cucunya. Dalam garis lurus ke bawah, apabila si yang mewariskan hanya meninggalkan anak yang sah satu-satunya saja, maka terdirilah bagian mutlak itu atas setengah dari harta peninggalan, yang mana oleh si anak itu dalam pewarisan harus diperoleh. Para ahli waris berhak atas sepenuhnya harta-harta tersebut. Kedudukan ahli waris untuk memperoleh warisan dalam hal ini adalah terhadap pewarisan hak cipta sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Di dalam membicarakan hukum waris ada tiga unsur yang perlu

⁶¹ Munir Fuady, hal. 162

⁶² [1https://fhuiguide.files.wordpress.com/2012/08/waperkedudukan-ahli-waris](https://fhuiguide.files.wordpress.com/2012/08/waperkedudukan-ahli-waris)

diperhatikan, di mana ketiga hal tersebut termasuk dalam unsur-unsur dalam pewarisan meliputi orang yang meninggal dunia (pewaris) atau erflater, ahli waris yang berhak menerima harta kekayaan itu (erfgenam) dan harta waris. Ada juga yang dinamakan dengan penerima warisan dengan cara Benefisier,⁶³ Tujuannya adalah Ahliwaris yang menerima secara murni bertanggung jawab untuk segala hutang hibah wasiat, dan kalo perlu untuk beban.

d) Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si wasiat meninggal dunia. Pengertian Hibah juga diatur dalam pasal 1666 KUHPerdara.

Kekuatan huku akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut UU sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakjan keharusan dari ketentuan per-Undang-Undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Hal-hal yang membatalkan akta Hibah telah dijelaskan dalam pasal 1688 BW. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali; maupun dihapuskan karenanya melainkan dalam hal-hal berikut.

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- b. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

⁶³ A. Pitlo, Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, Intermasa Jakarta Tahun 1991, hal. 5

Pada menyelesaikan masalah dalam penghibahan hendaknya tidak melihat satu pasal tentang hibah saja, akan tetapi perlu juga melihat pasal lain yang terkait dengan objek yang dihibahkan dalam BW dan juga peraturan perundangan untuk refisi KUHPerdata mendatang, penyebutan akta notaris diganti dengan akta autentik, baik hibah untuk benda-benda bergerak maupun tidak bergerak.

1. Pengertian hibah dalam Islam dan undang-undang

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.⁶⁴

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)⁶⁵: “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Hibah Tanah sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), bagi mereka yang tunduk kepada Kitab

⁶⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis. “Hukum Perjanjian Dalam Islam ” , (Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, 1996), h. 113.

⁶⁵ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1666.

Undang-Undang Hukum Perdata harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).⁶⁶

2. Sejarah pengaturan hibah

Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Diatur dalam Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ditunjuk berbunyi : "Pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah".⁶⁷

a. Pengaturan Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan

⁶⁶ Effendi Perangin, *"Mencegah Sengketa Tanah"*, (Rajawali Cetakan Kedua, Jakarta, 1990), h.46

⁶⁷ 6 C. S. T. Kansil. Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia. (Balai Pustaka. Jakarta. 2002). h. 252.

suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Pada saat melaksanakan hibah harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu: (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan; (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26; (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab X Tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah, kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah. Untuk pelaksanaan hibah itu sendiri di dukung dengan adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang berbunyi⁶⁸:

(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan -perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal.”

Pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

⁶⁸ Undang -Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 26

Tanah Pasal 37 ayat (1) berbunyi⁶⁹: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.”

b. Cara Memperoleh Hibah

Ketentuan hukum positif, mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666- Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Syarat dan tata cara hibah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

1. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta Notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
4. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan

⁶⁹ Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 Pasal 37

kekuasaan orang tua (Pasal 1685 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris sebagaimana yang disebutkan diatas, namun, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT (termasuk akta hibah) terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷⁰

C. Hukum Adat Tentang Tanah

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat, bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering ter-jadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Dalam Hukum Adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusiaa dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dije-laskan di atas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani

⁷⁰ Tri Jata Ayu Pramesti, 23 September 2013, <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lth1e582b1ad14c/prosedur-hibah-tanah-dan-bangunan-kepada-keluarga>.

dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah di mana mereka dimakamkan dan terjadi tempat kediaman orang-orang halus perlindungan beserta arwah leluhurnya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.

Umat manusia ada yang berdiam di suatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau ada yang berdiam secara tersebar di pusat-pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain di suatu wilayah yang terbatas, yang dalam hal ini merupakan suatu masyarakat wilayah.

Persekutuan masyarakat seperti itu, berhak atas tanah itu, mempunyai hak-hak tertentu atas tanah itu dan melakukan hak itu baik keluar maupun ke dalam persekutuan. Berdasarkan atas berlakunya hak tersebut ke luar, maka persekutuan masyarakat hukum adat itu sebagai kesatuan yang berkuasa, memungut hasil dari tanah itu dengan membatasi adanya orang-orang lain yang melakukan hal yang serupa itu. Juga, sebagai suatu kesatuan masyarakat, mereka bertanggung jawab terhadap orang-orang dari luar masyarakat itu atas perbuatan-perbuatan pelanggaran di wilayah tanah masyarakat itu.

Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan terletak pada daya timbal-balik daripada hak itu terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin kuat hubungan individu dengan tanah, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), dan makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.

Apabila anggota persekutuan melewati batas penggunaannya itu, misalnya melakukan penggarapan tanah untuk kepentingan perdagangan (*trading*) dalam artian untuk memperkaya diri sendiri, maka mereka akan diperlukan seberapa jauh sebagai orang-orang dari luar persekutuan, yang selanjutnya hak-hak persekutuan yang bersifat ke luar akan diberlakukan terhadap mereka. Sekali laai di sini dapat terlihat bahwa sifat tanah itu benar-benar adalah bersifat sosial adanya.

Selanjutnya, anggota persekutuan masyarakat itu juga memiliki hak untuk membuka tanah (*ontginningsrecht*), yaitu adanya penyelenggaraan suatu hubungan sendiri terhadap sebidang tanah sebagai bagian dari lingkungan hak pertuanan. Hak membuka tanah itu menurut hukum adat adalah hanya salah satu daripada fanda munculnya nak persekutuan atau *beschikingsrecht* dan hanya ada pada anggota-anggota masyarakat atau tanah-tanah di lingkung-an hak pertuanan itu sendiri.

Hal lain yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan atau *beschikkingsrecht*. Artinya, ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah *konstruksi yuridis yang abstrak*, sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya yang bertetangga sering kali tidaklah jelas adanya. Ketika satu persekutuan hukum adat mengklaim batas tertentu tanahnya, bisa jadi itu sudah dianggap melampaui batas yang telah diklaim oleh persekutuan hukum adat tetangganya.

Hal lain yang membuat aspek sedemikian itu rawan konflik, adalah adanya prinsip bahwa tanah persekutuan atau pertuanan tersebut tidak dapat dipindah-tangankan (*onvervreemdbaarheid*). Artinya, pada waktu terjadi perbedaan pendapat tentang kepemilikan hak antar persekutuan hukum tentang batas-batas tanah tersebut, masing-masing persekutuan hukum akan membela haknya dengan segala cara. Mereka tidak akan pernah

mengizinkan haknya atas tanah yang telah mereka klaim, yang mungkin telah terjadi untuk waktu yang cukup lama, lepas begitu saja.

Dalam hal *beschikkingsrecht*, yang dimaksud adalah hak menguasai atau memakai tanah. Hal ini merupakan pendapat dari Prof. Van Vollenhoven. Sehingga, fungsi ke dalam maupun ke luar dapat disimpulkan sebagai hak pakai oleh setiap warga masyarakat daerah persekutuan atas tanah demi kepentingan bersama dalam masyarakat daerah persekutuan serta persekutuan lainnya.⁷¹

1. Tanah Karo dalam Adat Batak Karo

Masyarakat hukum adat karo mempunyai pandangan tersendiri tentang tanah komunal. Tanah komunal adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki secara bersama oleh kelompok masyarakat hukum adat secara turun temurun (tradisional). Keberadaannya sangat penting bagi kelangsungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan sehingga tanah komunal harus dihormati, dijaga dan juga harus tetap dilestarikan agar keberadaannya tidak punah dimakan usia dan perkembangan jaman sehingga anak cucu masih tetap bisa menikmati dan mengambil manfaat dari tanah komunal.

Tanah komunal biasa digunakan oleh masyarakat adat karo sebagai tempat tinggal dan pertanian untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam dimana hasil dari tanah dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan digunakan untuk menanam buah-buahan seperti cabai, nanas, wortel, jeruk, kentang, jagung yang menghasilkan buah sehingga dapat dinikmati bersama oleh masyarakat adat karo atau bahkan dapat di jual sehingga masyarakat memperoleh penghasilan tambahan. Di atas tanah komunal juga digunakan oleh masyarakat adat karo sebagai tempat untuk melakukan acara-acara adat misalnya acara pernikahan, pesta ucapan syukur

⁷¹ Diposting oleh Catatan Kampus Unhalu on 01.03

atas panen yang biasa diadakan oleh masyarakat adat karo setiap tahunnya dan pelepasan orang meninggal dunia yang biasa dilakukan sebagai wujud penghormatan dan kasih sayang dari masyarakat adat karo kepada orang yang telah meninggal dunia. Pemanfaatan tanah komunal harus melibatkan *simantek kuta* (tetua adat) sebagai orang yang dianggap paling mengerti mengenai tanah komunal di kabupaten karo khususnya di kecamatan tigapanah di desa sukadame dan kecamatan juhar tepatnya di desa juhar ginting, yang dimana *simantek kuta* (tetua adat) adalah orang yang dianggap paling dapat mengatasi setiap permasalahan yang terdapat di masing masing kecamatan yang dimana dari masing-masing kecamatan tersebut *simantek kuta* memiliki marga yang berbeda beda tergantung marga pendiri kuta. Dimana biasanya *simantek kuta* (tetua adat) akan menyelesaikan permasalahan yang terdapat di masing-masing desa dengan cara musyawarah sehingga masing-masing pihak dapat berfikir secara jernih dan bernegeosiasi sehingga ditemukan titik terang dari permasalahannya. Oleh masyarakat karo siapa pun yang bermarga sama dianggap saudara karena berasal dari keturunan nenek moyang yang sama. Dimana sesuai dengan ketentuan adat, yang ketentuannya terdapat secara lisan bukan tertulis namun tetapi tetap dipatuhi dan ditaati oleh masyarakat adat, terbukti bahwa *simantek kuta* (tetua adat) memiliki kewewenang mengatur masyarakat adat karo.

Kewenangn untuk mengatur masyarakat adat, kewenangan terhadap masyarakat adat yang tidak mematuhi peraturan yang diberikan oleh *simantek kuta* (tetua adat). Dalam hal ini terdapat struktur kelembagaan adat karo bernama *runggun* (musyawarah) yang diketuai oleh *simantek kuta* (tetua adat) lalu diikuti oleh *senina* (adalah saudara anantara anggota-anggota yang masih memiliki satu marga), *anak beru* (clan penerima darah) dan *kalimbubu* (clan pemberi darah). Dimana setiap keputusan yang dihasilkan oleh *ruggun* merupakan keputusan yang memikirkan kepentingan bersama, yang telah

melewati proses musyawarah mufakat antara setiap pihak yang berkepentingan dan dengan dihadiri oleh seluruh anggota dari *runggun*, sehingga menghasilkan keputusan yang tidak berat sebelah ataupun membela satu pihak namun keputusan yang nantinya dikatakan *simantek kuta* (tetua adat) merupakan keputusan yang adalah demi kepentingan bersama masyarakat adat karo.

Pada Undang-Undang Dasar tahun 1945 pasal 18B ayat (2) yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Undang-Undang Dasar 1945 mengakui dengan jelas keberadaan Masyarakat Hukum Adat beserta hak-hak tradisional yang dimiliki didalamnya. Keberadaan masyarakat hukum adat dan hak-hak tradisional yang dimaksud adalah hak komunal yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat. Sebagaimana yang diatur di dalam pasal 3 Undang- Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 menentukan bahwa: Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 pasal 3 jelaslah bahwa hak ulayat dan hak yang serupa yaitu hak komunal diakui dengan pembatasan tertentu yaitu mengenai eksistensinya. Diketahui dalam pelaksanaan hak komunal tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dan rencana pemerintah pusat untuk kemakmuran rakyat seluruh Indonesia. Bagi pihak-pihak atau pemerintah yang memerlukan tanah

untuk pembangunan maka pihak atau pemerintah yang memerlukan tanah harus meminta izin pada masyarakat Hukum Adat tersebut. Mengenai masyarakat hukum adat yang tertuang dalam dalam Pasal 1 ayat 3 yaitu Masyarakat Hukum Adat adalah masyarakat yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena persamaan tempat tinggal maupun atas dasar keturunan. Di desa sukadame dan juhar ginting sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya dengan latar belakang persamaan tempat tinggal yaitu di desa sukadame dan desa juhar ginting, dan persamaan simantek kuta yang dari kedua desa tersebut sama-sama bermarga ginting. Sebagai warga persekutuan bersama berdasarkan atas keturunan yaitu berasal dari bapak asal yang sama atau berasal dari simantek kuta atau tetua adat yang sama.

Tanah adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan dari Suku karo. Mengingat arti pentingnya tersebut, untuk mempertahankan eksistensinya dan kepemilikannya secara nyata dalam suku karo tanah dibuat batasbatas untuk menghindari terjadinya sengketa sekaligus menunjukkan kepemilikan tanah tersebut. Adapun batas-batas yang digunakan untuk menandai batasbatas tanah komunal berupa sungai, gunung, tanaman, buahbuahan, Batasbatas tersebut merupakan sebuah bukti untuk memberikan penegasan bahwa orang yang bersangkutanlah merupakan pemilik tanah. Dengan demikian, pihak lain tidak berhak untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Jadi batas tersebut merupakan faktual yang tidak terbantahkan oleh pihak lain atau sekelompok masyarakat, karena pembuktian dalam masyarakat adat bersifat konkret.

Masyarakat adat karo adalah masyarakat yang menarik garis keturunan berdasarkan sistem patrilineal yang adalah masyarakat adat menarik garis keturunan hanya dari pihak bapak saja, secara terus menerus

keatas. mereka semua berasal dari seorang bapak asal yang sama.⁷² Masyarakat adat karo menganggap bahwa anak laki-laki adalah penerus marga dari keluarga yang akan melanjutkan keturunan dari ayahnya kepada anak-anak laki lakinya selanjutnya. Termasuk masyarakat petrilineal "*merga genealogis*" orang karo, yang mudah dapat di kenali dari nama-nama marganya.⁷³ Masyarakat Karo tidak di perbolehkan menikah dengan orang lain yang semarga dengan nya, laki laki harus menikah dengan wanita lain di luar marganya, perkawinan demikian disebut kawin exogami, sebelum melangsungkan pernikahan laki laki yang hedak menikahi wanita dari luar marganya biasanya pihak keluarga laki-laki akan memberikan sesuatu yang biasanya berupa uang kepada pihak wanita sebagai tanda bahwa wanita nantinya akan melepaskan ikatan nya dari keluarganya dan akan ikut masuk kedalam lingkungan keluarga suaminya dengan diberi hak dan kewajiban penuh dalam lingkungan keluarga suaminya tersebut.

Berikut adalah marga yg dimiliki oleh masyarakat adat karo yang biasa disebut *merga silima* (lima marga) oleh masyarakat adat karo:

- a. Karo-karo
- b. Tarigan
- c. Ginting
- d. Sembiring
- e. Perangin-angin

Pada masyarakat adat karo anak laki-laki dianggap sebagai penerus garis keturunan. Namun anak perempuan juga mendapatkan bagian yang disebut pemeran atau pemberian yang berdasarkan *kekelengen* atau kasih sayang. Dalam adat istiadat karo pemberian oranga tua kepada putrinya baik

⁷² Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 2006), h. 22.

⁷³ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Mandar Maju, Bandug, 2003), h.108-109.

berupa tanah maupun benda lain semasa orang tuanya hidup dan tidak dapat dihalangi oleh anak laki-laki. Anak laki-laki adalah penerus generasi, penerus silsilah keluarga, sebab anak laki-laki akan memiliki anak dan akan meneruskan marga dari ayahnya. Anak laki-laki tertua penanggung jawab terhadap kedua orangtuanya termasuk juga atas adik-adiknya apabila si ayah meninggal dunia.

Rakut sitelu berarti ikatan yang tiga adalah ikatan yang mencakup secara keseluruhan dalam masyarakat adat karo diantaranya adalah:

1. Senina adalah saudara antara anggota-anggota yang masih memiliki satu marga satu ayah/ibu, satu nenek/kakek, dan seterusnya.
2. Kalimbubu adalah clan “pemberi dara” (yang menyerahkan anak perempuan) dan anak beru, sebagai clan “penerima dara”. Kalimbubu adalah golongan yang sangat dihormati, dinamakan juga *dibata ni idah*, yaitu Tuhan yang dapat dilihat. Murah rejeki, anak sehat-sehat, itu semua kerana tuah (berkat) kalimbubu.
3. Anak Beru juga dinamakan sebagai si majekken lape-lape, yaitu yang membuat tempat berteduh bagi kalimbubunya. Segala upacara-upacara, seumpamanya upacara perkawinan, memasuki rumah baru, kematian, dan lain sebagainya, anak berulah yang menyelesaikannya.

Masyarakat karo adalah masyarakat agraris yang mata pencaharian pokoknya adalah bertani. Jenis tanaman yang diusahakan adalah padi, jagung, wortel, nanas, kentang, dan sayur sayuran. Sebagai usaha tambahan keluarga, masyarakat kecamatan tiga panah membuat keranjang yang dibuat dirumah secara tradisional. Hasil produksi kerajinan tangan tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan keluarga. Keranjang yang terbuat dari anyaman bilah-bilah bambu yang diambil dari sawah kuta yang merupakan milik bersama warga desa sukadame. Orang dari luar masyarakat hukum adat yang terdapat di desa sukadame hanya dapat mengambil manfaat dari tanah yang ada di desa sukadame namun tidak dapat memiliki tanah yang terdapat di desa

sukadame kecamatan tigapanah karena hanya warga asli(keturunan simantek kuta atau bangsa taneh) dari sukadame lah yang dapat memiliki tanah yang terdapat di sana, jika masyarakat luar hendak ingin mengambil manfaat dari tanah yang ada di desa sukadame diperbolehkan namun harus memperoleh ijin dan persetujuan dari simantek kuta atau tetua adat yang ada disana atau namun biasanya yang dapat mengambil manfaat dari tanah yang ada di desa sukadame adalah sanak saudara dari para anggota masyarakat yang terdapat disana.

Kelima merga dalam masyarakat karo masih mempunyai submerge masing-masing. Setiap orang karo mempunyai salah satu dari merga tersebut. Merga diperoleh secara otomatis dari ayah. Merga ayah juga merga anak. Orang yang mempunyai merga atau beru yang sama, dianggap bersaudara dalam arti mempunyai nenek moyang yang sama, kalau lakilaki bermarga sama, maka mereka disebut bersenina, demikian juga antara perempuan dengan perempuan yang mempunyai beru sama, maka mereka disebut juga bersenina, namun antara seorang laki-laki dengan perempuan yang bermarga sama, mereka disebut terturang, sehingga dilarang melakukan perkawinaan.

2. Tanah Nagari dalam Adat Minangkabau

Menurut kamus hukum Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat tertentu dengan suatu wilayah tertentu, yang merupakan lingkungan hidup dan penghidupan para warganya sepanjang masa.⁷⁴ Menurut Peraturan Daerah Sumatera Barat, Asas, Manfaat dan Tujuan tanah ulayat yaitu;

- a. Asas utama tanah ulayat bersifat tetap berdasarkan filosofi adat Minangkabau “ jua ndak makan bali, gadaindak makan sando”
- b. Asas pemanfaatan tanah ulayat adalah manfaat yang sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat adat, berkeadilan dan

⁷⁴ *Kamus Hukum*, (Citra Umbara, Bandung, 2011), h. 135.

bertanggung jawab sesuai dengan falsafah Adat Basandi Syara' Syara' Basandi Kitabullah.

- c. Asas Unilateral yang merupakan hak pewaris tanah ulayat yang berlaku dalam suatu kekerabatan menurut garis keturunan ibu.⁷⁵

Sasaran utama pemanfaatan tanah ulayat adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat adat. Pemanfaatan tanah ulayat dilakukan dengan prinsip saling menguntungkan dan berbagi resiko dengan kaedah "*adat diisi limbago dituang*" melalui musyawarah mufakat.⁷⁶ Tanah ulayat di Minangkabau diatur pimpinan adat yang disebut ampek jinih; penghulu manti, dubalang dan malin yang berkedudukan di kaum dan atau di suku dan atau di nagari. Orang ampek jinih itu ibarat empat badan satu nyawa. Artinya, sistem kepemimpinannya satu atap atau satu kotak. Rusak satu rusak yang lainnya.⁷⁷

Tanah ulayat di Minangkabau disebut sebagai Harta Pusaka. System pemilikan harta atau cara seseorang mendapatkan harta tersebut yaitu :⁷⁸a.Pusako (pusaka)b.Tambilang Basi (tembilang besi), yaitu memperoleh harta dengan usaha sendiri, misalnya manaruko. Manaruko yaitu membuka lahan yang belum ada pemiliknya atau hutan yang belum mempunyai pemilik, hal ini merupakan salah satu usaha dan kebiasaan nenek moyang orang Minangkabau pada zaman dahulu.c.Tambilang Ameh (tembilang emas) yaitu memiliki harta dengan cara membeli.d.Hibah (pemberian).⁷⁹

Terkait penyelesaian sengketa Adat dapat dilakukan melalui proses adjudikasi ataupun *Alternative Disputes Resolution* (ADR).Adjudikasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, sedangkan ADR

⁷⁵ *Ibid.*,Pasal 2

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ M Sayuti Dt Pangulu, *Hak-hak Masyarakat atas Tanah Ulayat, Artikel Hak Ulayat di Minangkabau oleh Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau* (LKAAM) Sumbar. 06 Januari 2012, hlm 1

⁷⁸ Azrial, Yulfian, *Budaya Alam Minangkabau*, (Padang, Angkasa Raya, 2003), h.34

⁷⁹ *Ibid.*

adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan dengan cara seperti ; konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Sementara itu, penyelesaian sengketa melalui prosedur adjudikasi, yaitu penyelesaian sengketa melalui proses ; litigasi, arbitrase, mediasi-arbitrase, dan hakim partikelir.⁸⁰

Masyarakat (hukum) adat sudah sejak lama menyelesaikan sengketa-sengketa adat melalui kelembagaan tradisional, yaitu hakim perdamaian desa. Biasanya yang bertindak sebagai hakim perdamaian desa ini adalah kepala desa atau kepala rakyat, yang juga merupakan tokoh atau/ kepala adat dan agama. Kedudukan dan tugas kepada desa juga menjalankan unsur sebagai hakim perdamaian desa.⁸¹

Daerah Sumatera Barat menyelesaikan sengketa anak kemenakan dilakukan oleh ninik mamak. Di Kabupaten Lima Puluh Kota, penyelesaian sengketa mula-mula diusahakan oleh mamak rumah untuk menyelesaikan sengketa, yang apabila tidak berhasil akan diteruskan kepada pangulu kaum. Prosesnya lebih lanjut ke pangulu suku, dan akhirnya ke Kerapatan Adat Nagari (KAN).⁸² Sengketa Tanah Ulayat adalah perselisihan hukum atas tanah ulayat antara dua pihak yang bersengketa yaitu penguasa dan atau pemilik tanah ulayat dengan pihak lain.⁸³ Sengketa tanah ulayat di nagari diselesaikan oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN) menurut ketentuan sepanjang adat yang berlaku, "*bajanjang naiak batanggo turun*" dan diusahakan dengan jalan perdamaian melalui musyawarah dan mufakat dalam bentuk keputusan

⁸⁰ RachmadiUsman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013), h. 29-30.

⁸¹ *Ibid.*, h. 218

⁸² *Ibid.*, h. 228-229

⁸³ Pasal 1, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum.

perdamaian.⁸⁴

3. Tanah Wilayah dalam Adat Melayu

Filosofi hidup orang Melayu terangkum dalam ungkapan ³Adat bersendi syara, syara bersendi kitabullah,. Dengan demikian filosofi hidup orang Melayu banyak dibentuk oleh ajaran dan dibentuk budaya Islam. Filosofi tersebut banyak diekspresikan orang Melayu melalui tutur kata sehari-hari, pantun-pantun, seni ukir, dan tari-tarian.

Adat pada Melayu Deli tercakup dalam empat ragam, yaitu: adat yang sebenar adat, adat yang diadatkan, adat yang teradatkan, dan adat istiadat. Adat yang sebenar adat adalah prinsip-prinsip yang tak dapat diubah karena bersendikan syara'. Dasar ini tercermin dalam ungkapan 'Adat berwaris kepada Nabi, adat berkhilafah kepada Adam, adat berinduk ke Ulama, adat tersirat dalam sunnah, adat didukung kitabullah, itulah adat yang tahan banding, itulah adat yang tahan asak'.

Adat yang diadatkan, sesuatu yang dibuat penguasa untuk kurun waktu tertentu. Seperti tercermin dalam pepatah ³Sekali air bah, sekian tepian berih'. Adat yang teradatkan; adalah kebiasaan teradatkan; kebiasaan kebiasaan yang secara berangsur-angsur atau cepat menjadi adat sesuai dengan pepatah: "sekali air bah, sekali tepian "sekali berpindah, sekali zaman beredar, sekali adat berkisar".

Adat-istiadat ialah kumpulan dari berbagai kebiasaan, yang lebih banyak tertuju kepada upacara khusus seperti adat perkawinan, penobatan raja, dan pemakaman raja. Adat istiadat sebagai upacara berkaitan dengan siklus hidup orang Melayu, dimana upacara dilaksanakan mulai dari janin, lahir, remaja, kawin, sampai wafat.

Agama dan Pendidikan Keagamaan: Kepercayaan Lokal Etnis Melayu,

⁸⁴ Pasal 12, 13. *Ibid.*

Komunitas Melayu pra-Islam telah memiliki kepercayaan yang mengatur hubungan dengan alam dan kekuatan supranatural. Religi itu melahirkan berbagai bentuk ritual dan pemujaan kepada roh-roh suci dan makhluk roh halus dengan tata cara yang sudah teratur sedemikian rupa serta dipelihara dari generasi ke generasi. Agama dan Pendidikan Keagamaan: Kepercayaan Lokal Etnis Melayu.⁸⁵

Bentuk-bentuk ritual adat Melayu di Tanah Deli banyak memiliki kesamaan dengan ritual Suku Suku Laut yang ²sampai sekarang ²terdapat di Kepulauan Riau. Kesamaan dimaksud, antara lain ditemukan pada ritual jamuan laut, konsep pawang, bomoh, laut, mambang, dan banyak lagi lainnya. Masyarakat Melayu di daerah Deli belum sepenuhnya meninggalkan unsur religi bercorak animistik. Agama dan Pendidikan Keagamaan: Kepercayaan Lokal Etnis Melayu

Sistem kepercayaan komunitas Melayu mencakup tiga komponen yang penting, yaitu kepercayaan tradisional masyarakat Melayu, Magis Melayu serta Islam. Tiga komponen ini membentuk satu kontinum antara dua kutub yang mewakili ciri agama resmi yang ideal dan kepercayaan warisan. Agama dan Pendidikan Keagamaan: Kepercayaan Lokal Etnis Melayu

Secara umum, masyarakat Melayu telah melalui beberapa fase perubahan dalam sistem kepercayaannya, yaitu kepercayaan animisme, Buddha, Hindu dan Islam. Setelah Islam semakin kuat mempengaruhi kehidupan masyarakat, ditambah dengan pengaruh modernisasi, terjadi pergeseran pandangan dunia orang Melayu dari mempercayai dewa-dewa dan makhluk halus ke Kepercayaan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yaitu Allah.

⁸⁵ Laporan Penelitian Oleh: Oleh: Tim Peneliti IAIN SU 1. 2. 3. 4. 5. Prof.Dr. Katimin, M.Ag (Ketua) Drs. Parluhutan Siregar, M.Ag (Sekretaris) Zulkarnaen, M.Ag (Anggota) Drs. Sugianto, MA (Anggota) Eko Marhendi, S.Sos.I (Anggota) Diseminarkan pada Tanggal 22 September 2010 di Ruang Sidang Biro Rektor IAIN SU Kerjasama IAIN SU dengan Puslitbang Lektur Keagamaan Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI .

Paham Keagamaan dan Pengamalan Agama. Dunia Melayu, pada awal masuknya Islam sampai awal abad 20, merupakan salah satu kawasan tumbuh suburnya ahlussunnah wal jamaah yang lebih menekankan aspek tasawuf dan lembaga tarekat. Umumnya umat Islam di dunia Melayu memiliki paham keagamaan tradisional, perpaduan antara fiqh mazhab Syafii, teologi Ahlu Sunnah (Abu Hasan Asyary) dan tarekat. Pada sebelum dan masa penjajahan, orang sebelum Melayu mendapat pendidikan agama melalui kegiatan-kegiatan belajar-mengajar secara belajar informal. Tiga model pendidikan agama yang ditemukan hingga akhir abad ke-19 adalah:

- 1) Pengajaran pertama membaca Al-qur'an mulai dari tingkat tajhizi di Surau;
- 2) Pengajaran agama (khususnya aqidah dan ibadah) pada tingkat lanjutan yang diadakan di rumah Tuan Guru;
- 3) Pengajaran tasawuf yang diberikan secara khusus oleh Syekh Tarekat di serambi rumahnya.

Semasa penjajahan, kolonial Belanda sudah mendirikan sekolah-sekolah umum di daerah perkotaan. Sekolah-sekolah itu hanya Diperuntukkan bagi anak-anak pejabat dan kaum anakbangsawan dengan jumlah terbatas. Kesadaran komunitas Melayu Deli untuk memiliki lembaga pendidikan formal bagi bumiputra baru muncul awal abad 20.

Pada masa kesultanan Deli, berdiri Maktab Islam Tapanuli (MIT). MIT memiliki tiga jenjang pendidikan, yaitu: ibtida'i, tsanawi, dan tajhizi (persiapan). Tingkat ibtida'i dan tsanawi belajar pada pagi hari, sementara tajhizi belajar pada sore hari. Pembentukan organisasi Muhammadiyah di Medan pada tahun 1927 memiliki arti penting bagi pengembangan pendidikan keagamaan. Muhammadiyah telah mendirikan sejumlah sekolah agama dalam bentuk kelasikal serta mengajarkan ilmu agama dan umum sekaligus.

Al-Ittihadiyah, salah satu organisasi yang didirikan etnis Melayu yang didukung oleh Kesultanan Deli, juga memiliki peranan Deli, dalam

pengembangan pendidikan. Di bidang pendidikan, di samping berusaha pendidikan, dan berhasil membangun perguruan sendiri, terdapat juga beberapa perguruan di luar yang bergabung dengan Al Ittihadiyah. Struktur sosial masyarakat Melayu tradisional terdiri dari 2 golongan yaitu golongan atas atau asal bangsawan (aristokrasi) yang memerintah dan golongan "rakyat jelata' yang diperintah jelata' (rakyat). Golongan aristokrasi yang memerintah ialah raja dan anak-anak raja (Tengku). Sistem Sosial Komunitas Melayu Deli adalah Struktur Sosial dan Intreraksi Antar Struktur.⁸⁶

Hubungan antara kelompok aristokrat dengan orang kebanyakan di Tanah Deli adalah hubungan kuasa (*relations of power*). Hubungan itu bersifat dinamis karena diliputi oleh persaingan, kompetisi atau kontestasi serta kerjasama dan negosiasi. Pembukaan perkebunan dan geliat perkebunan perdagangan yang meningkat cepat menjadi faktor interaksi penduduk pribumi dengan interaksi pendatang di Tanah Deli. Ketika Belanda mendatangkan koeli dari Cina dan kemudian Pulau Jawa, lalu diikuti pendatang lokal dari Karo, Toba, Mandailing dan daerah lain di Nusantara, Tanah Deli menjadi sangat ramai dengan pendatang. Satu sikap sosial yang menarik perhatian dari komunitas Melayu Deli adalah sikap terbuka bagi masyarakat luar tanpa pembedaan. Terhadap orang Karo dan Batak Toba yang masuk Islam dan beradaptasi menjadi Melayu diterima melalui suatu proses.

Komunitas Melayu Deli memberikan respon khusus terhadap orang Jawa yang mendirikan kampung-kampung sekitar perkebunan, karena mendapat perkebunan, sewa tanah. Organisasi tradisional Melayu Deli terbentuk melalui sistem kekerabatan. Sistem kekerabatan itu lebih dominan menganut sistem patrilineal, tetapi tidak terlalu ketat karena ada gejala matrilineal (seperti tempat tinggal pasangan baru di rumah pihak perempuan).

⁸⁶ *Ibid.*

Bangunan kekerabatan dalam tradisi Melayu Deli didasarkan pada hubungan darah (genealogi) dan hubungan perkawinan, sehingga menciptakan kekerabatan sistem parental atau bilateral.

Jaringan kekerabatan Melayu Deli tercermin dari konsep sapaan yang digunakan dalam pergaulan sehari-hari. Sapaan-sapaan dalam komunitas Melayu Deli mengindikasikan;

- 1) struktur sosial,
- 2) adanya kedekatan hubungan dan
- 3) bagaimana seseorang berinteraksi antara satu sama lain.

Organisasi sosial dan keagamaan pada masa kesultanan Melayu Deli dapat dibedakan antara: yang tumbuh dan berkembang di tengah masyarakat, dan yang berada di lingkungan kesultanan sendiri.⁸⁷

a. Grant Sultan Kesultanan Deli

Kesultanan Deli adalah sebuah kesultanan Melayu yang didirikan pada tahun 1632 oleh Tuanku Panglima Gocah Pahlawan di wilayah bernama Tanah Deli (kini Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang, Indonesia). Kesultanan Deli masih tetap eksis hingga kini meski tidak lagi mempunyai kekuatan politik setelah berakhirnya Perang Dunia II dan diproklamasikannya kemerdekaan Indonesia

Menurut *aikayat Deli*, seorang pemuka Aceh bernama Muhammad Dalik berhasil menjadi laksamana dalam Kesultanan Aceh. Muhammad Dalik, yang kemudian juga dikenal sebagai Gocah Pahlawan dan bergelar Laksamana Khuja Bintan (ada pula sumber yang mengeja Laksamana Kuda Bintan), adalah keturunan dari Amir Muhammad Badar ud-din Khan, seorang bangsawan dari Delhi, India yang menikahi Putri Chandra Dewi, putri Sultan Samudera Pasai. Dia dipercaya Sultan Aceh untuk menjadi wakil bekas wilayah Kerajaan Haru yang berpusat di daerah Sungai Lalang-Percut.

⁸⁷ *Ibid.*

Dalik mendirikan Kesultanan Deli yang masih di bawah Kesultanan Aceh pada tahun 1632. Setelah Dalik meninggal pada tahun 1653, putranya Tuanku Panglima Perunggit mengambil alih kekuasaan dan pada tahun 1669 mengumumkan memisahkan kerajaannya dari Aceh. Ibu kotanya berada di Labuhan, kira-kira 20 km dari Medan. Sebuah pertentangan dalam pergantian kekuasaan pada tahun 1720 menyebabkan pecahnya Deli dan dibentuknya Kesultanan Serdang. Setelah itu, Kesultanan Deli sempat direbut Kesultanan Siak dan Aceh.

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku secara bersamaan berbagai macam perangkat hukum agraria. Yaitu bersumber pada hukum perdata barat yang bersifat individualistik liberal, berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata) seperti tanah-tanah hak barat/eropa yaitu Hak Eigendom, Hak Erfpacht dan Hak Opstal, dan bersumber dari hukum adat, yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum asli bangsa Indonesia berkonsep komunalistik religius seperti tanah-tanah hak Indonesia yang tunduk pada hukum adat yang di beberapa wilayah berasal dari Pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsep feodal, seperti tanah-tanah ciptaan Pemerintah Swapraja yaitu Grant Sultan.⁸⁸ Grant Sultan yang bersumber dari tanah adat sebagaimana pendapat Thomas Stamford Raffles berpendapat bahwa awalnya Rajalah yang menjadi pemilik semua tanah. Rakyat mendapat tanah secara pinjam dengan penggantian berupa bahan mentah.⁸⁹

⁸⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 1-2. Lihat juga Tondi Maratua Harahap, Arsin Lukman, Widodo Suryandono, *Kekuatan Pembuktian Grant Sultan yang Telah d Konversi Menjadi Surat Keterangan hak memperusahai Tanah Sebagai Alas Hal dalam Sengketa Pertanahan di Sumatera Utara (studi Putusan Nomor 374/Pdt.g/2015/PN.Mdn jo. 353/Pdt/2016/PT.Medan)*. Jurnal Notary Indonesian. Vol. 2 No.1. 2020), h. 189

⁸⁹ S.Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: NV. Masa Baru, 1962), Cetakan kedua, h. 119. Lihat lebih lanjut B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah*

Hak Grant, adalah hak atas tanah pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak Grant juga disebut Grant Datuk, Grant Sultan atau Grant Raja. Hak grant terdiri dari tiga macam, yaitu:

- a. Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh Sultan kepada para kaula swapraja (orang yang memiliki tanah disekitar kesultanan Deli). Mereka bekerja sebagai abdi dalam di Kesultanan Deli. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subjek hak dan peruntukannya.
- b. Grant Controleur adalah hak kepemilikan tanah yang berada di daerah kesultana Deli. Yang diberikan oleh Sultan kepada bukan kaula swapraja (mereka yang tidak bekerja sebagai abdi dalam di Kesultanan Deli). Hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai.
- c. Grant Deli Maatschappy adalah adanya pemberian hak pengelola atas tanah-tanah perkebunan oleh Kesultanan Deli yang dikelola oleh masyarakat. Terhadap konversi hak granr deli maatschappy tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun menurut Boediharsono, hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan hak grant controleur.⁹⁰

b. Perbandingan Grant Sultan di Negara Malaysia dan Thailand

Pada negeri Malaysia pengaturan mengenai tanah di bawah kewenangan Kerajaan Negeri, sebagaimana diperuntukkan di bawah Senarai/daftar II, Jadua/lampiran I. Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan (Konstitusi Malaysia). Pihak Berkuasa Negeri (PBN)⁹¹ berkuasa atas, dan

Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group.2018).

⁹⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agrarian (Pertanahan Indonesia)* Jilid. 1, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) H. 80

⁹¹ Pihak Berkuasa Negeri (PBN), artinya Raja atau Gabenor Negeri itu, mengikut mana-mana yang berkenaan. Tafsiran mengikut Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965].

memiliki sepenuhnya, semua tanah kerajaan di dalam negeri⁹² masing-masing termasuk semua galian dan mineral di dalam atau di atas tanah bersangkutan. Artinya di Malaysia status tanah merupakan milik kerajaan dan tidak mengenal istilah tanah adat sebagaimana di Indonesia. Selanjutnya pihak berkuasa Negeri juga berkuasa untuk melepaskan tanah-tanah kerajaan seperti yang diatur dalam Kanun Tanah Negara, Enakmen⁹³ Pertambangan Negeri-Negeri⁹⁴ dan Enakmen Hutan Negeri,⁹⁵ termasuk semua hak pengembalian dan hak-hak yang diberikan di bawah undang-undang tersebut.⁹⁶

Terkait persoalan tanah di Malaysia, setidaknya terdapat hal sama dengan di Indonesia, konsep mengenai tanah terlantar. Seperti telah disebutkan dalam bab sebelumnya mengenai sistem Adat Perpatih, dikenal adanya tanah adat. Kemudian seperti kebanyakan hukum adat, peraturannya banyak yang tidak tertulis seperti termasuk hukum tanah. Dalam sistem hukum tanah Adat Perpatih, tanah adat hanya boleh diwariskan kepada anak-anak perempuan saja. Jika kemudian kebetulan didalam keluarga tersebut hanya ada anak laki-laki maka tanah tersebut akan diwariskan kepada anak perempuan dari saudara perempuan dari ibu di keluarga tersebut. Hal ini memicu para pemuda adat untuk melakukan urbanisasi sehingga terciptalah

⁹² Tanah Kerajaan didefinisikan di bawah seksyen 5, Kanun Tanah Negara sebagai semua tanah di dalam negeri itu (termasuk sebanyak mana dasar mana-mana sungai dan tepi pantai serta dasar laut selain (a) tanah bermilik (b) tanah rizab (c) tanah lombong (d) hutan simpanan.

⁹³ Enakmen adalah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Dewan Undangan Negeri (kecuali Sarawak) dari Negeri-negeri (negara bagian) di Malaysia dan hanya berlaku pada negeri tersebut, sama fungsinya dengan Peraturan Daerah (Perda) di Indonesia yang dibuat oleh DPRD.

⁹⁴ Tiap-tiap negeri mempunyai Enakmen Melombong Negeri masing-masing.

⁹⁵ Akta Perhutanan Negara 1984 (the National Forestry Act 1984) menggantikan Enakmen Perhutanan di Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia.

⁹⁶ Nik Mohd. Zain bin Haji Nik Yusof, 'Pemilikan Tanah di Bawah Perlembagaan Persekutuan dari Segi Dasar dan Perundangan', dalam Ahmad Ibrahim, et.al., *Perkembangan Undang-Undang Perlembagaan Persekutuan*, (Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1999), h. 425

keadaan dimana tanah-tanah adat tidak produktif atau tidak terawat. Pada dasarnya kaum laki-laki adat harus menggunakan *tanah pusaka* tersebut untuk memenuhi hidup dan kehidupannya. Yang menjadi objek dari pada tanah terlantar di hukum adat Malaysia adalah tanah sawah, tanah perkebunan yang tidak terawat sehingga tidak produktif lagi akibat ditinggalkan atau tidak bertuan.

Melalui penelusuran sejarah hukum tentang tanah kosong (tanah liar, tanah terbiar, *woestegronde, waste land*) atau dengan sebutan lain, ditunjukkan bagaimana ia didefinisikan, dikategorisasi, diatur dan dipraktikkan dalam berbagai bentuk penguasaan dan pemanfaatan. Tanah kosong tidaklah benar-benar kosong, karena selain menyediakan tempat hidup bagi berbagai jenis tanaman dan hewan di atasnya, tanah juga dipenuhi dengan berbagai pemaknaan dan praktik penguasaan baik aktual maupun potensial.

Ketika tanah didefinisikan "kosong", Negara atau siapapun hadir "mengisinya" dan memasukkan atau mengasingkan pihak-pihak lain dalam proses pengisian itu. Contohnya dalam hal ini adalah masyarakat setempat yang berada disekitar tanah kosong tersebut, tanah tersebut akan digunakan tanpa adanya alas hak karena terlihat kosong atau tidak bertuan atau dibiarkan dan tidak terawat. Selain di dalam hukum tanah adat, *tanah terbiar* juga akan ditemukan dalam ketentuan Pasal 115, Pasal 116 dan Pasal 117 KTN 1965. Pasal 115 KTN mengatur hal mengenai tanah untuk pertanian yang kita sebutkan sebelumnya, disebutkan bahwa:

"115. Implied conditions affecting land subject to the category "agriculture".
(1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "agriculture", the following implied conditions shall, subject to sub section (3), apply thereto- (c) that the whole area of the land of the underground land, other than any part thereof- (ii) used for any of the purposes mentioned in paragraph (e) of that subsection, or any other purpose which the State Authority may specially authorise, shall be brought fully under

cultivation within three years of the relevant date;...”

Dapat dilihat dari Pasal 115 Ayat (1) Huruf C bagian (ii) bahwa tanah-tanah untuk pertanian harus terus diupayakan atau diusahakan paling tidak tiga tahun semenjak tanah tersebut didaftarkan dan mendapatkan izinnya atau yang biasa disebut dengan *tanggal relevan* di Malaysia. Selanjutnya didalam Pasal 116 di dalam KTN 1965 yang merupakan kategori bagi tanah bangunan atau *building* mengenai kategori tanah bangunan yang termasuk didalam tanah terlantar, didalamnya menyebutkan:

“116. Implied conditions affecting land subject to the category "building". (1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "building", the following implied conditions shall, subject to subsection (3), apply thereto-.... (a) that, unless on the relevant date such a building already existed on the land, there shall within two years of that date be erected thereon a building subsection (4);...”

Adapun Pasal 117 KTN 1965 masih di *chapter* yang sama dengan Pasal 115 dan 116 KTN mengatur mengenai tanah yang peruntukannya digunakan untuk industri. Didalamnya juga mengatur mengenai indikasi tanah terlantar sama seperti dua pasal tersebut diatas. Berikut bunyi dari pasal ini:

“117. Implied conditions affecting land subject to the category "industry". (1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "industry", the following implied conditions shall, subject to subsection (2), apply thereto- ... (b) that the industry shall commence operations within three years of the relevant date and that every building or installation thereon (whensoever erected or installed) shall be maintained in repair;...”

Peraturan perundang-undangan yang diatur didalam seksyen 115, 116 dan 117 KTN 1965, mengatur bahwa tanah yang dibiarkan kosong untuk jangka waktu tertentu (2 tahun bagi tanah bangunan dan 3 tahun bagi tanah pertanian dan industri) akan dikenakan tindakan penyitaan seperti yang diatur di dalam Pasal 129 Ayat (4) Huruf (c), KTN 1965. Pasal 129 Ayat (4) Huruf (c)

ini mengatur bahwa lembaga administrasi pertanahan di Malaysia dapat mengambil atau mengalihkan hak atas tanah terlantar tersebut namun sifatnya sementara dan hal tersebut telah diberikan kewenangannya oleh pemerintah pusat melalui pemberitahuan. Apabila tidak ada pemberitahuan, maka hak atas tanah tersebut langsung diambil alih oleh Negara.

Kemudian agar dapat memahami unsur-unsur esensial terhadap tanah terlantar, maka kita harus mengetahui dengan pasti bagaimana kriteria suatu tanah terlantar berdasarkan peraturan yang berlaku. Dengan melakukan penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus terhadap tujuan pemberian hak atas tanah. Sehingga apabila dari kondisi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara, itu berarti tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Sehingga kriteria tanah terlantar di Indonesia dan Malaysia yaitu:

1. Harus Ada Pemilik/Pemegang Hak Atas Tanah (subyek)

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (4) PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar, yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah adalah "*Pemegang Hak adalah pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar penguasaan atas tanah*". Artinya siapa saja dalam hal ini dapat menjadi pemegang hak atas tanah asalkan sesuai dengan peraturan yang berlaku, berdasarkan hal tersebut pemerintah dalam hal ini BPN harus menentukan siapa atau lembaga atau instansi maupun badan hukum mana yang memegang hak atas tanah terhadap objek tanah terlantar tersebut.

Sama halnya dengan kriteria tanah terlantar di Indonesia, di Malaysia juga kriteria ini telah disiratkan didalam tiap Pasal mengenai tanah terbiar atau terlantar di negeri tersebut. Seperti misalnya untuk tanah yang diperuntukkan untuk pertanian, di dalam Pasal 115 Ayat (4)

Huruf A disebutkan bahwa:

“(4) The purposes referred to in paragraph (a) of sub-section (1) are the following-(a) the purposes of a dwelling-house for the proprietor of the land or any other person lawfully in occupation thereof, or for the servants of, or any persons employed for agricultural purposes by, the proprietor or any other such person”.

Didalam kalimat tersebut kata pemilik atau orang lain yang secara sah secara hukum memiliki hak atas kepemilikan atau penggunaan tanah tersebut. Yang berarti segala hal yang tunduk terhadap Pasal 115 KTN harus memiliki pemilik yang sah berdasarkan hukum. Hal yang sama berlaku juga bagi tanah untuk pembangunan yang diatur didalam Pasal 116 Ayat (4) dan Pasal 117 Ayat (1) Romawi V.

2. Harus Ada Tanah Hak (Objek)

Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 2 PP tersebut diatas, objek dari tanah terlantar adalah:

“Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”.

Dapat dilihat bahwa untuk menentukan statusnya, maka harus ada objeknya. Mengenai kriteria ini dapat ditemukan secara jelas dalam setiap awal dari Pasal 115, 116 dan 117 KTN. Dimana dikatakan sejak awal bahwa objek tanah yang tunduk terhadap jenis peruntukannya yang terbagi menjadi tiga jenis tersebut merupakan objek dari pada pemberian hak atas tanah tersebut.

3. Harus Ada Perbuatan Yang Sengaja Tidak Menggunakan Tanah

Pasal 3 huruf B Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyatakan bahwa tidak termasuk

obyek penertiban tanah telantar yaitu: tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Dalam penjelasan ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya”, dalam ketentuan ini adalah karena keterbatasan anggaran Negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Bagian atau kriteria tanah terbiar inilah yang kemudian membedakan kriteria tanah terlantar di Indonesia dengan Malaysia. Dimana di Indonesia pada bagian sebelumnya hanya menyebutkan sengaja tidak menggunakan tanahnya saja baru dapat dikatakan sebagai indikasi tanah terlantar. Dalam ketentuan Pasal 115 KTN, disebutkan bahwa tidak hanya bagi tanah yang sengaja tidak dimanfaatkan melainkan pula tanah yang dimanfaatkan namun tidak secara maksimal atau tidak konsisten dalam menjaga kualitas tanahnya sehingga menghilangkan nilai ekonomis maupun daripada tanah pertanian tersebut.

4. Harus Ada Perbuatan Mengabaikan Kewajibannya

Kewajiban-kewajiban itu secara umum dapat dikemukakan seperti yang tertuang didalam Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah berfungsi sosial. Artinya hak atas tanah apapun yang ada pada seorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, sifat dan tujuan dari hak atas tanah tersebut, sehingga bermanfaat bagi yang mempunyai hak atas tanah maupun bagi masyarakat dan negara. Tidak memelihara tanda-tanda batas, tanah dibiarkan kosong, sebagai bentuk penyangkalan terhadap fungsi sosial atau

tidak mengindahkan fungsi sosial hak atas tanah.

Mengenai kewajiban dari pemegang hak atas tanah juga diatur didalam Pasal 10 Ayat (1) dan Pasal 15 UUPA yang intinya harus menjaga produktifitas dan kualitas tanahnya. Kemudian di dalam KTN tepatnya Pasal 115 Ayat (1) secara keseluruhan didalamnya menyatakan mengenai penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, sifat dan tujuan dari hak atas tanah tersebut, sehingga bermanfaat bagi yang mempunyai hak atas tanah maupun bagi masyarakat dan Negara. Di dalam penggunaan tersebut pemilik/pengguna harus menggunakannya dan sesuai dengan peruntukannya agar dapat memberikan manfaat baginya atau bagi masyarakat dan negara. Hal yang sama juga dituangkan didalam Pasal 116 Ayat (1) KTN.

5. Harus Ada Jangka Waktu Tertentu Dimana Pemegang Hak

Mengabaikan Kewajibannya Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar tersebut. Hal ini dilaksanakan terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak ditertibkan Hak Pakai, Hak Pengelolaan tersebut; atau sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang. Panitia menyampaikan laporan hasil identifikasi, penelitian, dan Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Seperti yang diketahui sebelumnya bahwa penggunaan tanah di Malaysia digolongkan menjadi tiga jenis yaitu tanah pertanian, tanah pembangunan dan tanah perindustrian yang juga diatur oleh pasal yang berbeda. Begitu juga dengan kriteria waktu untuk dapat dinyatakan sebagai tanah yang terbiar. Pasal 115 Ayat (1) Huruf C menyatakan bahwa batas waktu tanah tidak digunakan sesuai dengan ketentuan di peraturan tersebut adalah tiga tahun, sama dengan yang diatur di dalam Pasal 117 Ayat (1) huruf b yang menyebutkan waktu untuk diindikasikan menjadi tanah terbiar untuk tanah

industri adalah tiga tahun. Berbeda dengan tanah untuk pertanian dan industri, tanah untuk pembangunan waktunya hanya dua tahun seperti yang diatur didalam Pasal 116 Ayat (1) Huruf A, hal ini dianggap fungsi sosial dari tanah untuk pembangunan lebih banyak menyebabkan kerugian jika dalam keadaan terlantar sehingga waktu indikasinya lebih singkat.

Sedangkan di Thailand, tidak jauh berbeda dengan Indonesia, Thailand dengan masyarakat adat Karen nya memiliki hukum adat semua sumber daya dimiliki secara komunal. Namun demikian, konsep tradisional ini sekarang telah hilang di saat Thailand telah menjadi suatu negara. Masyarakat adat Karen Thailanda dari temuan penelitian ini, tampak bahwa pengelolaan lahan komunal diatur sedemikian rupa sehingga pemilihan lahan dan bagaimana lahan tersebut digunakan ditentukan oleh anggota masyarakat melalui rangkaian pertemuan partisipatif, yang mengandalkan pada pendekatan tradisional berbasis hak. Pendekatan berbasis hak dapat dibagi menjadi tiga tingkatan: kegunaan (*usufruct*), pengelolaan, dan perwalian. Hal ini tidak didasarkan pada penggunaan lahan yang terbatas pada kepemilikan individu, tetapi lebih pada memberikan hak akses terhadap tanah kepada seluruh anggota komunitas. Pendekatan ini sangat bermanfaat bagi warga miskin di dalam komunitas.

Namun saat campur tangan negara dapat merusak atau menghancurkan fleksibilitas dari beragam sistem berbasis hak-hak adat yang telah dikembangkan oleh masyarakat adat. Ketika negara membatasi atau menolak hak adat atas tanah komunal. Setelah pembentukan negara-bangsa Thailand, kekuasaan Negara diperluas, membawa komunitas-komunitas yang sebelumnya telah hidup mandiri di bawah kendali pemerintah pusat dan menyebabkan komunitas-komunitas tersebut kehilangan sistem tradisional mereka dalam pengelolaan tanah,⁹⁷ karena kebijakan yang menetapkan

⁹⁷ *Beragam jalur menuju keadilan: Pluralisme hukum dan hak-hak masyarakat adat di*

sebagian wilayah-wilayah dataran tinggi sebagai kawasan konservasi tanpa memperhitungkan sistem pengelolaan lahan tradisional yang telah dilakukan secara komunal. Dalam kebanyakan kasus yang ada, beragam komunitas telah menetap di daerah-daerah dataran tinggi jauh sebelum Negara menentukan wilayah-wilayah tersebut sebagai kawasan konservasi. Hal ini menciptakan banyak masalah mengingat kawasan-kawasan konservasi tersebut tumpang tindih dengan wilayah-wilayah di mana masyarakat telah lama mengelola lahan secara tradisional.⁹⁸ Konflik antara Negara dan komunitas lokal meningkat dalam jumlah kasus dan tingkat kekerasan yang terjadi, terutama ketika instansi pemerintah menggunakan kekuasaan terpusat untuk mengelola sumber daya alam secara utuh, sehingga mengabaikan kompleksitas dan keragaman sistem pengelolaan sumber daya alam secara tradisional, mengabaikan pengetahuan tradisional dan hak-hak adat masyarakat adat, dan meniadakan hak komunitas untuk berpartisipasi dalam seluruh rangkaian proses pengambilan keputusan. Berbagai undang-undang di Thailand memberikan prioritas pada sistem kepemilikan tanah pribadi, tetapi tidak mengakui hukum adat masyarakat adat berkaitan dengan hak untuk penggunaan tanah komunal (*usufruct*). Semua undang-undang yang berkaitan dengan hutan dan lingkungan melemahkan hak-hak warga komunitas lokal, dengan mengklaim hak Negara secara mutlak untuk mengontrol dan mengelola sumber daya alam.⁹⁹

Asia Tenggara, Editor: Marcus Colchester & Sophie Chao. –Ed.1. –Jakarta: Epistema Institute, AIPP, FPP, RRI, RECOFTC, 2012), h. 168

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ *Ibid.*, h. 169

BAB III

SUMBER HUKUM TANAH INDONESIA

Sumber Hukum Tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah adalah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang. Status tanah atau riwayat tanah pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah-tanah bekas hak-hak barat dan hak-hak lainnya. Sedangkan riwayat tanah dari PBB atau surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan setempat adalah riwayat yang menjelaskan pencatatan, dan peralihan tanah girik milik adat dan sejenisnya pada masa lampau dan saat ini.

Sumber Hukum Tanah Indonesia dapat dikelompokkan dalam:

- a. Hukum Tanah Adat, dibagi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Hukum Tanah Adat Masa Lampau
 - 2) Hukum Tanah Adat Masa Kini
- b. Kebiasaan
- c. Tanah-tanah Swapraja
- d. Tanah Negara
- e. Tanah Garapan.
- f. Hukum Tanah Belanda.
- g. Hukum Tanah Jepang.
- h. Surat Ijin Perumahan (SIP) atau Verhuren Besluit (V.B.)
- i. Istilah Hukum Tanah di Berbagai Daerah Indonesia
 - a. Tanah Bondo Deso
 - b. Tanah Bengkok
 - c. Tanah Wedi Kengser
 - d. Tanah Kelenggahan

- e. Tanah Pekulen
- f. Tanah Res Extra Commercium
- g. Tanah Absentee
- h. Tanah Oncoran, dan Tanah bukan Oncoran

Selanjutnya sumber Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Hukum Tanah Adat

Semula hukum adat di Indonesia hanya ditemukan berdasarkan simbol-simbol. Kemudian Van Vollenhoven mengatakan, penemuan seperti candi Borobudur tahun 1814, Danau Toba pada tahun 1853 hal itu tidak dapat dikatakan sebagai penemuan.¹ Dari kejadian selama ini, tampak pertamanya manfaat besar bagi hukum adat, di mana diungkapkan bahwa orang tidak dapat memahami atau menerapkan hukum adat, selama pembagiannya, penilaiannya dan pemeliharannya ditinjau melalui kacamata barat mengikuti cara Justianus dan Napoleon; menurut pandangan Kappayne dari tahun 1866 juga jelas dari perdebatan bahwa untuk memahami hukum adat Indonesia, orang harus menempatkan diri dalam lingkungan Indonesia, harus melihat hukum rakyat sebagai suatu kesatuan dan tidak boleh memisahkan Jawa dari daerah-daerah luar Jawa.²

Banyak negara-negara Afrika menguasai satu atau lebih sistem kesukuan atau yang disebut dengan hukum adat. Biasanya hukum-hukum tersebut itu ada dengan sistem hukum nasional didasarkan pada hukum adat. Dalam batasan yuridiksi yang terbatas, hukum adat bahkan dipaksakan oleh pengadilan-pengadilan nasional.³ Sementara itu hukum adat mencerminkan kultur tradisional dan aspirasi mayoritas rakyatnya. Hukum ini berakar dalam

¹ C.Van Vollenhoeven. *Penemuan Hukum Adat*. (Percetakan Anem Kosong Anem. Cetakan Kedua, 1987), h. 2

² *Ibid.*, h. 175

³ Michael Hager, *The Rule of Lawyers in Developing Countries*, dari buku *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jilid I, h. 180.

perekonomian subsistensi serta kebijakan paternalistik, kebijakan yang diarahkan pada pertalian kekeluargaan. Penilaian yang serupa dibuat dari hukum yang diterima di banyak negara-negara terbelakang. Hampir di manapun, hukum ini telah gagal dalam melangkah dengan cita-cita modernisasi.⁴

Sistem tradisional dari kepemilikan tanah mungkin tidak cocok dengan penggunaan tanah yang efisien, karenakarakternya yang sudah kuno dari hukum komersial yang memungkinkan menghalangi investasi asing. Bahkan secara lebih mendasar hukum yang diterima tidak dipersiapkan untuk menyeimbangkan terhadap hak-hak pribadi dengan hak masyarakat dalam kasus intervensi ekonomi yang terencana.⁵ Di Indonesia, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat di mana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang bedasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia.⁶ Namun perlu digarisbawahi bahwa dalam pelaksanaannya hukum adat tersebut diakui sepanjang menurut kenyatannya masih ada.⁷ Dengan demikian menurut penulis, Hukum Tanah Adat adalah hak pemilikan hingga penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara otentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.

Adapun Tanah Adat terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu:

a. Hukum Tanah Adat Masa Lampau.

Hukum Tanah Adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai

⁴ L. Michael Hager, *Ibid.*, h. 182

⁵ *Ibid.*

⁶ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 5.

⁷ *Ibid.*, Pasal 3

sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara otentik maupun tertulis. Jadi hanya pengakuan. Adapun ciri-ciri Hukum Tanah Adat masa lampau adalah sebagai berikut;

Ciri-ciri Tanah Hukum Adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat dan bahasa daerah sesuai dengan daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

b. Hukum Tanah Adat Masa Kini

Hukum Tanah Adat Masa Kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti otentik berupa girik, petuk pajak, pipil,⁸ hak agrarische

⁸ Di wilayah Propinsi DKI Jakarta, girik terdiri dari 2 (dua) jenis yakni girik milik adat yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi yang telah didaftarkan sebelum dan sesudah tahun 1945. Tanah tersebut pada umumnya di atas tanah hak barat dan memang dari semula sudah dikuasai oleh pribumi. Kemudian apabila dimohon haknya sesuai dengan Ketentuan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria dapat diterbitkan sertifikat hak milik. Untuk mengetahui status tanahnya dapat dilihat dari riwayat tanah dulu yang mengeluarkan riwayat tanah adalah Instansi Pajak Bumi dan Bangunan dan pada saat ini adalah Kantor Kelurahan atau Kepala desa setempat. Adapun riwayat tanah ini terjadi perubahan yang mengeluarkannya adalah berdasarkan Surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 21 Oktober 1981 No. 1505 tahun 1981 tentang Instruksi Larangan Penerbitan Girik Bam, dan surat Direktur Jendral Pajak tanggal 27 Maret 1993 No. SE-15/PJ.G/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/ketitir/keterangan obyek pajak (KP.PBB II). Sedangkan girik di atas tanah partikelir adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi dan pribumi yang berada di atas tanah partikelir dan telah didaftarkan pada kantor pajak Bumi dan Bangunan dulunya, baik di atas tanah usaha, tanah Tionghoa, tanah hak erfpacht dan lain-lainnya yang telah menjadi tanah negara seinijak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958. Kemudian apabila dimohon haknya maka dapat diberikan hak pakai sesuai dengan Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 jo Permendagri Nomor 6 Tahun 1972. Menurut Boedi Harsono, girik, petuk pajak dan pipil yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda-tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. (Lihat Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan*

eigendom,⁹ milik yasan,¹⁰ hak atas druwe¹¹ atau hak atas druwe desa,¹² pesini,¹³ Grant Sultan,¹⁴ Landerijenbezitrecht,¹⁵ altijddurende erfpacht,¹⁶ hak usaha atas tanah bekas partikelir,¹⁷ fatwa ahli waris,¹⁸ akte peralihan hak,¹⁹

Undanti-Undanu Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. Ketujuh, (Edisi Revisi), (Jakarta, Djambatan: 1997). h. h.83).

⁹ Hak agrarish eigendom adalah suatu hak ciptaan Pemerintah Belanda yang bertujuan akan memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 132).

¹⁰ Milik yasan adalah tanah-tanah usaha bekas tanah partikelir yang diberikan kepada penduduk yang mempunyainya dengan hak milik (hak yasan = hak milik adat). Lihat ketentuan Pasal 5 UU No.1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h.99).

¹¹ Hak atas druwe adalah istilah hak milik yang dikenal di lingkungan masyarakat hukum adat di Bali. (Lihat buku B.Ter Haar.Bzn. di Indonesiakan oleh Soebakti Poesponoto, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (PT. Pradnya Parainita, Cet.Keduabelas, Jakarta, 1999), h.68).

¹² Hak atas druwe desa adalah bila masyarakat membeli tanah untuk dipakai buat kepentingan-kepentingannya sendiri, maka di sini dapat disebut "hak miliknya" dusun atau wilayah. Dirnana sebagaimana kadang-kadang terdapat perkataan-perkataan dalam bahasa pribumi mengandung arti baik; tanah "*beschikkingsrecht*" desa, maupun; tanah "*Inlands bezitusrecht*" desa. Dikenal dalam masyarakat Bali dengan istilah hak atas *druwe* desa. (B.Ter Haar.Bzn, *Ibid.*, h. 68).

¹³ Pesini ialah harta kerabat tak terbagi-bagi yang terkenal di Minahasa ialah barang kalakeran. Mengenai keadaan tetap tak terbagi-baginya barang yang diperoleh atas usaha perseorangan, yaitu barang pasini, misalnya : tanaman-tanaman di atas tanah kalakeran, maka bila pemiliknya itu mati lantas diwaris sebagai harta bersama daripada golongan anak-cucunya orang yang meninggal dunia itu jadi golongan anak cucunya mempakkan sebagian kecil dari kerabat seluruhnya yang memiliki harta kalakeran. (B.Ter Haar.Bzn, *Ibid.*, h.206).

¹⁴ Grant Sultan adalah semacain hak milik adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi kawula Swapraja, dan didaftar di Kantor Pejabat Swapraja. (Boedi Harsono., h.54).

¹⁵ Tanah-tanah *landerijenbezitrecht* oleh Gouw Giok Siong disebut tanah-tanah Tionghoa (Hukum Agraria Antargolongan halaman 8), karena subyeknya terbatas pada golongan Timur Asing, terutama golongan Cina. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 53).

¹⁶ *Altijddurende erfpacht* adalah pemilikan tanah persil yang berada di bawah sewa turun temurun untuk selama-lamanya. (S. 1915 No. 207, Pasal 1 ayat (1), Dalam Terjemahan Beberapa Staatsblad dan Bijbladtentang Pengaturan Tanah Partikelir, Jakarta, 5 Juli 1988, h.4). Golongan Timur Asing di sekitar Jakarta banyak yang mempunyai tanah di atas apa yang disebut "tanah partikelir" dengan "hak usaha", seperti orang-orang pribumi. Jika tanah *partikelir* yang bersangkutan kembali kepada negara, maka hak usaha yang memegang haknya menjadi hak milik adat. Yang subyeknya Timur Asing, semula menjadi apa yang disebut "*altijddurende erfpacht*". Pada hakikatnya hak ini tidak beda dengan hak milik adat. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 53).

¹⁷ Tanah usaha adalah bagian-bagian tanah partikelir yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) dari Peraturan tentang Tanah-tanah Partikelir (S. 1912-422). Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir. Pasal 6 ayat 1 S. 1912 Nomor 422 mengatakan : "Semua tanah yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, digarap atau dipelihara atas biaya dan resiko sendiri

dan surat segel di bawah tangan²⁰ dan bahkan ada yang telah memperoleh sertifikat²¹ serta surat pajak hasil bumi (*Verponding* Indonesia),²² dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.

Selain hak-hak tersebut di atas masih terdapat hak-hak tanah adat

untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali kekecualian yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap diberikan sebagai Tanah Usaha, dengan syarat membayar kepada Tuan Tanah, pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya (RPL.8v)" Oleh karenanya pengertian tanah usaha adalah bagian-bagian dari tanah partikelir, yang oleh penduduk pribumi dan penduduk yang disamakan dengan mereka diolah, diagrap atau dipelihara atas biaya dan resiko sendiri untuk dijadikan tempat tinggal atau semacam itu, kecuali kekecualian yang terdapat dalam reglemen ini, dianggap sebagai tanah usaha dengan syarat membayar kepada tuan tanah itu pungutan-pungutan yang dalam hubungan itu harus dibayarnya. Menurut Boedi Harsono, Tanah Usaha adalah sebagai bagian tanah partikelir yang dipunyai penduduk dengan apa yang disebut "hak usaha" yang sifatnya sama dengan hak milik adat. Dalam S. 1912 no. 422 hak usaha itu disebut "hak erfpacht" tetapi tidak ada sangkut pautnya dengan hak erfpacht yang diatur dalam KUH Perdata. Juga termasuk tanah usaha adalah bagian-bagian tanah partikelir yang menurut adat setempat termasuk tanah desa atau di atas mana penduduk yang mempunyai hak yang sifatnya turun-temurun. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 97).

¹⁸ Fatwa ahli waris adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti terhadap suatu masalah dalam hal ini masalah pewarisan). Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, Dep. P&K, Balai Pustaka, 1991, h. 275.

¹⁹ Akte peralihan hak adalah pembahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bempa : peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, peralihan hak karena warisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan peralihan hak tanggungan. (Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Pasal 94 ayat (1) dan (2) huruf a, b, c, dan e).

²⁰ Surat segel di bawah tangan yaitu perbuatan hukum Mengenai peralihan sebidang tanah atas kesepakatan pra pihak dan pemberian sepihak yang tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang. Perbuatan hukum semacam ini pada umumnya dilakukan masyarakat dan badan hukum sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1971 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 20).

²² Surat Pajak Hasil Bumi (*Verponding* Indonesia) adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh pribumi yang berada di atas hak-hak barat dulunya. Kemudian didaftar di Kantor Pajak Pendaftaran Daerah dulunya sekitar tahun 1960 sampai dengan tahun 1964. Khusus di wilayah Propinsi DKI Jakarta, surat pajak hasil bumi (*Verponding* Indonesia) ini oleh Kantor Pajak Pendaftaran Daerah telah diserahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta dan riwayat tanahnya dapat diperoleh dari Kanwil BPN Propinsi Jakarta. Dan kalau dimohon haknya bisa menjadi hak milik.

sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh Pengadilan sebagai berikut :

- 1) Hak Sawah menurut Hukum Adat Aceh,²³
- 2) Hak Atas Tanah di Batak yaitu Hak Atas Huta, Tanah Kesain dan Tanah Merimba,²⁴
- 3) Hak Atas Tanah di Minangkabau,²⁵
- 4) Hak Atas Tanah di Bengkulu,²⁶

²³ Hak sawah menurut Hukum Adat Aceh ialah apabila seseorang telah mempunyai sawah sekurang-kurangnya selama 25 tahun tanpa ada gangguan (gugatan) dari siapapun, maka karena pengalihan lamanya waktu orang itu dapat dianggap sudah mempunyai hak milik atas sawah itu. (Lihat H. Hilman Hadikusuma, *Hukum Adat Dalam Yurisprudensi Hukum Tanah, Jual-beli, Perhutangan. dan lainnya*. (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994), h. 8

²⁴ Hak atas tanah di Batak yaitu Hak Atas Huta, tidak dapat digugat oleh perorangan penduduk, oleh karena yang berhak atas hak ulayat kampung adalah penduduk kampung bersama-sama sebagai suatu persekutuan hukum. Pengadilan Negeri tidak berhak memutuskan hak atas huta, oleh karena hak tersebut adalah wewenang persekutuan hukum huta itu. Yang dimaksud dengan "kesain" di lingkungan masyarakat adat Karo adalah suatu "kampung" yaitu suatu tempat kediaman yang terdiri dari beberapa bangunan rumah adat dengan tanah pekarangan, berdasarkan ikatan kekerabatan "sangkep si telu" (kalirr.bubu, anak beru dan senina), jadi Tanah Kesain adalah tanah yang dikuasai kampung bukan tanah perorangan. Sedangkan "Tanah Merimba" di Daerah Tapanuli Selatan, apabila sebidang sawah yang diperoleh secara merimba (membuka hutan), selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja kepada yang berhak, maka hak atas tanah itu dapat dianggap telah dilepaskan (*rechtsverwerking*) dan tanah itu oleh Kepala Persekutuan Kampung dapat diberikan kepada oranglain. Kalau yang berhak itu adalah orang yang belum dewasa yang mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan (H. Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, h. 13, 21, 22, 29).

²⁵ Hak atas tanah di Minangkabau menurut Putusan *Raad Van Justitie* Padang, tanggal 10-6-1938 (putusan tidak dipublikasikan, Iskandar Kemal 1971:30) mengemukakan : Yurisprudensi melihat jangka waktu 100 tahun lebih sebagai permulaan pada waktu ilmu hukum adat ditulis orang, Mengenai hak milik orang atas tanah hak pertuanan kemudian diperkecil sampai 30 tahun, dan lalu dijadikan 5 sampai 10 tahun untuk kemudian diambil sebagai patokan \pm 2 tahun. Putusan Rad Van Justituietersebut merupakan betapa pengaruh daluwarsa terhadap milik tanah dalam lingkungan hak ulayat, yang pada mulanya mempunyai jangka waktu panjang kemudian berangsur-angsur menjadi pendek sampai hanya sekitar 2 tahun, di lingkungan masyarakat yang berorganisasi klen. (H. Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, h. 48,49)

²⁶ Hak atas tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Rapat Marga di daerah Lebong tanggal 20-4-1936 No.39 (H.A. Siddik 1980:151) dengan Duduk Perkara ada sebuah tempat lama, yang sudah terbengkalai di dusun Pagar Agung Marga Suku VIII, hendak dibuka kembali oleh Kepala Dusun Proatin Jemaan. Kehendak untuk membuka kembali tebat tersebut mendapat tantangan dari rakyat, karena jika dibuat kembali suatu tebat, maka mereka akan kekurangan air untuk sawah mereka. Putusan Peradilan Marga yaitu Proatin Jemaan boleh menebat, jika rakyat tidak perlu pakai air untuk sawah. Jika rakyat memerlukan

- 5) Hak Atas Tanah di Sulawesi Utara,²⁷
- 6) Hak Atas Tanah di Jawa yaitu Tanah Yasan, Tanah Pekulen, Tanah Gogolan, Hak Gaduh Atas Tanah dan Petuk Sebagai Bukti.²⁸

Adapun ciri-ciri Tanah Hukum Adat Masa Kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun atau telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum.

Secara ringkas ciri-ciri tanah hukum adat masa kini ialah:

- 1) Ada masyarakat, Badan Hukum Pemerintah/Swasta.
- 2) Masyarakat di daerah pedesaan atau perkotaan.
- 3) Turun-temurun atau telah berpindah tangan atau dialihkan.
- 4) Mempunyai bukti pemilikan berupa girik, verponding Indonesia, petuk, ketitir, sertifikat, fatwa waris, penetapan pengadilan, hibah, akta peralihan, surat di bawah tangan, dan lain-lain.
- 5) Menguasai secara phisik, berupa Masjid, Kuil, Gereja, Pura, Candi,

air itu untuk sawah mereka, ia tidak boleh menebat. Dari Keputusan ini nyata bahwa tebat yang terbengkalai kembali menjadi kepunyaan masyarakat hukum adat, dan hanya dapat dimiliki seseorang, jika tidak ada keberatan dari masyarakat adat yang bersangkutan. (H. Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, h. 51).

²⁷ Hak atas tanah di Sulawesi Utara berdasarkan Putusan Landraad Manado tanggal 25-3-1935 (S.M. Amin 1954:178, T. 144-253), menyatakan bahwa : "Hukum yang berlaku atas sebidang tanah, bukanlah Hukum yang berlaku atas si pemilik, akan tetapi Hukum yang berlaku atas tanah itu sendiri". Hal itu berarti Mengenai perselisihan tanah dilihat kepada hukum tanah tersebut, bukan pada hukum orang yang memiliki tanah itu. (H. Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, h. 59).

²⁸ Mengenai Hak Atas tanah di Jawa, untuk Tanah Yasan yaitu Putusan Landraad Trenggalek tanggal 30-10-1924, T.125-324 (Kusumadi Pudjosewoyo 1976,31-33), Tanah Pekulen yaitu Putusan Mahkamah Agung tgl.18010-1958 Reg.No.301 K/Sip/1958 (Subekti Tamara, 1965;191), Tanah Gogolan yaitu Putusan Mahkamah Agung tgl. 10-10-1956 Reg.No.32 K/Sip/1956 (Subekti-Tamara 1965;215), Hak Gaduh Atas Tanah yaitu Putusan Mahkamah Agung tgl. 19-11-1958 Reg.No.340 K/Sip/1958 (Subekti Tamara, 1965; 187), Petuk sebagai Bukti, yaitu Putusan Mahkamah Agung tgl. 10-2-1960 Reg.No.34 K/Sip/1960 (Subekti 1965 ; 180). (H. Hilman Hadikusuma, *Ibid.*, h. 65, 70, 81, 85, 107).

danau, patung, makam, sawah, ladang, hutan, rumah adat, gedung, sungai, gunung dan lain-lain.

Dengan demikian dari 2 (dua) jenis definisi Hukum Adat Masa lampau dan Hukum Adat Masa Kini, menggambarkan adanya perubahan mendasar sebagian besar dalam hukum yang hidup di masyarakat kaitannya dengan kepemilikan tanah dari yang tidak tertulis menjadi tertulis. Maksud peneliti di sini sebagian besar adalah karena dimungkinkan bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut masih dikenal atau dianut tanpa bukti tertulis. Misalnya di daerah Tapanuli Utara (Suku Batak) masih ditemukan bukti pemilikan tanah tersebut hanya disebutkan dalam perkawinan seorang anak perempuan diberikan oleh orang tuanya, misalnya sebidang tanah sawah atau tanah darat kepada si wanita yang dinikahkannya ada tertulis yang disebut "Ulos Nasora Buruk". Demikian juga apabila seorang wanita yang telah menikah dan mempunyai anak yang datang berkunjung ke rumah orang tuanya untuk beradat, maka anak cucu dari wanita ini dapat juga diberikan semacam harta benda berupa sawah atau tanah darat, yang disebut juga "Ulos Nasora Buruk". Jadi inilah salah satu penyebab wanita di daerah Tapanuli Utara (Suku Batak) tidak lagi memperoleh harta warisan setelah orang tuanya meninggal.

Namun demikian apabila masih ada wanita dari si pewaris belum menikah maka si wanita tersebut juga akan memperoleh bagian dari kakak lelaki tertua dalam keluarganya, setelah ia menikah. Pengertian "Ulos Nasora Buruk" ini adalah pemberian harta benda berupa tanah. Sedangkan yang tertulis adalah diakibatkan adanya kebijakan Pemerintah dari mulai Indonesia merdeka, dipertegas lagi setelah dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar UUPA dan kebijakan peraturan perundang-undangan lainnya sampai saat ini.

B. Kebiasaan Tentang Tanah

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat,

karena merupakan satu-satunya benda kekayaan meskipun mengalami keadaan bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah terkadang tidak menguntungkan bila dipandang dari segi ekonomis. Kecuali itu, adalah suatu kenyataan, bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat di mana para warga yang meninggal dunia dikuburkan dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal para dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam.²⁹

Pada hukum adat, antara masyarakat hukum merupakan kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali; hubungan yang bersumber kepada pandangan yang bersifat religio-magis³⁰. Hubungan yang erat dan bersifat religio-magis ini, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada di situ. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak pertuanan atau hak ulayat.³¹

²⁹ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*. (PT. Pradnya Paramita, Cetakan Ketujuh, Jakarta, 2000), h. 103

³⁰ *Ibid.*, h. 103

³¹ Hak pertuanan atau hak ulayat ini oleh Van Vollenhoven disebut dengan *beschikkingsrecht* yang dalam bahasa Indonesia merupakan suatu pengertian yang baru, satu dan lain karena dalam bahasa Indonesia (juga dalam bahasa-bahasa daerah) semua istilah yang dipergunakan mengandung pengertian lingkungan kekuasaan, sedangkan *beschikkingsrecht* itu menggambarkan tentang hubungan antara masyarakat hukum dan tanah itu sendiri. *Beschikkingsrecht* ataupun hak ulayat, hak pertuanan berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar. karena bukan warga masyarakat hukum pada prinsipnya tidak boleh turut mengenyam/menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan, hanya dengan seijin persekutuan serta telah membayar pancang, uang pemasukan (Aceh), mesi (Jawa) dan kemudian memberikan ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan (masyarakat hukum) dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan atau masyarakat hukum. Berlaku ke dalam. karena persekutuan sebagai sesuatu yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai satu keseluruhan melakukan hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil dari tanah beserta segala yang hidup di atasnya. Hak persekutuan ini pada hakekatnya membatasi kebebasan berusaha atau kebebasan bergerak para warga persekutuan sebagai perseorangan. Pembatasan ini dilakukan demi kepentingan persekutuan. (Bushar Muhammad, *Ibid.*, h. 103-104).

Perkataan “adat” adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima dalam semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti: “kebiasaan”. Nama ini sekarang dimaksudkan : semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia bisa bertingkah.³² Termasuk pula di dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah yaitu hak membuka tanah,³³ transaksi-transaksi tanah³⁴ dan transaksi-transaksi yang

³² R. Van Dijk diterjemahkan oleh A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Sumur Bandung, Cetakan Kedelapan, Bandung, 1982), h. 9.

³³ Seorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah dan mengerjakan tanah itu terus-menerus dan menanam pohon di atas tanahnya, sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik ini dapat diperoleh meskipun yang mengerjakan tanah itu praktis tidak boleh lebih dari satu atau dua tahun panen. Apabila hak mengerjakan tanah itu tidak dapat lebih lama daripada satu kali panen saja, maka warga persekutuan yang bersangkutan sesungguhnya hanya memperoleh hak mempergunakan tanah itu saja (Ter Haar menamakan ini *genots recht*). Hak milik dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu pengertiannya adalah bahwa warga berhak sepenuhnya atas tanah yang dalam bahasa Belanda disebut *Indlandsbezitsrecht* artinya adalah bahwa pemiliknya berkuasa penuh atas tanah yang bersangkutan seperti halnya ia menguasai rumah, temak, sepeda atau benda lain miliknya. Sawah-sawah hak milik seseorang di Jawa Barat biasanya disebut sawah yasan atau sawah milik, sedangkan di daerah Jawa Tengah sawah demikian itu disebut sawah yasan atau sawah pusaka. Dapat dijelaskan pula bahwa, di samping hak milik atas tanah demikian, dikenal juga adanya hak milik terkekang atau terbatas (*Ingeklemd inlands bezitrecht*) yaitu apabila pemilikan kekuasaan atas tanah tersebut dibatasi oleh hak pertuanan desa. Tergantung dari kuat atau tidaknya pengaruh hak pertuanan desa atas tanah yang dikuasainya itu, apakah dan sampai dimanakah ada batasan terhadap hak milik atas tanah dimaksud. Tanah sawah yang dikuasai seseorang berdasarkan hak milik terbatas atau terkekang demikian ini di Jawa Tengah disebut sawah pekulen atau sawah narawita sedangkan di Jawa Barat disebut kasikepan (Cirebon, Kuningan), Kanomeran (Ciamis), Kacacahan (Majalengka), sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 18-10-1958 Reg.No.301 K/Sip/1958. (Lihat Bushar Muhammad,., h.107-109).

³⁴ Dikenal dua macam transaksi tanah yaitu pertama yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan kedua yang merupakan perbuatan hukum dua pihak. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak sebagai contoh pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah perbuatan hukum ini disebut transaksi jual (Jawa disebut *adol* atau *sade*). Transaksi ini menurut isinya dapat dibedakan dalam tiga macam yaitu : 1. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah dapat memiliki kembali tanah tersebut dengan pembayaran sejumlah uang, 2. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan tanpa syarat (untuk selamanya seterusnya) disebut *adol plas*, *pasti bogor*, *run temurun* (Jawa), *menjual jada* (Kalimantan), *menjual lepas* (Riau & Jambi) dan 3. Penyerahan tanah dengan pembayaran

berhubungan dengan tanah.³⁵

C. Tanah-tanah Swapraja

Tanah-tanah Swapraja yang dimaksud dengan daerah-daerah Swapraja yaitu dahulu disebut daerah Raja-raja atau Zelfbesturende Landschappen.³⁶

Menurut hukum ketatanegaraan dahulu daerah-daerah Swapraja dibagi atas:³⁷

kontan disertai dengan perjanjian bahwa apabila kemudian ada perbuatan hukum lain, sesudah satu-dua tahun atau beberapa kali panen, tanah itu kembali lagi kepada rrrraJik tanah semula disebut : jual tahunan, adol oyodan (Jawa). Transaksi ini supaya merupakan perbuatan yang sah artinya berhak perlindungan hukum wajib dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan, maka perbuatan tersebut menjadi terang atau tidak gelap. Untuk bantuannya ini Kepala Persekutuan menerima uang saksi atau pago-pago (Batak). (Bushar Muhammad, *Ibid.*, h.l 12, 113).

³⁵ Dalam transaksi ini obyeknya bukan tanah, tetapi hanya mempunyai hubungan dengan tanah. Dalam adat transaksi yang dikenal ada hubungannya dengan tanah adalah sebagai berikut: a. Memperduai (Minangkabau), Maro (Jawa), Toyo (Minahasa), Tdesang (Sulawesi Selatan), Nengah (Priangan), Mertelu(Jawa) atau jejuran (Priangan) b. Sewa yaitu yang mengijinkan orang lain untuk mengerjakan tanahnya dengan membayar uang sewa, seperti mangasidi (Tapanuli Selatan), sewa bumi (Sumatera Selatan), cukai (Kalimantan), ngupetenin (Bali). c. tanggungan atau jonggolan di Jawa, makantah di Bali, tanah di Tapanuli, transaksi ini teijadi bila seseorang yang berhutang kepada orang lain berjanji kepada orang yang memberi pinjaman tadi bahwa selama belum melunasi hutangnya tidak akan mengadakan transaksi tentang tanahnya. d. Numpang atau Mergersari di Jawa atau Lindung di Priangan, yaitu apabila seseorang pemilik tanah yang bertempat tinggal ditanah itu memberi ijin kepada orang lain untuk membuat rumah yang kemudian ditempati olehnya di atas tanah itu juga, dan e. Memperduai atau sewa bersama-sama dengan gadai, transaksi demikian merupakan transaksi gabungan antara transaksi tanah dengan transaksi yang berhubungan dengan tanah, dapat terjadi apabila A (yang menerima tanah yang digadaikan) memberi ijin kepada B (pemiliktanah yang inenggadaikan) untuk mengeijjakan tanah itu dengan perjanjian memperduai (Bushar Muhammad, *Ibid.*, h.l 17, 120).

³⁶ Bahwa berdasar atas Pasal 21 ayat 2 I.S., Peraturan-peraturan hukum agraria pada umumnya tidak berlaku daerah-daerah Swapraja. Peraturan-peraturan hukum tanah tidak dapat dijalankan di daerah-daerah Swapraja kecuali apabila dalam peraturan itu sendiri atau dengan peraturan lain dinyatakan dengan tegas bahwa peraturan itu berlaku juga untuk Swapraja. Istilah Swapraja dipakai dalam Pasal 132 UUDS RI Yogyakarta dahulu yang dipakai ialah Daerah Istimewa menurut Pasal 1 ayat (2) UU No. 22/1948jo Pasal 18 UUD Republik Indonesia, (Lihat Dirman, Perundang-Undangan Agraria di Seluruh Indonesia, J.B. Wohers, Jakarta, 1958, Cetakan kedua, h.183)

³⁷ Terhadap Swapraja dengan kontrak panjang kekuasaan Pemerintah dalam lapangan agraria ditetapkan dalam surat perjanjian kontrak yang dibuat antara Pemerintah dengan Kepala Daerah Swapraja masing-masing. Pada umumnya dalam perjanjian tersebut diterangkan, bahwa untuk pemberian, penjualan atau persewaan tanah oleh Pemerintah Swapraja atau kawula-kawula Swapraja harus ada ijin atau persetujuan dengan Pemerintah Indonesia (residen). Begitupula Mengenai perjanjian-perjanjian lainnya. Ijin atau persetujuan itu diberikan, apabila telah dapat dicukupi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah

- a) Swapraja dengan “kontrak panjang” (*Lange Contracten*);
- b) Swapraja dengan “pernyataan pendek” (*Korte Verklaring*).

Peraturan-peraturan agraria Swapraja pada umumnya boleh dikatakan pada pokoknya selaras dengan peraturan-peraturan yang ada di daerah-daerah lainnya di Indonesia,³⁸ meskipun ada kalanya masing-masing daerah Swapraja terdapat beberapa peraturan yang tidak sama dengan peraturan-peraturan yang ada di daerah luar Swapraja, misalnya peraturan tentang “*landbouwconcessie*” (ijin pertanian) di Sumatera Timur dan “*landhuur*” (persewaan tanah) di Surakarta dan Yogyakarta.³⁹ Seperti di daerah-daerah yang dahulu dinamakan tanah Gubernemen, maka daerah-daerah Swapraja baik di tanah Jawa dan Madura, maupun di luar daerah-daerah itu diadakan peraturan yang melarang pemakaian tanpa hak tanah Swapraja oleh bukan bangsa Indonesia, yaitu yang biasanya dinamakan “penyerobotan tanah” (*Onwettige Occupatie*).⁴⁰

ditetapkan. Terhadap Swapraja dengan pernyataan pendekhal tersebut diatur dalam Pasal 10 ayat (3) dan (4) serta Pasal 16 dari Peraturan Swapraja (Zelfbestuursregelen 1938, S.1938 No. 529). Adapun isinya sesuai dengan yang tersebut di atas. Kedudukan daerah-daerah Swapraja dengan kontrak akan tetapi dengan undang-undang dan di daerah-daerah Swapraja sekarang ini teokrasi (Pasal 132 UUDS). (Dirman, *Perundang-Undangan Agraria di Seluruh Indonesia*, (J.B. Woehers, Jakarta, 1958), Cetakan kedua, h. 183, 184)

³⁸ *Ibid.*, h. 184

³⁹ Hak-hak yang diperoleh menurut peraturan-peraturan ini mempunyai sifat yang istimewa, yang tidak terdapat di Kitab Hukum Perdata Barat (B.W), sehingga tidak tegas kedudukannya (sifatnya). Dengan majunya masyarakat Indonesia dan sesuai dengan perkembangan perekonomian Indonesia, maka dibutuhkan peraturan yang terang dan tegas, apakah hak yang diperoleh dengan jalan “*landbouwconcessie*” dan “*landhuur*” itu termasuk hak-hak pribadi (*persoonlijk recht*) atau termasuk hak benda (*zakelijk recht*). Hal ini adalah penting sebab perusahaan-perusahaan yang memegang hak tersebut sama-sama memerlukan uang dan jika hak-hak tersebut termasuk hak-hak benda maka dengan mudah akan mendapat *hypotheek*. Kebimbangan ini mudah dapat dimengerti, sebab bagi masyarakat di Swapraja, hukum adat masih berlaku sepenuhnya dan hak-hak benda seperti *erfpacht* dan lain-lainnya dalam hukum adat tidak ada. (Dirman, *Ibid.*, h. 184, 185).

⁴⁰ Peraturan ini termuat dalam S. 1912 No. 676 dan penjelasannya dalam Bb. 9961. Berlakunya diseluruh wapraja di Indonesia ditetapkan pada tanggal 1 Januari 1922. Menurut Pasal I yang dilarang yaitu : memakai tanpa hak tanah untuk keperluan apapun juga oleh bukan bangsa Indonesia. Tanah tersebut harus tanah Swapraja yang bebas (*zelfbestuursdomein*), jadi bukan tanah yang menjadi milik salah seorang kawula Swapraja. Ancaman hukumannya paling lama tiga bulan hukuman kurungan atau denda paling tinggi seratus rupiah. Perbuatan yang dapat dihukum menurut Pasal 1 dipandang sebagai suatu

Hak tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur Pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal.⁴¹ Kekuasaan raja-raja yang dulu telah dianggap dan menganggap dirinya seakan-akan tanah seluruhnya di dalam kerajaan itu adalah tanah miliknya, sementara kekuasaan raja-raja atas tanah tidak terlepas dari soal kedudukan raja dalam Pemerintahan daerah, dalam hal ini daerah Swapraja.⁴²

Otonomi daerah mengenai tanah terbatas dalam lingkungan hukum yang bertalian dengan adat, selama tidak bertentangan dengan dasar-dasar hukum tanah yang ditentukan oleh pusat. Hak medebewinddaerah terutama terdapat dalam pelaksanaan peraturan-peraturan pusat mengenai hak-hak

pelanggaran. Antara peraturan ini dengan peraturan yang Mengenai tanah negara (S. 1912 No. 177) ada perbedaannya. Menurut peraturan ini (S. 1921 No. 676) pemmtutan terhadap mereka yang melanggarnya diwajibkan sedang menurut S. No. 177 penuntutan tidak diwajibkan artinya sukarela. Hal ini ternyata dari kata-kata yang dipakai dalam pasal tersebut. Dalam S. 1921 No. 676 dipakai perkataan dihukum (wordt gestrafl) sedang S. 1912 No. 177 mempergunakan perkataan dapat dihukum (ban worden gestraft). Penjelasan dari peraturan ini (Bb.996i) menerangkan, bahwa maksudnya hanya mencegah perbuatan dari bukan bangsa Indonesia yang dipandang dari sudut kepentingan umum tidak diinginkan. (Dirman, *Ibid.*, h. 210, 211).

⁴¹ Menurut anggapan resmi baik dari Pemerintah Swapraja sendiri maupun dari Pemerintah jajahan dahulu maka semua tanah dalam daerah Swapraja itu adalah kepunyaan raja; mula-mula raja selaku "person" kemudian selaku "personificatie" kekuasaan tertinggi dalam kerajaan itu. Rakyat sendiri pada lahirnya mengakui hak dan kekuasaan raja tadi, meskipun perihal tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh rakyat, orang-orang itu pada hakekatnya bersikap dan berlaku yang tiada bedanya dengan pemilik tanah biasa, seakan-akan "hak milik" raja yang pada lahirnya diakui tersebut, tidak ada. Dalam pada itu, hak raja atas tanah yang diakui oleh Pemerintah jajahan, telah menimbulkan pertalian-pertalian hukum yang sulit bagi Pemerintah sekarang. (lihat Singgih Praptodihardjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*. (Yayasan Pembangunan Jakarta, Jakarta, 1952), Cetakan Kedua, h. 130.

⁴² Tentang hal ini, Undang-Undang Dasar Sementara Pasal 132 memberi ketentuan yang tegas. Pertama : harus ada undang-undang yang mengatur kedudukan daerah Swapraja, tetapi yang sudah pasti ialah bahwa Pemerintahan Swapraja itu harus berdasarkan permusyawaratan dan perwakilan yang menjadi dasar pula dari sistem Pemerintahan negara (ayat (1) Pasal 132 UUDS). Dengan begitu maka kekuasaan raja-raja seperti dulu tidak akan kembali; de factomemang sudah tidak, de jurepun tidak mungkin. Kedua : pada dasarnya daerah Swapraja harus mendapat hak otonomi dan medebewind, kecuali jika rakyat di daerah itu sendiri menghendaki perubahan atau penghapusan status Swapraja, ataupun penghapusan/perubahan itu ditetapkan oleh undang-undang khusus, untuk kepentingan umum (ayat (2) Pasal 132 UUDS). (Singgih Praptodihardjo, *Ibid.*, h. 131, 132).

atas tanah yang berhubungan dengan bangsa asing.⁴³ Jelaslah bahwa hak-hak tanah dalam daerah Swapraja tidak akan berbeda daripada pada hak-hak yang berlaku di daerah otonom biasa. Kekuasaan daerah-daerah Swapraja dalam urusan tanah tidak akan berbeda dari kekuasaan daerah otonom biasa yang setingkat dengan daerah Swapraja itu.⁴⁴

D. Tanah Negara

Menurut jalannya sejarah penindasan di Indonesia, *Domeinverklaring*⁴⁵ menunjukkan suatu puncak kesempurnaan dari sistem penjajahan yang modern untuk menggali keuntungan sebanyak-banyaknya terhadap rakyat Indonesia dengan menciptakan suatu penghisapan berbentuk sistem imperialisme dengan feodal.⁴⁶

Pada zamnn penjajahan Belanda, semua tanah dianggap tanah negara artinya negara yang menjadi "*eigenaar*" dari tanah itu, kecuali jikalau orang lain dapat membuktikan bahwa dia yang menjadi "*eigenaar*" dari tanah itu. Tegasnya seseorang harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai hak eigendom atas tanah tersebut.⁴⁷ Selanjutnya mengingat hak rakyat Indonesia atas tanahnya berdasarkan atas hukum adat, di mana hukum adat tidak sama dengan Burgerlijk Wetboek (BW),⁴⁸ maka dengan demikian sekaligus semua

⁴³ Smggih Praptodihardjo, *Ibid.*, h. 132.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Pada tahun 1870, telah ditetapkan peraturan yang dinamakan Keputusan Agraria (Agrarisch Besluit). Peraturan ini hanya berlaku di daerah-daerah Gubernemen di Jawa dan Madura saja. Sedangkan untuk daerah-daerah di luar Jawa dan Madura Mengenai hal-hal yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut di atas akan diatur dengan ordonanses sesuai dengan wet agrariadan dasar-dasar dari keputusan agraria ini. Dari Keputusan Agraria ini yang terpenting adalah Pasal 1 yang memuat "Pernyataan Umum Tanah Negara" (Algemene Domeinverklaring) yang berbunyi : Bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan bahwa tanah itu menjadi eigendom orang lain, adalah tanah negara (domein van den staat). (lihat Dirman., h. 25).

⁴⁶ Lihat Djadi Wirosubroto., h. 19.

⁴⁷ Lihat Dirman., h. 25

⁴⁸ Dijelaskan dalam BW Pasal 570, sebagai berikut : Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi

tanah dari rakyat Indonesia menjadi tanah negara.

Asas hukum tanah pada tiap-tiap negara ada dasar hukumnya (*recht beginsel*) yang menerangkan bahwa semua tanah dalam negara yang tidak ada pemilikinya (*eigemaar*) adalah kepunyaan negara. Demikian juga halnya di Indonesia, tanah-tanah pekarangan dan benda tetap lainnya (*onroerende zaken*) yang tidak ada yang menguasai dan memilikinya, begitu juga barang-barang dari orang yang meninggal dunia tidak ada ahli warisnya atau yang kuasanya, adalah kepunyaan (milik negara).⁴⁹

Pendirian Pemerintah sebagai tersebut dalam Keputusan *Agraria (Agrarische Besluit)* itu mendapat kritikan dan sorotan yang tajam dari beberapa pakar yang hidup pada masa itu diantaranya C. Van Vollenhoven, seorang pakar hukum adat ing terkenal. Dalam bukunya: "*De Indonesier en zijn grond*" (Bangsa Indonesia dan Tanahnya), Van Vollenhoven berpendapat bahwa pernyataan Pemerintah itu tidak adil terhadap bangsa Indonesia. Kemudian Ph. Kleintjes juga membantah pendirian tersebut, sebab jika Pemerintah mempunyai hak *eigendom* atas tanah-tanah bangsa Indonesia maka mengherankanlah bahwa Pemerintah harus menjalankan "onteiening" (pencabutan hak *eigendom*) atas tanah-tanah bangsa Indonesia, jika akan menjadi *eigenaar* dari tanah-tanah itu.⁵⁰

Meskipun sudah ada pernyataan umum tanah negara, tentang hal ini masih ada keraguan, sehingga menjelang pemberian hak *erfpacht* atas tanah-tanah negara luar Jawa dan Madura diadakan Pemerintah Hindia Belanda "Pernyataan Sejarah Hukum Tanah Indonesia Khusus",⁵¹ bagi tanah negara di

kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas undang-undang dengan pembayaran ganti rugi (KUH Pdt. Pasal 570).

⁴⁹ Memang hak milik bangsa Indonesia atas pekarangan dan sawah-sawahnya (tanah usaha dan tanah yasan, dsb) ternyata lebih kuat dari pada hak *bezit* atau *gebruik* yang tercantum dalam BW. Dari sebab itu sekarang pada umumnya hak milik itu dipandang sebagai *oosters eigendomsrecht* meskipun istilah ini di dalam peraturan Pemerintah tidak terdapat. (Dirman., h.20).

⁵⁰ Dirman, *Ibid.*, h.27

⁵¹ Dalam Pasal 1 dari masing-masing Peraturan tersebut ditetapkan bahwa : semua

Sumatera (S. 1874. No.94f), Manado (S. 1877 No. 55), Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur (S. 188 No.58) dengan demikian Kekuasaan atas tanah yang termasuk tanah negara, selanjutnya hak penduduk untuk membuka tanah ada pada Gubememen. Pernyataan khusus ini jika dibandingkan dengan pernyataan umum (Pasal Keputusan Agraria) ternyata bahwa pernyataan khusus ini lebih sempit (terbatas) daripada pernyataan umum. Menurut pernyataan khusus maka yang tidak dapat dikuasai oleh Gubememen hanya tanah-tanah yang berasal dari hak membuka tanah (*onteigeninsrech*) sedangkan menurut pernyataan umum termasuk juga tanah penduduk, tanah-tanah desa seperti lapangan-lapangan penggembalaan umum, dan tanah-tanah yang karena suatu sebab termasuk tanah desa.⁵²

Berhubung dengan hak tersebut di atas, maka tanah-tanah negara dapat dibagi atas dua bagian yaitu:⁵³

- a) Tanah Negara yang bebas, (*Vrij Staatsdomein*) artinya tanah negara yang tidak terikat dengan hak-hak bangsa Indonesia.
- b) Tanah Negara yang tidak bebas, (*Onvrij Staatsdomein*) artinya tanah negara yang terikat dengan hak-hak bangsa Indonesia.

Selanjutnya terdapat beberapa penjelasan mengenai arti dari tanah negara yang antara lain menyebutkan: tanah negara adalah semua tanah yang tidak dinyatakan dengan hak milik *eigendom*, jadi tanah hak milik perseorangan, desa, ulayat, tanah erfpacht, konsesi, hak usaha dan sebagainya adalah tanah negara. Dengan demikian juga dapat dikatakan tanah milik negara dapat dibedakan menjadi tanah milik negara bebas dan yang tidak bebas.

Tanah negara bebas yaitu tanah yang belum dimiliki orang atau badan

tanah-tanah kosong (*Waste Gorden*) di daerah Gubememen di Sumatera, Keresidenan Manado, Keresidenan Kalimantan Selatan dan Timur termasuk tanah negara (*Staatsdomein*) sekedar tanah-tanah itu tidak ada hak-hak penduduk asli (rakyat) yang diperoleh dari hak membuka tanah *onteigeninsrecht*. Dirman, *Ibid.*, h.27.

⁵² Dirman, *Ibid.*, h.27-28.

⁵³ Dirman, *Ibid.*, h.27-28.

hukum serta tidak diusahakan oleh orang atau badan hukum.⁵⁴ Di samping itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 L.N. 1953 Nomor 14 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara,⁵⁵ kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra maka penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.⁵⁶

Di dalam hal penguasaan tersebut Menteri Dalam Negeri berhak untuk:

- a) Menyerahkan penguasaan itu kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan kepentingan tertentu dari Kementerian, Jawatan atau daerah Swatantra itu dan;
- b) Mengawasi agar supaya tanah negara dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan bertindak mencabut penguasaan atas tanah negara apabila penyerahan penguasaan itu ternyata keliru/tidak tepat lagi, luas tanah yang diserahkan penguasaannya ternyata sangat melebihi keperluannya dan tanah itu tidak dipelihara atau dipergunakan sebagaimana mestinya.⁵⁷

Dalam pada itu, Hak menguasai tanah dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini, baik tanah-tanah yang tidak atau belum, maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Untuk menyingkat pemakaian kata-kata, dalam praktek administrasi negara digunakan sebutan "Tanah Negara".

Hal ini sudah barang tentu dalam arti yang berbeda benar dengan

⁵⁴ Djadi Wirosubroto., h.23

⁵⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 LN 1953-14, Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Bab I Pemakaian Istilah-Istilah, Pasal 1 huruf a.

⁵⁶ *Ibid.*, Bab II Ketentuan-ketentuan Umum, Angka 2.

⁵⁷ *Ibid.*, Bab II Ketentuan-ketentuan Umum, Angka 3.

sebutan “tanah negara” dalam arti “*landsdomein*” atau “milik negara” dalam rangka “Tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer disebut dengan tanah hak dengan nama sebutan haknya, unsurnya tanah hak milik, tanah Hak Guna Usaha (HGU) dan lain-lainnya.”⁵⁸

Dengan berkembangnya Hukum Tanah Nasional lingkup tanah-tanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah negara itu mengalami juga perkembangan, semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh negara, diluar apa yang disebut tanah-tanah hak. Sekarang ini, Hukum Tanah Indonesia dari segi kewenangan penguasaannya ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah yang semula tercakup dalam pengertian tanah negara itu menjadi:

- a) Tanah-tanah wakaf, yaitu tanah-tanah hak milik yang sudah diwakafkan,
- b) Tanah-tanah Hak Pengelolaan, yaitu tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak pengelolaan yang merupakan pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Hak menguasai dari Negara kepada pemegang haknya,
- c) Tanah-tanah Hak Ulayat, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat teritorial dengan hak ulayat,
- d) Tanah-tanah Kaum, yaitu tanah-tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat genealogis,
- e) Tanah-tanah kawasan hutan yang dikuasai oleh Departemen Kehutanan berdasarkan Undang-Undang Pokok Kehutanan. Hak penguasaan ini pada hakekatnya juga merupakan pelimpahan sebagian kewenangan Hak Menguasai dari Negara,
- f) Tanah-tanah sisanya yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh negara

⁵⁸ Lihat Boedi Harsono., h. 241.

yang bukan tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan.

Tanah-tanah ini tanah-tanah yang benar-benar langsung dikuasai oleh negara untuk singkatnya dapat disebut tanah negara.⁵⁹ Tanah-tanah negara dalam arti sempit harus dibedakan dengan tanah-tanah yang dikuasai oleh departemen-departemen dan lembaga Pemerintah non departemen lainnya dengan Hak Pakai, yang merupakan asset atau sebagian kekayaan negara, yang penguasaannya ada pada Menteri Keuangan. Sedangkan penguasaan tanah-tanah negara dalam arti publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ada pada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁶⁰ Kemudian dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA,⁶¹ jadi tanah negara adalah tanah milik negara.⁶² Dengan demikian menurut pengamatan penulis tanah negara itu dapat i-red akan menjadi:

- a) Tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam pengertian hak menguasai dari negara untuk mengatur bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada suatu tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang mempunyai kewenangan untuk:
 - 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

⁵⁹ Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 241-242

⁶⁰ Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 241-242

⁶¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 angka 2.

⁶² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, h.1001.

- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan 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.⁶³
- b) Tanah negara, tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemerintah yaitu tanah-tanah yang diperoleh Pemerintah pusat maupun daerah berdasarkan nasionalisasi, pemberian, penyerahan sukarela maupun melalui pembebasan tanah, dan berdasarkan akta-akta peralihan hak.⁶⁴
 - c) Tanah negara, adalah tanah-tanah yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, badan hukum swasta dan badan keagamaan atau badan sosial serta tanah-tanah yang dimiliki oleh perwakilan negara asing.

E. Tanah Garapan

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak.⁶⁵ Dapat juga dikatakan istilah garapan ialah hubungan hukum antara penggarap dengan sebidang tanah negara berdasarkan : surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat ijin atau surat lain

⁶³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (2)

⁶⁴ Akte-akte peralihan dimaksud adalah akte jual beli, akte tukar menukar, akte hibah, akte pemasukan ke dalam perusahaan, akte pembagian hak bersama, akte pemberian hak tanggungan, akte pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik dan akte pemberian hak pakai atas tanah hak milik. Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 dan Pasal 96.

⁶⁵ B.F.Sihombing, *Implementasi Undang Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya di Wilayah DKI Jakarta*. (Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1996/1997). h. 22.

maupun yang tidak berdasarkan sesuatu suratpun termasuk dalam pengertian garapan ini: occupatie Vergunning, ijin pakai, ijin garapan atau nama lainnya yang sejenis.⁶⁶ Selain definisi di atas, yang dimaksudkan dengan garapan adalah tanah yang diduduki, dipelihara dan atau dibebaskan dari penggarapnya semula, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960.⁶⁷

Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak mengatur adanya tanah garapan ini, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Dalam Peraturan perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan ini yaitu: pemakaian tanah tanpa ijin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*),⁶⁸ sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu:

- 1) Tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara (*vrij landsdomein*),
- 2) Tanah garapan di atas tanah Instansi atau badan hukum milik Pemerintah dan
- 3) Tanah garapan di atas tanah perorangan atau badan hukum swasta.⁶⁹

⁶⁶ Akte-akte peralihan dimaksud adalah akte jual beli, akte tukar menukar, akte hibah, akte pemasukan ke dalam perusahaan, akte pembagian hak bersama, akte pemberian hak tanggungan, akte pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik dan akte pemberian hak pakai atas tanah hak milik. Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 dan Pasal 96.

⁶⁷ B.F. Sihombing, *Implementasi Undang Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960.*, h. 22.

⁶⁸ B.F. Sihombing, *Ibid.*, 5.

⁶⁹ Tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai negara (*vrij landsdomein*) dibedakan menjadi : a. tanah negara, berasal dari bekas eigendommilik negara atau Pemerintah, b. tanah negara, berasal dari bekas eigendompertikelir yang terkena ketentuan Undang-Undang No. 1 tahun 1958, c tanah negara, berasal dari bekas hak barat yang terkena ketentuan UUPA jo Keppres No. 32 tahun 1979. Kemudian tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum milik Pemerintah, yaitu untuk tanah instansi Pemerintah subyeknya adalah departemen, lembaga non departemen dan Pemerintah daerah sedangkan obyeknya adalah jalur hijau, taman, bantaran kali, jalur pengaman, tanah yang masih kosong dan hutan. Untuk tanah badan hukum/badan usaha milik negara subyeknya adalah bank negara BUMN/BUMD, persero, perum, perjan dan obyeknya adalah bantaran rel KA, areal/jalur

Peraturan perundang-undangan yang mengatur soal tanah garapan ini dapat dibedakan menjadi tiga kurun waktu sebagai berikut yaitu pertama periode sebelum tahun 1945, antara lain:

- a) Staatsblad tahun 1912 Nomor 177 tentang Onwettige Occupatie van Landsdomein,⁷⁰
- b) Staatsblad tahun 1924 Nomor 240 tentang Ketentuan Sewa Tanah Kepada Onwettige Occupatie,⁷¹
- c) Staatsblad tahun 1925 Nomor 649 Tentang Ketentuan Baru mengenai Pembukaan Tanah oleh Orang Indonesia di Jawa dan Madura,⁷² kedua periode tahun 1945-1959, antara lain UUD 1945,⁷³ dan Keputusan Penguasa Perang Pusat tanggal 14 April 1958 Perpu Nomor 011 Tahun 1958 jo. Nomor 014 Tahun 1959 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa Ijin Yang Berhak atau

pengaman dan tanah kosong. Selanjutnya untuk tanah garapan di atas tanah perorangan atau badan hukum swasta dapat diklasifikasikan sebagai berikut: a. garapan yang akhirnya secara massal dan kemudian berwujud perkampungan penduduk, b. garapan atas tanah perorangan atau badan hukum swasta dengan cara melawan hukum, walaupun sudah ada tegoran dari pemiliknya. B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 6, 7.

⁷⁰ Isi peraturan ini antara lain adalah : 1) Penggunaan tanah oleh bukan orang Indonesia yang ternyata tidak dapat dibuktikan sebagai milik orang lain, adalah dilarang, 2) Pelanggaran terhadap pasal ini adalah dikenakan pidana kurungan paling tinggi 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 100,-, 3) Barang siapa setelah berlakunya peraturan ini menggunakan tanah itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun harus mengakhiri atau disahkan. (Staatsblad No. 1912 No. 177 Pasal 1, Pasal 2 dan aturan peralihan). B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 8.

⁷¹ Isi peraturan ini antara lain adalah bahwa Kepada Bupati/Walikota diberi wewenang untuk menertibkan penggunaan tanah tidak secara sah oleh orang bukan Indonesia dengan memberikan persewaan 20 tahun, dikecualikan tanah negara yang sudah diberikan hak kepada pihak lain dan tanah negara yang diberikan pengelolaan kepada Departemen Hankam, PJKA, Pelabuhan dan lain-lain. (Staatsblad No. 1924 No. 240). B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 9.

⁷² Isi peraturan ini antara lain adalah bahwa pembukaan tanah oleh orang Indonesia di Jawa dan Madura in iari Residen, dan apabila tanpa ijin maka dikenakan hukuman kurungan 1 (satu) bulan atau denda Rp. 50.- apabila : membuka tanah tanpa ijin Residen atau Gubernur dan menggunakan tanah yang dibuka tetapi ijinnya telah dicabut. (Staatsblad No. 1925 No. 649). B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 10

⁷³ Mengenai hal ini diatur dalam Aturan Peralihan Pasal II yaitu segala Badan Negara dan Peraturan yang ada masih berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut UUD ini. (UUD 1945 Aturan Peralihan Pasal II).

Kuasanya,⁷⁴ ketiga periode tahun 1960 sekarang, antara lain Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 jo Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya,⁷⁵ dan di daerah DKI Jakarta

⁷⁴ Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa obyek dari tanah negara adalah : tanah negara bebas, tanah swapraja bebas, tanah dalam penguasaan departemen, tanah daerah swatantra (tanah Pemerintah Daerah), tanah eigendom, opstal dan lain-lain, tanah hak Indonesia, tanah desa dan badan lain yang setingkat. Kemudian barang siapa pada waktu mulai berlakunya peraturan ini memakai tanah tanpa ijin pemilik atau kuasanya yang sah wajib melaporkan kepada Penguasa Perang Daerah. Selanjutnya Penguasa Perang Daerah dapat mengeluarkan surat perintah untuk mengosongkan tanah yang dipakainya dengan segala barang dan orang yang menerima hak daripadanya. Selain itu dijelaskan pula Mengenai ancaman dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 3.000,- yaitu : a. Barang siapa sesudah mulai berlakunya Peraturan Perpu ini memakai tanah tanpa ijin pemilik atau kuasanya yang sah, sedang sebelumnya ia tidak memakai tanah itu, b. barang siapa inenggangu pemilik atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah, c. barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 atau sub b dari pasal ini, d. barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan pada Pasal 2 sub b pasal ini, e. barang siapa menyampaikan pelaporan yang tidak benar, f. barang siapa melanggar atau tidak memenuhi ketentuan Mengenai penyelesaian yang diadakan oleh Menteri Agraria, khususnya bidang perkebunan. Dijelaskan pula dalam penjelasan peraturan ini disebutkan antara lain bahwa oleh karena okupasi liar itu tidak sama disemua tempat, titik berat kebijaksanaan dalam pelaksanaannya diserahkan kepada Peperda hingga dapatlah diperhatikan segi-segi dan corak-corak yang khusus, sesuai dengan keadaan setempat. (Keputusan Penguasa Perang Pusat tanggal 14 April 1958 Peperpu No. 011 Tahun 1958 jo No. 014 Tahun 1959 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya). B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 11.

⁷⁵ Pokok-pokok isi dari peraturan ini adalah pertama pengertian (arti) "memakai tanah" ialah menduduki, mengerjakan dan atau/menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak, kedua dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, ketiga Penguasa Daerah (Gubernur, Bupati/Walikota) dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, keempat dijelaskan bahwa Penguasa Daerah dapat mengeluarkan perintah pengosongan kepada yang bersangkutan dan segala barang dan orang yang menerima hak daripadanya dan melaksanakan pengosongan atas biaya pemakai sendiri, apabila yang bersangkutan tidak memenuhi batas waktu yang diberikan kelima menjelaskan Mengenai pidana dengan kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan atau/ denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- barang siapa : memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, mengganggu yang berhak atau kuasanya, menyuruh, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak dan memberikan bantuan dengan cara apapun juga untuk melaksanakan perbuatan tersebut. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa obyek dari tanah negara adalah : tanah negara bebas, tanah swapraja bebas (Lihat Undang Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 jo Undang Undang Nomor 1 Tahun

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 886 Tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Penguasaan/Pemakaian Tanah Tanpa Hak di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.⁷⁶

F. Hukum Tanah Belanda

Seperti diketahui pada zaman kolonial di Indonesia terdapat dualisme atau lebih baik pluralisme di bidang hukum Agraria. Ada tanah-tanah yang termasuk dalam suasana Hukum Eropa di samping tanah-tanah yang termasuk dalam suasana Hukum Adat. Di samping itu masih ada lagi tanah-tanah Tionghoa, misalnya *Landerijenbezitsrech*.⁷⁷

1961).

⁷⁶ Dalam peraturan ini telah ditetapkan mekanisme dan langkah koordinasi penyelesaian penertiban pemakaian tanah tanpa hak. Juga diatur tentang apa yang menjadi tugas Lurah, Camat, Walikoiamadya dan Biro Ketertiban. Kemudian juga diatur tentang peranan Kanwil Departemen Penerangan, Biro Humas dan Biro Hukum Propinsi DKI Jakarta untuk : a. Menyebarkan peraturan tentang pertanahan dan penjelasan tentang penguasaan/ pemakaian tanpa hak merupakan tindak pidana dan b. Mengingatkan kepada pemegang hak berkewajiban menjaga, memelihara dan mengamankan tanahnya. (B.F. Sihombing, *Ibid.*, h. 15, 16).

⁷⁷ Menurut Pasal 570 KUH Perdata, hak eigendomitu adalah hak yang memberi wewenang penuh, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya yang ditetapkan oleh badan-badan penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Sesuai dengan jiwa liberalisme dan individualisme yang meliputi seluruh isi KUH Perdata, maka pembatasan-pembatasan yang diadakan dengan undang-undang dan peraturan lainnya terhadap hak eigendomitu semula tidak seberapa banyaknya. Sedang pembatasan oleh hak-hak orang lain juga ditafsirkan sangat sempit dan legistis. Dengan demikian maka hak eigendomyang merupakan pusat dari hukum agraria barat itu benar-benar merupakan hak yang memberikan wewenang sepenuhnya kepada yang empunya benda (*eigenaar*) untuk berbuat bebas dengan benda yang bersangkutan. Kepentingan pribadilah yang menjadi pedoman, bukan kepentingan masyarakat. Tetapi kemudian terjadilah perubahan di dalam alam pikiran masyarakat barat. Masyarakat yang berkonsepsi liberalisme dan individualisme itu mengalami pengaruh dari konsepsi sosialisme, yang untuk mencapai masyarakat adil dan makmur menuntut supaya negara memperhatikan dan mengatur kehidupan masyarakat, sehingga perlu untuk membatasi kebebasan individu. Konsepsi itu berpengaruh juga pada isi hak eigendomyang pada kenyataannya berakibat membatasi luasnya kebebasan dan wewenang-wewenang yang ada pada seseorang *eigenaar*. Hak eigendomitidak lagi mutlak, seorang *eigenaar* tidak lagi mempunyai kebebasan penuh untuk berbuat dengan apa yang dimilikinya. Kepentingan masyarakat mendapat perhatian dalam melaksanakan hak-hak individu, yang dikenal dengan "vermaatschappelijkt", mengandung pula unsur-unsur kemasyarakatan atau mengalami sosialiseringspreces (Lihat Rachiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (UU No.5 Tahun 1960, (Cetakan Ketiga Alumni, Bandung, 1992), h. 7-9.*

Adapun tanah-tanah dengan hak-hak barat yang lazim disebut tanah-tanah barat atau tanah-tanah Eropa, adalah tanah hak *eigendom*,⁷⁸ tanah hak *erfpacht*,⁷⁹ tanah hak opstal,⁸⁰ tanah hak sewa,⁸¹ hak pakai⁸² dan hak pinjam.⁸³ Dengan demikian hak milik atau hak *eigendom* yang menjadi dasar utama dari Hukum Tanah Belanda, benar-benar merupakan hak atas suatu benda yang memberi kebebasan yang seluas-luasnya kepada pemiliknya.⁸⁴ Kesemuanya itu terdaftar pada kantor pendaftaran tanah menurut *Overrschrijvingsordonnantie* atau Ordonansi Balik Nama (S. 1834-27) selanjutnya tanah-tanah barat ini tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum agraria barat misalnya cara memperolehnya, peralihannya, lenyapnya (hapusnya), pembebanannya dengan hak-hak lain dan wewenang serta kewajiban-kewajiban yang empunya hak.⁸⁵

Hak-hak ini dapat diletakkan atas tanah-tanah di mana tidak ada hak-hak orang lain atau jika karena perubahan status tanah Indonesia ke tanah Eropa. Tanah-tanahlainnya yang takluk pada hukum adat adalah tanah-tanah Indonesia. Jika dilakukan perbandingan antara kedua macam tanah ini maka dapatdiumpamakan, seolah-olah tanah-tanah Indonesia ini merupakan lautan

⁷⁸ Eddy Ruchiyat, *Ibid.*, h. 25-26.

⁷⁹ Eddy Ruchiyat, *Ibid.*, h. 27-30. Hak ini bersifat turun temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. (Lihat juga A.P. Parlindungan, Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, h.4 dalam buku Erman Rajagukguk, Hukum dan Masyarakat, Op. Cit., h.16).

⁸⁰ Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria. Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*, h. 16.

⁸¹ *Ibid.*, h. 17

⁸² *Ibid.*

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Berhubung dengan dianutnya asas konkordansi di dalam penyusunan perundang-undangan Hindia Belanda dulu, maka KUH Perdata Indonesia juga konkordansi dengan Burgerlijk WetboekBelanda, Dan BurgerlijkWetboekBelanda itu disusun berdasarkan Code Civil Perancis, yang merupakan pengkodifikasian hukum perdata Perancis sesudah Revolusi Perancis Tahun 1789. Revolusi Perancis itu suatu revolusi yang borjuis, yang berjiwa berjiwa liberal individualistis. Oleh karenanya ketentuan-ketentuan pokok dan asas-asas hukum agraria barat itu bersumber pada KUH Perdata Barat, maka hukum agraria barat berjiwa liberal individualistis. (Lihat Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA* (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960), h.7.

⁸⁵ *Ibid.*, h. 5.

sekitar pulau-pulau kecil (*einlandjes*) tanah-tanah dengan hak Eropa.⁸⁶ Oleh karena tanah-tanah di negeri ini dapat dibedakan menurut garis-garis penggolongan rakyat yang dikenal dalam Pasal 163 I.S., maka pernah dikatakan pula bahwa tanah itu ibarat mempunyai suatu Landraad atau golongan rakyat tersendiri. Maka tidak mengherankan bahwa di samping golongan tanah dari pihak-pihak, maka tanah dapat dipandang pula sebagai suatu faktor yang dapat mewujudkan terjadinya suatu persoalan antar golongan (titik pertautan primer).⁸⁷ Pasal 163 I.S., yang mengatur penggolongan penduduk pada zaman kolonial ke dalam golongan Eropa, Timur Asing, dan Bumiputera dan Prai 131 I.S., yang menetapkan lingkungan hukum yang berlaku bagi ketiga golongan penduduk di atas ternyata telah menimbulkan masalah antargolongan bahkan sampai sekarangpun pada zaman kemerdekaan masih dapat menemukan masalah antargolongan, terutama di bidang pertanahan dalam rangka penanaman modal asing.⁸⁸

Tidak dapat dipungkiri, bahwa dengan berlakunya UUPA, hukum agraria mengalami suatu perubahan besar, suatu revolusi yang merubah pemikiran dan landasan politik agraria Pemerintah kolonial yang dibuat demi kepentingan Modal Besar Asing di satu pihak, dengan mengorbankan kepentingan rakyat Indonesia di pihak lain.

Asas *Domeinverklaring* yang dibuat di dalam berbagai peraturan telah memperkosa hak-hak rakyat.⁸⁹ Sejak dilaksanakannya *Cultuurstelsel* (peraturan tanam paksa) pada tahun 1830, sangatlah terbatas kemungkinan bagi para pengusaha besar swasta untuk berusaha di bidang perkebunan besar. Hal itu sejalan dengan politik monopoli negara dalam perusahaan tanaman-tanaman untuk ekspor, bagi pengusaha besar swasta yang belum memiliki sendiri tanah yang luas dengan hak *eigendom*, sebagai apa yang

⁸⁶ *Ibid.*, h. 3.

⁸⁷ *Ibid.*, h. 3.

⁸⁸ *Ibid.*, h. 4-5.

⁸⁹ *Ibid.*, h. 1.

dikenal dengan sebutan “tanah partikelir”, tidak ada kemungkinan untuk memperoleh tanah yang diperlukannya dengan hak yang kuat dan dengan jangka waktu penguasaan yang cukup lama. Sebelum terbentuknya Agrarische Wet pada tahun 1870, satu-satunya cara yang terbuka adalah menyewa tanah dari Pemerintah,⁹⁰ karena menyewa tanah kepunyaan rakyat tidak dimungkinkan.⁹¹

Sementara itu para pengusaha besar Belanda, karena keberhasilan usahanya mengalami kelebihan modal, sehingga memerlukan bidang usaha baru untuk menginvestasikannya. Mengingat bahwa masih banyak tersedia tanah hutan di Hindia Belanda yang belum dibuka dan diusahakan, maka sejak pertengahan abad ke 19 mereka menuntut diberikannya kesempatan untuk berusaha di bidang perkebunan besar. Hal ini sejalan dengan semangat liberalisme yang sedang berkembang yang menuntut penggantian sistem monopoli negara dan kerja paksa dalam bentuk *cultuurstelsel*, dengan sistem persaingan bebas dan sistem kerja bebas, berdasarkan konsepsi kapitalisme

⁹⁰ Sebelum Tahun 1839 sejalan dengan dilaksanakannya *cultuurstelsel*, tidak lagi diadakan persewaan baru. Dengan adanya RR 1854/Pasal 62 ayat (3) secara tegas dibuka kembali kesempatan untuk menyewa tanah dari Pemerintah, yang peraturannya dimuat dalam *Algemeene Maatregel van Bestuur (AMVB)* yang diundangkan dalam S. 1856-64. Persewaan boleh diadakan dengan jangka waktu paling lama 20 tahun kecuali untuk tanaman kelapa yang jangka waktunya boleh sampai 40 tahun (Lihat Boedi Harsono, Op. Cit., h.34-35). Kemudian Persewaan atas dasar ketentuan tersebut di atas ternyata tidak mampu membawa perkembangan yang berarti pada perusahaan kebun besar di Hindia Belanda. Hal itu disebabkan karena jangka waktu sewa maksimal 20 tahun dan tidak mencukupi untuk penguasaan tanaman-tanaman keras yang berumur panjang. Lagipula penguasaan tanah dengan hak sewa tidak memungkinkan pengusaha memperoleh kredit yang diperlukannya dengan pemberian jaminan hipotek. Hak sewa bukan obyek Hipotek (lihat juga Pasal 1164 KUHPP).

⁹¹ Menurut ketentuan *Bijblad* Nomor 148 penjualan maupun persewaan tanah rakyat kepada non-pribumi dilarang. Satu-satunya cara untuk bisa memperoleh hasil tanaman yang diinginkan dengan menggunakan tanah rakyat, adalah dengan mengadakan perjanjian bahwa petani yang mempunyai tanah akan menanam tanaman-tanaman yang ditentukan yang hasilnya akan dijual kepada pengusaha (dikenal dengan sebutan “*leveringscontract*”). Karena segala sesuatunya tergantung pada kesediaan petani yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian yang dimaksudkan dan kesungguhannya dalam memenuhi apa yang diperjanjikan, bagi pengusaha tidak terdapat cukup jaminan akan memperoleh hasil tanaman yang diinginkan. (lihat Maasen & Hens, *Ibid.*, h.63/63 dalam Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, h. 35).

liberal. Pada tahun 1870 lahirlah suatu undang-undang yang rancangannya diajukan oleh Menteri Daerah Jajahan de Waal dalam rangka melaksanakan politik pertanahan kolonial yaitu dengan menambahkan 5 (lima) ayat baru pada Pasal 62 RR 1854. Undang-undang ini kemudian dikenal dengan sebutan *Agrarische Wet*.⁹²

Undang-undang yang menjadi sendi politik kolonial Belanda ini lahir sebagai perdebatan perdebatan dalam parlemen Belanda yang pada hakekatnya timbul karena tangan antara golongan konservatif dan golongan liberal.⁹³ Adapun isi pasal 62 RR *Agrarische Wet* tersebut adalah sebagai berikut:

- Ayat (1) Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah. Dalam larangan di atas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha kerajinan.
- Ayat (2) Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan adalah tanah-tanah kepunyaan orang-

⁹² *Agrarisch Wet* ini adalah seperti apa yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan agraria yang berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari Pemerintah jajahan" adalah Hukum Tanah Administrasi Pemerintah Hindia Belanda dalam rangka melaksanakan politik pertanahan kolonial. (Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 32)

⁹³ Sejak tahun 1848 (tahun pergolakan di Eropa yang mengakibatkan perubahan pokok dalam Undang-Undang dasar Belanda) parlemen merasa lebih kuat menghadapi raja dan makin timbul keinginannya untuk mencampuri urusan jajahan, yang sampai saat itu hanya digenggam oleh raja dan menteri belaka. Maka dalam urusan jajahan inilah makin tampak pertentangan politik antara anggota parlemen yang konservatif dan golongan liberal. Yang pertama memuji *Culturstelsel* dan cara Pemerintahan di Indonesia dan yang kedua mencelanya. Kalau yang liberal menghendaki perdagangan dan industri yang bebas, yang konservatif ingin melanjutkan semua hasil keuntungan jajahan untuk kekayaan negara (Belanda); yang satu menuntut campur tangannya parlemen dalam segala urusan jajahan, yang lain menganggap ikut campurnya perwakilan dalam hal itu tidak layak bahkan berbahaya. Kita sekarang melihat pertentangan itu tidak begitu penting; kedua-duanya ingin melanjutkan kekuasaan Belanda atas Indonesia; hanya tentang caranya ada perbedaan. Dalam pada itu pengaruh atas jalannya sejarah penjajahan bagi negeri kita adalah besar sekali. Terutama politik tentang hak tanah telah menjadi pangkal pertentangan paham yang memuncak. (Lihat Singgih Praptodihardjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Masa Depan*, (Pustaka Sarjana No.5, Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952), h..38.

orang pribumi asal pembukaan hutan, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya merupakan kepunyaan desa.

- Ayat (3) Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi, diberikan tanah dengan hak erfpacht selama waktu tidak lebih dari tujuh puluh lima tahun.
- Ayat (4) Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai terjadi pemberian tanah yang melanggar hak-hak rakyat pribumi.
- Ayat (5) Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah kepunyaan rakyat asal pembukaan hutan yang digunakan untuk keperluan sendiri, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat penggembalaan umum atas dasar lain merupakan kepunyaan desa, kecuali untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 113 atau untuk keperluan penanaman tanaman-tanaman yang diselenggarakan atas perintah penguasa menurut peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan pemberian ganti kerugian yang layak.
- Ayat (6) Tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun-temurun (yang dimaksudkan adalah hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan dalam surat eigendommen yaitu yang mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan demikian juga mengenai kewenangannya untuk menjualnya kepada non-pribumi.
- Ayat (7) Persewaan atau serah pakai tanah oleh orang-orang pribumi kepada non-pribumi dilakukan menurut ketentuan yang diatur dengan ordonansi.⁹⁴

⁹⁴ Ketentuan Pasal 62 RR yang kemudian menjadi Pasal 51 Indische

Dengan demikian jelas kiranya bahwa tujuan dari *Agrarische Wet* ini adalah menciptakan politik pertanahan yang baru bagi Hindia Belanda, dari sistem monopoli negara menjadi sistem berusaha bebas bagi swasta di bidang perkebunan besar. Hal ini dapat dilihat dari diberikannya kemungkinan dan jaminan hukum kepada para pengusaha swasta agar dapat berkembang di Hindia Belanda yaitu dengan memberikan kemungkinan memperoleh dari Pemerintah tanah yang masih berupa hutan untuk dibuka dan dijadikan perkebunan besar, dengan hak *erfpacht* yang berjangka waktu sampai 75 tahun. Selain itu, *Agrarische Wet* juga membuka kemungkinan menggunakan tanah kepunyaan rakyat atas dasar sewa. Kemungkinan ini disediakan bagi perusahaan-perusahaan kebun besar dan tanah datar, terutama perusahaan gula dan tembakau.⁹⁵ Bahwa tidak semua ketentuan Hukum Administrasi

Staatsregeling (IS) tahun 1925, dan Tambahan AW pada tahun 1870, yang diterjemahkan dan diuraikan oleh Boedi Harsono (lihat Boedi Harsono., h.33-34)

⁹⁵ Rumusan tersebut menunjukkan adanya komitmen dan kesungguhan akan memberikan hak *erfpacht* yang diperlukan bagi pengembangan usaha swasta di bidang perkebunan besar. Menurut Pasal 720 dan 721 KUHPdt hak *erfpacht* merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain. Pemegang Hak *Erfpacht* boleh menggunakan semua kewenangan yang terkandung dalam *eigendoms* tanah (lihat Pasal 720 dan 721 KUHPdt). Selain itu hak *erfpacht* dapat dibebani *hypothek*, hingga terbuka kemungkinan bagi pengusaha untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menunjuk tanahnya sebagai agunan. Lihat Pasal 724 dan 1164 KUHPdt). Jangka waktu penguasaan dan penggunaan tanahnya selama 75 tahun telah memungkinkan pengusaha menyelenggarakan penanaman tanaman-tanaman keras yang berumur panjang dan memperoleh laba yang lebih besar daripada hak sewa, yang berjangka waktu pemberiannya hanya sampai 20 tahun. Hal-hal Mengenai pemberian hak *erfpacht* tersebut menurut *AgrarischWet* diatur dengan Ordonansi. Maka dalam pelaksanaannya dapat dijumpai berbagai peraturan Mengenai hak *erfpacht* yaitu : a. Untuk Jawa dan Madura, kecuali daerah-daerah Swapraja adalah : 1. *AgrarischBesluit* (S.1870-118) Pasal 9 s/d 17, l. Ordonansi yang dimuat S.1872-237a, yang beberapa kali mengalami perubahan terakhir dalam tahun 1913 disusun kembali dan diundangkan dalam S.1913-699; b. Untuk luar Jawa dan Madura kecuali daerah-daerah Swapraja semula ada berbagai Ordonansi yang mengatur Mengenai pemberian hak-hak *erfpacht* yang berlaku di daerah-daerah tertentu yaitu : 1. S. 1874 untuk Sumatera, 2. S.1877-55 untuk Keresidenan Manado, 3. S. 1888-58 untuk daerah *Zuider-en Oesterafdeling Borneo*; c. Untuk daerah-daerah swapraja luar Jawa diatur dalam S.1910-61 dengan sebutan *Erfpachtordonnantie Zelfbeslurende Landschapperi Buitengewesten* berlakunya di masing-masing swapraja menurut penunjukan Gubernur Jenderal. Sebelum adanya ordonansi di daerah-daerah Swapraja di luar Jawa tidak diberikan Hak *Erfpacht*, melainkan Hak Konsesi untuk perusahaan perkebunan besar. Persewaan tanah

Pemerintah Hindia Belanda merugikan rakyat pribumi, dan diadakan semata-mata hanya kepentingan para pengusaha besar.⁹⁶

Ketentuan *Agrarische Wet* pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam berbagai peraturan dan keputusan. Diantaranya adalah suatu *Koninklijk Besluit* yang dikenal dengan *Agrarische Besluit*. Dalam *Agrarische Besluit* tersebut dimuat suatu pernyataan asas yang sangat penting bagi perkembangan dan pelaksanaan Hukum Tanah Administratif Hindia Belanda yaitu *Asas Domein Verklaring*. Asas tersebut dinilai sebagai kurang menghargai, bahkan “memperkosakan” hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada hukum adat.⁹⁷ Sehubungan dengan itu dalam perundang-undangan agraria dikenal Pernyataan Domein yang Umum (*Algemene Domein Verklaring*) dan Pernyataan Domein yang Khusus (*Speciale Domein*

rakyat kepada perusahaan kebun besar diatur pula dengan ordonansi, yang setelah mengalami perubahan-perubahan menjadi: a. Grondhuurordonantie (S. 1918-88) yang berlaku di Jawa dan Madura, kecuali Surakarta dan Yogyakarta, b. Vorstenlands Gronhuur Reglement (S. 1918-20) yang berlaku di Daerah Swapraja Surakarta dan Yogyakarta. (Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h.37-38).

⁹⁶ Dalam Buku Boedi Harsono, disebutkan Van Vollenhoven pernah mengadakan bahwa; “DeAgrarische regelingen kunnen het daglicht zien” (Vollenhoven, C.van, 1912 *De Inoesier en zijn grond, Boekhandel en Drukkeij v/h E.I. Brill, Leide* (lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h.40-41). Tetapi biarpun demikian tujuan utamanya memang bukan untuk mensejahterakan rakyat pribumi. Dibandingkan dengan tujuan dan rumusan pokok Politik Pertanahan Nasional yang dituangkan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, jelas tampak ada perbedaan yang hakiki. Oleh karena itu bila dilihat dari tujuannya Hukum Tanah Administratif Pemerintah Hindia Belanda tidak dapat dipertahankan dan harus diganti dengan Hukum Tanah Administratif Nasional, yang memberikan dukungan kepada Pemerintah Nasional dalam melaksanakan Politik Pertanahan Nasional dalam melaksanakan Politik Pertanahan Nasional yang digariskan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tersebut.

⁹⁷ Dinyatakan dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* tersebut, yaitu : “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan Pasal 2 dan 3 *Agrarisch Wet*, tetap dipertahankan asas bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommen, adalah domein (milik) negara”. *Agrarisch Besluit* tersebut berlaku untuk Jawa dan Madura, maka apa yang dinyatakan dan dikenal sebagai *Domein Verklaring* (Pernyataan Domein) semula juga berlaku untuk Jawa dan Madura saja. Tetapi kemudian Pernyataan Domein tersebut diberlakukan juga untuk daerah Pemerintahan langsung di luar Jawa dan Madura, dengan suatu ordonansi yang diundangkan dalam S. 1875-119a. Selain Pernyataan Domein dan *Agrarisch Besluit* tersebut, dijumpai juga Pernyataan-Pernyataan serupa untuk daerah-daerah tertentu, yaitu yang dicantumkan dalam Pasal 1 berbagai peraturan tentang pemberian hak erpacht. itu yang diundangkan dalam S.1875-94f, S.1877-55 dan S.1888-55. Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h.41.

Verklaring).⁹⁸

Dalam praktek pelaksanaan perundang-undangan pertanahan, *Domein Verklaring*.

- 1) Sebagai landasan hukum bagi Pemerintah yang mewakili Negara sebagai pemilik tanah, untuk memberikan tanah dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUHPdt, seperti hak *erfpacht*, hak opstal, dan lain-lainnya. Dalam rangka *Domein Verklaring*, pemberian tanah dengan hak eigendom dilakukan dengan cara pemindahan hak milik negara kepada pemilik tanah.
- 2) Di bidang pembuktian kepemilikan.⁹⁹ Pada masa itu ada anggapan, bahwa hanya eigenaar atau pemilik tanahlah yang memberikan hak *erfpacht*, hak opstal dan lain-lainnya. Maka dalam rangka melaksanakan perintah *Agrarische Wet* untuk memberikan hakerfpacht kepada pengusaha dipandang perlu untuk menyatakan bahwa tanah-tanah yang bersangkutan adalah eigendom atau milik negara.¹⁰⁰

Dengan demikian dalam pemberian hak-hak tersebut negara bukan bertindak selaku penguasa, melainkan sebagai pemilik perdata. Juga dalam hal yang diminta hak *eigendom*, Negara tidak memberikan hak eigendom kepada pemohon tetapi hak *eigendom* negara dipindahkan kepada pihak yang memintanya dengan pembayaran harganya kepada negara.¹⁰¹

⁹⁸ Boedi Harsono, *Ibid.*, h.41

⁹⁹ Terdapat perbedaan rumusan antara yang pertama dan kedua, Rumusan Pernyataan Domein Khusus adalah sebagai berikut : "Semua tanah kosong dalam daerah Pemerintahan langsung di adalah Domein Negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya pada Pemerintah tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya." Maksud pernyataan tersebut adalah menegaskan, agar tidak ada keraguan bahwa satu-satunya penguasa yang berwenang memberikan tanah-tanah yang dimaksudkan itu kepada pihak lain adalah Pemerintah. Lihat Boedi Harsono, *Ibid.* 41-42.

¹⁰⁰ Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 42.

¹⁰¹ Sebenarnya dalam pemberian hak-hak tersebut negara tidak perlu bertindak

Sedemikian rupa perumusan *Domein Verklaring* tersebut dibuat, sehingga jika orang atau badan hukum berperkara dengan Negara mengenai soal pemilikan tanah, maka dialah yang berkewajiban membuktikan bahwa tanah sengketa adalah miliknya. Beban pembuktian sungguhpun tersebut tetapi berada pada orang atau badan hukum yang berperkara mestinya negara yang mengajukan gugatan. Maka jelas rumusan tersebut menguntungkan negaia dalam hal berperkara pertanahan. Pada hal asas umum pembuktian adalah sebaliknya. Siapa yang mendalilkan sesuatu, dialah yang wajib mengajukan bukti kebenaran dalil yang diajukan. Dalam hal pengosongan tanah misalnya, pihak yang menguasai tanahnya berkewajiban mengajukan bukti (*“omkering van bewijslast”*) bahwa d ia berhak menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan. Demikianlah, maka menurut tafsiran resmi Pemerintah ini, semua tanah yang tidak dapat dibuktikan oleh yang menguasainya, bahwa tanah yang bersangkutan dipunyai dengan hak *eigendom* atau hak *agrarisch eigendom* adalah tanah domein negara.¹⁰²

sebagai pemilik, melainkan sebagai badan penguasa. Pada abad 20 terjadi perubahan anggapan bahwa tanpa perlu bertindak sebagai pemilik, negara selaku penguasa dapat memberikan tanah yang dikuasainya dengan hak-hak tersebut, asal ada peraturan (undang-undang) yang memberikan kepadanya wewenang untuk itu. Kebenaran pendirian ini dapat dibuktikan dalam suatu Koninklijk Besluit yang diundangkan dalam S. 1915-474. Dinyatakan dalam konsiderans peraturan tersebut bahwa perlu diberikan penegasan, agar tidak ada keraguan bahwa tanah-tanah di daerah-daerah Swapraja dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang tunduk kepada hukum barat oleh Pemerintah Swapraja yang bersangkutan dengan hak-hak barat dan bahwa di daerah-daerah tersebut juga bisa ada tanah-tanah yang dihaki dengan hak-hak barat. Padahal tanah-tanah yang bersangkutan bukan tanah-tanah hak barat, sedangkan yang memberikan juga bukan badan hukum barat. Demikian pemberian hak-hak tersebut Pemerintah Swapraja bertindak selaku penguasa (Engelbrecht, 1960, h.2141) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga berpendirian demikian (Penjelasan Umum bagian II butir 2). Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 42-43.

¹⁰² Dalam bukunya yang berjudul *De Indonesiener en zijn grond*, Van Vollenhoven mengemukakan kecaman keras terhadap praktek pelaksanaan peraturan pertanahan yang sangat merugikan rakyat. Ia pun mengecam *Domein Verklaring*. Menurutny masih ada 3 (tiga) tafsiran lain Mengenai tanah-tanah yang tercakup dalam *Domein Verklaring*. Pertama, tanah domein negara adalah yang bukan tanah hak eigendomyang diatur dalam KUHPdt. Kedua, tanah domein negara adalah yang bukan tanah hak eigendom, hak Agrarischeigendom, dan bukan pula tanah milik rakyat yang telah bebas dari kungkungan hak ulayat. Ketiga, tanah domein negara adalah yang bukan tanah hak eigendom, hak Agrarischeigendom, dan bukan pula tanah milik rakyat, baik yang sudah maupun belum

Dalam tafsiran Pemerintah Hindia Belanda, tanah-tanah yang dipunyai rakyat dengan hak milik adat, demikian juga tanah-tanah ulayat masyarakat hukum adat adalah tanah domein negara.¹⁰³ Dalam administrasi pertanahan tanah-tanah hak milik adat tersebut dikenal sebagai *onvrij lands domein* (tanah negara tidak bebas), dalam arti negara tidak bebas untuk memberikan tanah yang bersangkutan kepada pihak lain karena dibebani hak rakyat. Tetapi dalam peta pendaftaran kadaster tanah-tanah tersebut dilukiskan dengan sebutan "*lands domein*" tanpa menyebut adanya hak rakyat yang diakui dan dilindungi oleh Hukum. Maka dengan melihat peta pendaftaran kadaster saja, orang sering keliru menafsirkan status hukum tanah yang bersangkutan, seakan-akan tidak ada hak rakyat yang membebaninya.

Asas Domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas daripada negara yang merdeka dan modern.¹⁰⁴ Asas Domein sebagai dasar negara hukum untuk memungkinkan negara memberikan hak atas tanah kepada pihak lain selaku pemilik tanah, memang bukan konsepsi negara modern, melainkan konsepsi feodal zaman abad pertengahan (*middle ages*), seperti yang melandasi hukum tanah di Inggris dan bekas-bekas negara jajahannya. Dalam Konsepsi ini semua tanah adalah milik raja dan siapapun hanya menguasai dan menggunakan tanah milik "*Lordnyd*" sebagai "*Tenure*" Ini yang disebut doktrin "*Tenure*". Biarpun ketentuan-ketentuannya sudah diganti namun konsep dasarnya masih tetap sama, juga di negara-negara yang tidak berbentuk kerajaan. Kedudukan

bebas dari kungkungan hak ulayat. Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 44-45.

¹⁰³ Hak Milik Adat sebagai hak yang paling kuat dalam Hukum Tanah Adat tidak disamakan dalam KUHPdt yang disebut Hak Eigendom. Oleh karenanya tidak diakui sebagai hak milik atas tanah. Semula hanya dianggap sebagai hak memakai tanah domein negara dan dalam peraturan perundang-undangan disebut *erfelijk individueel gebruiksrecht* (hak memakai individual yang turun temurun). Kemudian pemilik dianggap mempunyai kedudukan menguasai ("*bezitter*") tanah domein negara dan dalam peraturan perundang-undangan disebut *inlands bezitrecht*. Tetapi bagaimanapun adanya hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan diakui. Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 44-45.

¹⁰⁴ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Penjelasan Umum Bagian II butir 2

raja/*crown* sebagai pemilik tanah diganti oleh negara/state.¹⁰⁵

Sebagai akibat politik Pemerintah jajahan dahulu, maka sebagaimana halnya dengan Hukum Perdata, Hukum Tanahpun berstruktur ganda atau dua listik, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan Hukum Tanah Adat, yang sumber pada Hukum Adat yang tidak tertulis dan Hukum Tanah Barat, yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Buku II KUHPdt, yang merupakan hukum tertulis.¹⁰⁶

Dualisme dalam Hukum Tanah bukan disebabkan karena para

¹⁰⁵ Karena tidak mungkin tanah dimiliki oleh rakyat, sedangkan kenyataannya dalam praktek juga dilakukan perbuatan-perbuatan hukum Mengenai tanah, maka oleh para yuridis Inggris, di samping "doktrin Mengenai tenure" diciptakan dan dikembangkan kemudian "ajaran atau doktrin Mengenai estates" tanah tidak dapat dimiliki, tetapi ada hal lain yang dapat dijadikan obyek pemilikan yaitu penguasaan atas tanah. Inilah yang disebut estates, yang dapat dipindah-tangankan, dijadikan jaminan kredit dengan dibebani "mortgage" dan dijadikan obyek perbuatan-perbuatan hukum yang lain. Estateitulah yang tampak dan dirasakan keberadaannya dalam praktek sehari-hari. Bukan ternure, biarpun ajarannya masih tetap berlaku. Maka karena dalam teori masih ada dan berlaku, sedang dalam praktek sehari-hari tidak lagi terasa keberadaannya, oleh Michael Harwood dikatakan ajaran tenuremasih ada tetapi "*it is like a ghost*". Ada 2 (dua) golongan estates yang dibedakan menurut kepastian jangka waktu lamanya penguasaan tanah yang bersangkutan. Jika lama penguasaan tanahnya pasti sekian tahun, kita berhadapan dengan apa yang disebut leasehold estatesatau "estates of years". Jika jangka waktu penguasaan tanahnya tidak ditetapkan berlangsung beberapa tahun, kita berhadapan dengan apa yang dikenal dengan sebutan freehold estates. Ada yang disebut estatein fee simpleyang tidak terbatas jangka waktu penguasaan tanahnya (kenyataan seperti hak milik). Dalam hal apa yang disebut life estate, jangka waktu penguasaannya terbatas selama pemegang estates-nya masih hidup, tetapi akan berlangsung beberapa tahun tentu tidak diketahui. Life estate diberikan oleh pemegang estate in fee simple. Jika pemegangnya meninggal dunia tanah yang bersangkutan kembali kepada pemegang estate in fee simple. Dalam golongan leasehold terdapat berbagai macam lease, yang diberikan oleh negara atas tanah negara atau oleh pemegang estatein fee simple. Bisa sampai 99 tahun tetapi umumnya 21 tahun. Pemegang leasebisa memberikan penguasaan tanahnya kepada pihak lain dengan "sub lease " untuk jangka waktu yang kurang dari jangka waktu leaseinduknya. (Mengenai lease : Merry, Malcom, 1985, Hongkong Tenancy Law Buuterworths, Singapore) dalam Boedi Harsono., h. 46-47.

¹⁰⁶ Ada peraturan-peraturan Hukum Tanah Barat yang tidak bersumber pada KUHPdt. Sebagai contoh dapat disebut lembaga yang dikenal dengan sebutan Bataviasche Grondhuur, yang hukumnya iperupakan hukum kebiasaan dari sebelum berlakunya KUHPdt pada tahun 1848. Lembaga ini kemudian beberapa bagiannya memperoleh pengaturan dalam apa yang dikenal sebagai Woonerven Ordonantie(S. 1918-287), dalam Star Nauta Carsten, C-Verwer, J.1993, Prae Advies Derde Juristen Congres, Jakarta. Juga disertasi Verwer, J 1934). De Bataviasche Gronthuur. Een Europeesch Gewoonterechтелиike Opstalfiguur. NV.Drukkerii J.de Boer. Tegel, dikutip oleh Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 50.

pemegang hak atas tanah berbeda Hukum Perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Tanah dalam Hukum Indonesia mempunyai status dan kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang mempunyainya. Di samping itu dualisme Hukum Tanah juga menimbulkan pelbagai masalah hukum antargolongan yang serba sulit, sehubungan dengan adanya juga dualisme dalam Hukum Perdata.¹⁰⁷ Sejalan dengan KUHPdt maka Hukum Tanah Barat landasan konsepsinya individualistik dengan kebebasan berusaha dan bersaing yang sekedar dibatasi menurut keperluan, sesuai pertimbangan politik ekonomi, sosial dan kenegaraan pihak yang berkuasa di negara yang bersangkutan. Hal tersebut bertentangan dengan konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional yang tersurat dalam sila-sila Pancasila. Oleh karena itu kelangsungan berlakunya Hukum Tanah Barat tersebut tidak dapat dibenarkan, meskipun bentuknya yang tertulis dapat digunakan sebagai sarana yang efektif dalam usaha menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

G. Hukum Tanah Jepang

Dengan penyerahan tak bersyarat kekuasaan Belanda atas tanah air Indonesia kepada Jepang tanggal 8 Maret 1942 di Kalijati-Bandung, yang dilakukan oleh Letnan Jenderal Ter Poorten kepada Letnan Jenderal Imamura itu merupakan permulaan pembubaran kekuasaan Belanda di Indonesia. Untuk kota Jakarta dapat direbut oleh Jepang tanggal 5 Maret 1942. Kemudian pada tanggal 7 Maret 1942 oleh pembesar balatentara Jepang di Jakarta dikeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tentang Menjalankan

¹⁰⁷ Ada tanah-tanah dengan hak barat seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah eropa. Ada tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia seperti tanah-tanah dengan hak adat, yang disebut tanah-tanah hak adat. Ada tanah-tanah dengan hak ciptaan Pemerintahan Hindia Belanda seperti hak Agrarischeigendom, landerijen bezitrecht. Juga dengan hak-hak ciptaan Pemerintahan Swapraja, seperti Grand Sultan. Tanah-tanah dengan hak-hak adat dan hak-hak ciptaan Pemerintahan Hindia Belanda dan Swapraja tersebut, bisa disebut tanah-tanah hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas uari tanah-tanah hak adat. Lihat Boedi Harsono, *Ibid.*, h. 54.

Pemerintahan Balatentara Jepang.¹⁰⁸

Kemudian Balatentara Jepang memperlakukan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1942 Tentang Perkebunan, kemudian ditindaklanjuti dengan membentuk Badan Pengawas bernama *Saib'ai Kaigyo Kanrikordan* (SKK). Badan ini selain pengawas juga bertindak sebagai pemegang monopoli pembelian dan menentukan kewajiban hasil perkebunan.¹⁰⁹ Lintah darat merajalela di mana-mana, yang terdiri dari tuan tanah yang banyak menguasai hasil perkebunan. Dengan adanya lintah darat ini maka penduduk Jakarta mendapatkan tekanan ekonomi dari dua pihak. Satu pihak dari Pemerintah pendudukan Jepang dan yang satu lagi dari tuan tanah.¹¹⁰

Jepang pada tahun 1895 telah menjadi negara modern, sentralisasi birokrasi Pemerintahan, memiliki sistem pendidikan nasional, menganut sistem hukum modern, Walaupun hukum perdata, Pidana dan Dagang di import dari Eropa. Hal ini dapat dipahami dan dimengerti, di bawah Tokugawa, memasuki unifikasi antara lain dengan berkembangnya peranan Hakim dalam menciptakan hukum yang secara nasional mendorong integrasi sosial. Hal itu adalah permulaan dari lahirnya kesatuan Jepang. Meiji, mengirimkan sumberdaya manusia:

- 1) ke Inggris untuk belajar Angkatan Laut dan Perdagangan Maritim,
- 2) ke Jerman untuk Angkatan Darat dan Kedokteran,
- 3) ke Perancis belajar Hukum dan
- 4) ke Amerika untuk masalah Bisnis.

Pada waktu perang Dunia ke I, Jepang menjadi Negara Industri kelas I (satu) dan militerisme membawa Jepang kepada kekalahannya pada Perang

¹⁰⁸ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Jakarta, Sejarah Revolusi Fisik Daerah DKI Jakarta, Proyek Pengkajian dan Pembinaan Nilai-Nilai Budaya Pusat Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional Direktorat Jenderal Kebudayaan, Jakarta, 1997, h. 17.

¹⁰⁹ *Ibid.*, h. 38.

¹¹⁰ *Ibid.*, h. 39.

Dunia II.¹¹¹ Di samping hal tersebut di atas, Jepang mempunyai lebih dari 270 hukum yang berkaitan dengan tanah dan telah mengadopsi hampir semua ukuran yang berhubungan dengan yang diterapkan di negara-negara lain. Sayangnya, semua legislasi ini hanya mempunyai pengaruh kecil dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, salah satu alasan bahwa sebelum diberlakukannya Basic Land Act tidak ada prinsip-prinsip yang menyatukan dan mengatur regulasi-regulasi yang ada.

Akhirnya pada tahun 1989 barulah diumumkan Basic Land Act yang berisi prinsip:

- 1) Bahwa prioritas seharusnya diberikan terhadap kesejahteraan publik
- 2) Bahwa penggunaan yang tepat dan terencana seharusnya dipromosikan;
- 3) Bahwa transaksi yang bersifat spekulatif harus dibatasi; dan
- 4) Bahwa kewajiban pajak seharusnya sepadan dengan keuntungan.¹¹²

Pemerintah balatentara Jepang menduduki dan menguasai bumi nusantara untuk selama kurang lebih 3,5 tahun. Pihak Penjajah Jepang belum sempat untuk mengubah undang-undang pertanahan sisa peninggalan Belanda di nusantara karena segala sesuatunya.¹¹³

Walaupun demikian perlu dicatat dalam sejarah hukum pertanahan di Indonesia, Pemerintahan balatentara Jepang andilnya sangat besar dalam merusak keadaan tanah bumi nusantara, antara lain:¹¹⁴

- a) Mereka memaksakan agar tanah-tanah pertanian meningkatkan produksinya, tanpa memikirkan kewajiban-kewajiban pemeliharaannya,

¹¹¹ Wallace Mendelson., *Mendelson., Law and The Development of Nations*, (The University of Texas at Austin, Miami Beach, 1969), h. 195-196.

¹¹² Daniel Ilyas, *Kenaikan Harga Tanah di Indonesia dan Jepang : Sebuah Studi Perbandingan*, dalam *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, Universitas Indonesia, Volume 1 No. 1., Juli 2000. h. 87.

¹¹³ G. Kartasapoetra. dkk., *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Rineka cipta, Cetakan Pertama, 1985), h. 99.

¹¹⁴ *Ibid.*, h. 99-100.

- yang hasilnya dipergunakan untuk kepentingan perang mereka;
- b) Penebangan hutan secara serampangan, sehingga menimbulkan kerusakan pada struktur tanah;
 - c) Pendinamitan sungai-sungai yang banyak ikan di dalamnya;
 - d) Penggalan gunung-gunung yang secara rahasia dijadikan terowongan-terowongan bagi penyimpanan senjata dan mesiu serta makanan tahan lama dalam rangka persiapan melakukan peperangan jangka lama;
 - e) Mengangkut sejumlah petani untuk dijadikan romusha bagi kepentingan perang Jepang. Rakyat Indonesia pada waktu itu benar-benar kehidupannya ada di bawah garis kemiskinan, banyak yang mati/menderita kelaparan, keadilan dapat dikatakan samasekali tidak ada.¹¹⁵

Pada masa penjajahan Jepang (1942-1945), secara prinsip pengaturan soal pertanahan tidak jauh berbeda dengan masa penjajahan kolonial Belanda. Jawatan Kadaster Dients, misalnya, masih tetap di bawah Departemen Kehakiman hanya namanya diganti menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan kantornya diberikan nama Kantor Pendaftaran Tanah.¹¹⁶ Bedanya dengan pada masa penjajahan Kolonial Belanda, pada saat Pemerintah penjajah Jepang dikeluarkan peraturan pelarangan pemindahan hak atas benda tetap/ tanah (Osamu Serei No. 2 Tahun 1942, atau No. 2 tanggal 30 bulan 1 tahun Syoowa 18 (2063)). Demikian pula, penguasaan tanah-tanah partikelir oleh Pemerintah Dai Nippon juga dinyatakan hapus.¹¹⁷

H. Surat Ijin Perumahan (SIP) atau Verhuren Besluit (V.B.).

Perumahan adalah bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan

¹¹⁵ *Ibid.*, h. 100

¹¹⁶ *Buku Informasi Pelayanan Pertanahan 2000 Propinsi DKI Jakarta*, (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Desember 2000), h. 18-19.

¹¹⁷ *Ibid.*, h. 19

jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lain.¹¹⁸ Jika dibandingkan, rumusan di atas dengan pengertian perumahan yang biasanya dipakai orang dalam pergaulan sehari-hari, maka terlihat bahwa pengertian perumahan dalam rumusan tersebut sedikit lebih luas. Dapat dikatakan demikian karena menurut tafsiran di atas yang termasuk istilah perumahan bukan hanya terbatas pada bangunan-bangunan yang dipakai untuk tempat tinggal atau untuk keperluan lainnya melainkan juga mencakup pula pekarangan termasuk halaman rumah yang merupakan jalan keluar masuk ke dan dari satu bangunan.¹¹⁹

Ada 2 (dua) macam status perumahan yaitu:

- 1) Perumahan yang hak penggunaan dan penempatannya dikuasai dan diatur oleh Pemerintah Daerah Cq Dinas Perumahan. Golongan ini adalah perumahan yang penggunaan dan penempatannya tersebut dimulai sejak sebelum tanggal 3 Agustus 1962 dan dalam penggunaan dan penempatannya tersebut telah menggunakan S.I.P yang dahulu terkenal dengan V.B.
- 2) Perumahan yang hak penggunaan dan penempatannya tidak dikuasai dan diatur oleh Pemerintah daerah Cq Dinas Perumahan. Golongan ini adalah:
 - a) perumahan Pemerintah atau umum yang digunakan oleh Pemerintah,
 - b) perumahan yang dikuasai/dimiliki oleh Negara atau Pemerintah daerah, dan
 - c) perumahan baru yang didirikan sesudah tanggal 3 Agustus

¹¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Pasal 1.

¹¹⁹ Anwar Junus, S.H., *Penuntun Praktis Perkara Perumahan di Jakarta*. (Penerbit dan Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1979), h. 43.

1962.¹²⁰

Sehubungan dengan penghapusan Keadaan Bahaya dan mulai berlakunya tertib Sipil di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, maka semua peraturan Penguasa Perang Daerah V Jakarta Raya dinyatakan tidak berlaku lagi mulai tanggal 1 Mei 1963, dan tugas/wewenang Urusan Perumahan beralih dari Pemerintah Militer ke Pemerintah Sipil dan bersamaan itu adanya perubahan peraturan tentang Urusan Perumahan, yaitu menghapuskan sistem SIP atau V.B. secara berangsur-angsur untuk ditujukan kepembangunan perumahan baru. Guna menanggulangi kesulitan-kesulitan yang timbul akibat perubahan-perubahan dimaksud, diperlukan adanya suatu peraturan atau undang-undang yang baru tentang urusan perumahan, oleh karenanya Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya pada waktu itu mengeluarkan Keputusan Peraturan Pelaksanaan Peraturan perundang-undangan Tentang Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya.¹²¹

Dengan dikeluarkannya keputusan tersebut maka SIP dan Surat Keputusan Penguasaan Sementara Perumahan yang telah dikeluarkan sebelum tanggal 1 Mei 1963 oleh instansi yang berwenang tetap berlaku¹²² dan persengketaan perumahan yang belum diselesaikan atau akan timbul kemudian akibat dikeluarkannya surat ijin/keputusan dimaksud diselesaikan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya dengan memperhatikan dasar peraturannya dan kebijaksanaan yang diperlukan dalam keadaan pada waktu pengeluaran surat yang bersangkutan.¹²³

Kemudian sejak berlakunya peraturan pelaksanaan ini Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP) Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya mengeluarkan SIP hanya untuk seorang atau badan hukum yang langsung

¹²⁰ *Ibid.*, h. 44

¹²¹ Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Nomor : 178/1-Sekr Tanggal 27 April 1963 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Perundangan Tentang Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya. Bagian Menimbang.

¹²² *Ibid.*, Pasal 1 ayat (1).

¹²³ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (2).

menjadi beban atau tanggung jawab Pemerintah mengenai kebutuhan perumahannya.¹²⁴ Sedangkan pemakaian perumahan yang tidak dikuasai oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tidak memerlukan SIP dan cukup dengan ijin atau persetujuan orang yang berhak atas pemilikan perumahan yang bersangkutan.¹²⁵

Adapun perumahan yang tidak dikuasai oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya ialah:

- 1) Perumahan yang untuk pemakaiannya tidak pernah dikeluarkan SIP oleh instansi yang berwenang atau surat/pemnyataan yang dapat disamakan dengan SIP tersebut.
- 2) Perumahan yang ditetapkan lebih lanjut dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya menurut petunjuk Menteri Sosial.¹²⁶

Rumah-rumah baru dan perumahan yang tidak pernah dinyatakan ada SIP dari Urusan Perumahan Jakarta tidak memerlukan SIP lagi untuk penempatan/ pemakaiannya lebih lanjut. Dan perumahan lainnya yang tidak termasuk seperti tersebut di atas masih tetap dikuasai oleh Kepala Daerah, terkecuali yang masuk urusan jawatan gedung-gedung negeri, dan untuk penempatan atau pemakaiannya masih tetap menggunakan SIP yang kini dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta Raya sesuai peraturan yang berlaku.¹²⁷

Mengingat ketertiban dan keperluan penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah, maka SIP dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta terbagi dalam 4 (empat) jenis yaitu :

- 1) SIP untuk rumah tinggal instansi Pemerintah;

¹²⁴ *Ibid.*, Pasal 2.

¹²⁵ *Ibid.*, Pasal 3 ayat (2).

¹²⁶ *Ibid.*, Pasal 3 ayat (1) butir a dan b.

¹²⁷ Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No.917/CC/k/BKD/63 tanggal 7 Agustus 1963 Tentang Ijin Perumahan

- 2) SIP untuk rumah tinggal perseorangan swasta;
- 3) SIP untuk tempat usaha/kantor instansi Pemerintah;
- 4) SIP untuk tempat usaha/kantor swasta.¹²⁸

I. Istilah Hukum Tanah di Berbagai Daerah Indonesia

a. Tanah Bondo Deso

Tanah Bondo Deso adalah tanah hak milik yang dimiliki oleh desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Sedangkan hasilnya untuk kepentingan bersama, misal untuk biaya pembangunan Balai Desa, Masjid, Pasar Desa dan sebagainya.¹²⁹

b. Tanah Bengkok.

Tanah Bengkok adalah suatu insentif yang kuat untuk calon Kepala Desa, yang menghabiskan dana antara Rp. 10.000.000,- dan Rp. 25.000.000,- dalam kegiatan kampanye, termasuk mengadakan hiburan untuk orang-orang desa, dalam usahanya agar terpilih. Di harapkan bahwa pengeluaran ini akan dapat diganti dari hasil yang akan diperoleh dari tanah bengkok.¹³⁰

Demikian juga tanah bengkok adalah gaji pegawai yang berupa tanah. Pegawai yang dimaksud adalah perangkat desa, misalnya : Kepala Desa, Sekretaris Desa (carik) dan Kepala-Kepala Bagian.¹³¹

Mengenai besar kecilnya tanah bengkok ditentukan oleh:¹³²

- a. Kepadatan penduduknya,
- b. Luas wilayah,
- c. Kesuburan tanah,
- d. Jenis jabatan yang dipangkunya.

¹²⁸ Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 942/AA/K/BKD/63 Tentang Perubahan Surat Ijin Perumahan.

¹²⁹ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Penerbit Liberty Yogyakarta, cetakan pertama pertama, Yogyakarta, 1997), h. 83

¹³⁰ *Ibid.*, h.84

¹³¹ *Ibid*

¹³² *Ibid*

Hak yang ada di sini adalah hak menikmati artinya perangkat desa tersebut hanya berhak menikmati hasil dari tanah bengkok tersebut selama menjadi perangkat desa apabila sudah selesai tugasnya maka tanah kembali kepada negara dan akan dinikmati oleh penggantinya. Jadi tidak boleh perangkat desa menjual tanah bengkoknya.¹³³

c. Tanah Wedi Kengser.

Tanah Wedi Kengser adalah tanah yang terletak di sepanjang aliran sungai. Tanah ini baik bentuk, sifat dan fungsinya selalu berubah-ubah, sesuai dengan situasi dan kondisi alamnya. Contoh : Suatu ketika tanah Wedi Kengser berupa tanah kering juga dapat ditanami palawija, tetapi setelah musim penghujan tanah tersebut dapat hanyut dan berubah menjadi sungai. Dengan demikian tanah Wedi Kengser hilang dan berpindah ke tempat lain. Tanah ini ada di bawah penguasaan negara.¹³⁴

d. Tanah Kelenggahan.

Tanah Kelenggahan adalah gaji yang berupa tanah yang diberikan oleh raja raja kepada pembantu-pembantunya yang biasa disebut dengan abdi dalam, misalnya: Patih, tumenggung, adipati dan sebagainya.¹³⁵

e. Tanah Pekulen.

Tanah Pekulen adalah gaji pegawai yang berupa tanah yang diberikan oleh Pemerintah kepada masyarakat yang bukan pejabat desa. Hal ini terjadi pada zamankolonial, sebagai penghargaan dari Pemerintah kepada warga masyarakat yang berjasa.¹³⁶

f. Tanah *Res Extra Commercium*.

Tanah *Res Extra Commercium* adalah tanah yang berada di luar lalu lintas perdagangan, yang oleh negara dapat dipergunakan untuk kesejahteraan seluruh warga masyarakat. Tanah ini juga dapat disebut

¹³³ *Ibid*

¹³⁴ *Ibid.*, h. 82-83

¹³⁵ *Ibid.*, h. 84

¹³⁶ *Ibid.*, h. 84

sebagai tanah cadangan negara. jadi dipergunakan apabila perlu Biasanya tanah tersebut digunakan untuk :

- 1) Kepentingan suci/peribadatan, misalnya :untuk masjid, gereja, kuil dan sebagainya,
- 2) Kepentingan negara, yang meliputi kepentingan nasional dan kepentingan pertanian.
- 3) Kepentingan umum, yang meliputi kepentingan masyarakat dan pembangunan.¹³⁷

g. Tanah Absentee.

Tanah Absentee adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemilikny Hal ini dilarang oleh Pemerintah, kecuali pegawai negeri dan ABRI. Alasan Pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekuatiran dari Pemerintah kalau tanah absentee dibiarkan akan menjadi tanah terlantar atau kurang produktif sebab pemilikny jauh. Untuk itu Pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Sedang pegawai negeri dan ABRI masih dimungkinkan, karena golongan ini adalah merupakan abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik tanah absentee dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:

- 1) Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi.
- 2) Ditukarkan kepada penduduk setempat.
- 3) Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal.
- 4) Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah).¹³⁸

h. Tanah Oncoran dan Tanah Bukan Oncoran

Tanah Oncoran adalah tanah pertanian yang mendapat pengairan yang

¹³⁷ *Ibid.*, h. 84

¹³⁸ *Ibid.*, h. 83-84

tertentu.¹³⁹ Sedangkan tanah bukan Oncoran adalah tanah pertanian yang tidak mendapat pengairan tertentu.¹⁴⁰

i. Tanah SK. Kepala Inspeksi Agraria (KINAG)

Adalah tanah-tanah yang berasal dari tanah partikelir yang telah diberikan ganti kerugian kepadapemilik nya. Pada umumnya tanah-tanah ini diberikan kepada masyarakat yang kurang mampu dan tidak punya tanah. Tanah SK. KINAG ini lahir Tahun 1964 kemudian arsip agak sulit ditemukan karena pada tahun 1965 peristiwa G.30. S.P.K.I. Tanah SK. KINAG ini tidak bisa dialihkan atau dioperkan tanpa ijin dari Kepala Inspeksi Agraria waktu itu.¹⁴¹

¹³⁹ Peraturan Menteri Negara Agraria No. 4 Tahun 1959, tentang, uang sewa tanah untuk tanaman tembakau dan rosella/corchorus musim 1959/1960, Pasal 1 butir b.

¹⁴⁰ *Ibid.*, Pasal 1 butir c

¹⁴¹ *Ibid.*

BAB IV

SEJARAH GRANT SULTAN DAN KEDUDUKANNYA DI UUPA

A. Sejarah Grant Sultan

Grant Sultan pada mulanya dikenal dimasa pemerintahan kolonial Belanda dimana pada saat itu daerah Swapraja mempunyai hak pemerintahan sendiri. Sedangkan daerah Swapraja adalah meliputi daerah Sumatera Timur yang terdiri dari Kerajaan-kerajaan Melayu. Oleh sebab itudapat dilihat terlebih dahulu sejarah kerajaan Melayu di Sumatera Timur.

1. Asal usul Kesultanan¹

Wilayah Deli (dalam banyak kesempatan disebut juga dengan wilayah Kesultanan Deli), yang saat ini termasuk dalam wilayah administrasi pemerintahan Provinsi Sumatera Utara, meliputi daerah antara Sungai Labuhan Dalam di Utara perbatasan Langkat, dan di sungai Pematang Oni di Selatan Perbatasan Serdang. Pada tahun 1876, telah ditetapkan daerah-daerah yang termasuk kawasan kekuasaan Deli, yaitu Deli sekitarnya, Sunggal, atau disebut serbanyaman, Sepuluh Dua Kota (kemudian menjadi Hampan Perak), Sukapiring dan Senembah. Daerah Senembah yang terletak di perbatasan Deli dan Serdang terbagi atas beberapa daerah, yakni Percut, Denai, Begadai, dan padang. Dalam Staatsblad No. 17 tanggal 13 April Tahun 1911, ditetapkan batas-batas wilayah kerajaan deli, sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Karo
- c. Sebelah Timur Deli terletak Serdang

¹ Edy Ikhsan, *Konflik Tanah Ulayat Dan Pluralisme Hukum*, (Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2015), h. 4-24

d. Sebelah Barat adalah Langkat

Daerah Padang (sekarang wilayah Tebing Tinggi) dan Bedagai yang terletak sebelah Timur Serdang masih termasuk wilayah kerajaan Deli. Tahun 1920, tepatnya melalui keputusan Nomor 42 tanggal 23 November 1920, Kesultanan Deli mempertegas wilayah kedaulatannya, untuk dan sebagian disusun sebagai strategi untuk mencegah agar hak milik kawula Sultan atas tanah tidak dialihkan atau diserahkan tangankan kepada kawula pemerintah (gubernemen). Melalui keputusan tersebut, kesultanan Deli mencakup wilayah :

- a. Daerah yang diperintah langsung sultan, yakni kampung Matsum, kota Maimun, Sukarame, Pulau Brayan, Titi Papan, Martubung, Glugur, Tanjung Mulia, Kampung Besar, Labuhan, Belawan, dan Tanah Enam Ratus.
- b. Empat urung atau suku, yakni serbenyaman, Sepuluh Dua Kuta, Suka Piringdan Senembah.
- c. Daerah Percut dengan sebagian distrik Sungai Tuan.
- d. Wilayah Padang-Bedagai.

Penduduk yang mendiami wilayah Sumatera Timur pada umumnya dan Deli, Serdang, serta Langkat pada khususnya terdiri atas bermacam-macam suku bangsa (Aceh, Minangkabau, batak, Melayu, Cina, Arab, Inggris dan lain-lain). Dari sekian suku penduduk Sumatera Timur, orang-orang melayu merupakan penduduk asli. Umumnya mereka lebih suka menetap di daerah-daerah pantai/pesisir, serta dipusat-pusat kerajaan. Sejalan dengan pola dengan pertumbuhan relasi sosial antara penduduk seperti diuraikan diatas, kehadiran kesultanan-kesultanan disepanjang pantai Sumatera Timur turut mempengaruhi masa depan dari eksistensi suku-suku yang adadi

wilayah ini, utamanya para pendatang dari pedalaman Tapanuli dan Karo. Salah satunya adalah munculnya Kesultanan Deli di wilayah ini.



2. Kerajaan-Kerajaan Melayu di Sumatera Timur

Sebelum masa pendudukan kolonial Belanda, daerah Sumatera Timur dikenal dengan nama Kerajaan Aru yang kerap kali diperebutkan oleh Kerajaan Aceh dan Johor, sehingga kerajaan Aru pernah mengalami kehancuran, "kemudian sejak saat itu nama Aru selanjutnya disebut "Deli", sedangkan daerah Deli merupakan salah satu tanah jajahan Kerajaan Siak".²

Pada tahun 1915 kerajaan-kerajaan Melayu yang masuk wilayah Karesidenan Sumatera Timur menjadi wilayah Provinsi Sumatera Timur, dengan ibu kota Medan. Empat Kerajaan Melayu di Temiang, yaitu Kerajaan Bendahara, Kerajaan Karang, Kerajaan Sutan Muda, dan Kerajaan Muda dikeluarkan dari Sumatera Timur dan dimasukkan ke wilayah Provinsi Aceh oleh Belanda pada tahun 1900. Kerajaan besar yang berstatus kesultanan dengan Kontrak Politik adalah:

- 1) Deli;
- 2) Asahan;
- 3) Siak;
- 4) Serdang;
- 5) Langkat;
- 6) Kualuh;
- 7) Pelalawan,

Sedangkan kerajaan-kerajaan dengan Pernyataan Pendek (Korte Verklaring), adalah:

- 1) Billah;
- 2) Gunung Sahilan;

² Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur* (Tahun 1800-1975), (Alumni Bandung, 1978), h. 18

- 3) Kedadukan Indrapura (Batubara);
- 4) Kepenuhan;
- 5) Kunto Darussalam;
- 6) Kotapinang;
- 7) IV Kota Rokan Kiri;
- 8) Kedadukan Lima puluh (Batubara);
- 9) Logas;
- 10)Panai;
- 11)Kedadukan Pesisir (Batubara);
- 12)Rambah;
- 13)Singingi;
- 14)Kedadukan Suku Dua (Batubara);
- 15)Tambusai;
- 16)Kedadukan Tanah Datar (Batubara).

Pada masa Belanda sedang memperluas kekuasaan dan penjajahannya di Pulau Sumatera, yaitu pada abad ke-19, "Kerajaan-kerajaan Melayu di Sumatera Timur merupakan medan peperangan antara Kerajaan Siak Seri Indrapura dengan Kerajaan Aceh".³ Kemudian pada tanggal 1 Februari 1858 ditanda tangani suatu persetujuan resmi antara Kerajaan Belanda dengan Kerajaan Kerajaan Siak, selanjutnya kontrak Siak tersebut merupakan tonggak sejarah yang penting dalam perkembangan kekuasaan Belanda di Sumatera Timur. Bagi Belanda, daerah Sumatera Timur merupakan sumber perekonomian yang sangat potensial dengan usaha perkebunan, diantaranya kelapa sawit, kelapa, dan tembakau yang terkenal dengan kualitasnya yang diakui di pasaran dunia. Untuk keperluan usaha perkebunan tersebut, tentunya diperlukan lahan, yaitu bidang tanah yang luas. Berdasarkan alasan tersebut, maka Belanda berusaha menguasai sistem

³ *Ibid.*, h. 3

politik pertanahan pada masa itu yang sudah jelas dengan tujuan untuk membela kepentingan Belanda dan mengeruk keuntungan yang sebesar-besarnya. Belanda membuat perjanjian dengan Sultan Kerajaan Melayu yang dikenal dengan kontrak politik, akan tetapi “Sultan seolah-olah menjadi boneka yang digunakan oleh Belanda untuk menikmati hasil bumi Sumatera Timur dengan memberi kelebihan kepada Sultan baik dari segi politik, maupun sosial”.⁴

Demikianlah Belanda memanfaatkan sistem Kerajaan Melayu dengan menjadikan Kerajaan Melayu sebagai perantara diantara pihak Belanda dengan orang Belanda, Karo dan Simalungun yaitu dengan meningkatkan martabat dan wibawa Sultan Melayu secara luar biasa. Perjanjian kontrak politik dengan Belanda “mengizinkan Sultan-sultan menjalankan pemerintahan yang bersifat otonomi dan menjalankan kekuasaan hukum berdasarkan bentuk autokrasi Melayu sepenuhnya, yang seolah-olah mempunyai tanggung jawab penuh diberbagai bidang, terutama adalah tanah.”⁵ Dari kenyataan tersebut, dapat dilihat bagaimana pengaruh politik pemerintahan jajahan yang mengkondisikan Sultan Melayu untuk memiliki hak pemerintahan sendiri (*zelfbestuur*). “Terhadap hak pemerintahan sendiri ini terdapat tiga macam pembatasan :

- 1) Territorial
- 2) Rakyat
- 3) Hak⁶

Akan tetapi, kekuasaan raja-raja terbatas di dalam wilayah masing-masing, terhadap orang-orang yang dikualifikasi menjadi Kaula Swapraja. Bagaimana juga masalah keagrariaan merupakan masalah penting yang menjadi perhatian, terutama tentang peraturan-peraturan yang ada sejak

⁴ *Ibid.*, h. 7

⁵ *Ibid.*, h. 19

⁶ *Ibid.*, h.. 31

zaman kolonial Belanda, karena pengaturan tentang hak-hak atas tanah baik cara perolehan, maupun peralihannya sedikit banyak masih merupakan warisan peninggalan Belanda yang pada saat sekarang sudah disesuaikan dengan perkembangan zaman. Sedangkan Kerajaan-kerajaan Melayu di Sumatera Timur, dimana terdapat daerah Swapraja, merupakan daerah agraris yang potensial. Pada tahun 1892, Pemerintah Hindia Belanda telah mensahkan undang-undang, agar semua penanam modal asing, dalam melakukan penyewaan tanah untuk lahan perkebunan tidak diperbolehkan merugikan kepentingan pribumi. Meskipun didalam peraturan disebutkan demikian, akan tetapi pemerintah Hindia Belanda, dengan memanfaatkan otoritas Sultan-sultan dari Kerajaan-kerajaan Melayu, dengan mudah dapat memperoleh lahan untuk usaha bagi pemodal asing, sebagaimana disebutkan bahwa “dalam kontrak tanah yang disahkan oleh sultan, seringkali tanah-tanah rakyat diserahkan kepada pengusaha Belanda tanpa persetujuan dari rakyat.

3. Pengertian Grant Sultan

Istilah “Grant” berasal dari Bahasa Inggris. Di dalam kamus Bahasa Inggris kata “Grant” dapat berarti “mengabdikan, memberi, mengakui, atau menanggung”.⁷ Istilah Grant dalam pengertian “Grant Sultan, diambil dari Malaka”.⁸ Grant adalah sebetuk surat keterangan tentang kepemilikan sebidang tanah. Sedangkan Grant Sultan adalah surat keterangan tentang kepemilikan atas sebidang tanah yang diberikan oleh Sultan bagi kaulanya, yang berada di wilayah Swapraja, Grant Sultan merupakan wujud “penentuan hak-hak warga pribumi atas pertanahan”.⁹

⁷ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Gramedia, Jakarta, 1992), h. 278

⁸ Gerard Jansen, 1925, *Grantrechten In Deli, Oostkust van Institut*, h. 37

⁹ *Ibid.*, h. 34 Pengertian Grant Sultan Grant Sultan berasal dari kata grant yang berarti diperuntukkan perizinan hak tanah bagi pembangunan rumah. Gerard Jansen, *Hak-Hak Grant Di Deli*, (Oostkust Van Sumatra: Oostkiust Van Sumatra-Instituut, 1925), h. 3. Grant sultan diberikan kepada hamba sahaya raja-raja pribumi terkait dengan hak-hak pribumi atas

Jadi pengertian Grant Sultan dapat diartikan adalah sebetuk surat keterangan tentang hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh warga pribumi atas izin, pemberian, maupun pengakuan Sultan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada kaulanya, di wilayah Swaparaja. Pada tahun 1889 oleh Gubernemen Belanda telah ditetapkan satu contoh akta yang kemudian disebut Grant. Selanjutnya pada tahun 1890, telah diterbitkan keterangan oleh Sultan tentang pemberian sebidang tanah yang disebut sebagai "kurnia". Jadi yang dimaksud dengan Grant Sultan diberikan sultan menyerahkan sebidang tanah kepada kaulanya sebagai suatu pemberian. Pada kenyataannya, sebenarnya tanah yang diberikan sebagai kurnia tersebut "sudah lama digunakan atau ditempati oleh pemilik tanah, sedangkan permintaan Grant baru diajukan, jika pemilik bermaksud menjual tanah tersebut".¹⁰ Dengan demikian, jelaslah bahwa grant, sebagai bukti kepemilikan, yaitubukti hak-hak atas tanah. Jadi, pada masa Kesultanan, Grant diperlukan, terutama dalam hal peralihan hak atas tanah. Pada mulanya bukti hak atas tanah tidak terlalu dipermasalahan, disebabkan tanah yang tersedia masih sangat luas, sedangkan sebagai kurnia, adalah jumlah penduduk masih sangat sedikit, sehingga orang tidak terlalu mempermasalahan bukti hak-hak atas tanah. Seiring dengan kemajuan dan perkembangan perusahaan perkebunan asing di daerah Swapraja, maka kebutuhanakan lahan baik untuk perkebunan maupun pemukiman semakin bertambah, oleh sebab itu dirasa perlu untuk menetapkan bentuk bukti hak-

pertanahan. Secara pengertian, Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kaula swaparaja. Grant sultan merupakan hak yang dapat dikonversikan menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subjek hak dan peruntukannya. Grant sultan diberikan kepada hamba sahaya raja-raja pribumi terkait dengan hak-hak pribumi atas pertanahan. Secara pengertian, Grant Sultan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kaula swaparaja. Grant sultan merupakan hak yang dapat dikonversikan menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subjek hak dan peruntukannya. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1. (Jakarta: Pustaka, 2004, h. 129-130

¹⁰ *Ibid*, h.35

hak atas tanah, terutama jika terjadi peralihan hak atas tanah. Untuk itu dapat dilihat pembagian golongan penduduk yang termasuk kaula Swapraja maupun yang termasuk kaula Gubernemen Belanda, agar dapat dengan jelas dibedakan” yang termasuk kaula sultan Deli” adalah :

- 1) Pribumi Deli Sendiri
- 2) Pribumi dari Swapraja lain di Sumatera Timur yang tinggal di Deli;
- 3) Keturunan dari imigrasi, yang sudah tercampur dengan pribumi itu sedemikian rupa sehingga mereka dianggap sudah berbaaur ke dalamnya.

Sedangkan yang termasuk Kaula Gubernemen Belanda adalah :

- 1) Golongan Eropa
 - 2) Golongan Timur Asing
 - 3) Pribumi bukan kaula Raja/Sultan”.
4. Grant Sultan dan Hak Ulayat Masyarakat Melayu

Pemilikan tanah, pada umumnya diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat adat disebut sebagai “tanah komunal (milik bersama), khususnya di daerah luar Jawa, tanah diakui oleh hukum adat tidak tertulis, baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah”.¹¹

Hak ulayat (*beschikkingrecht*) atas tanah dengan masyarakat hukum adat, merupakan hak yang tidak dapat dipisahkan dari masyarakat hukum adat. Khusus mengenai “hak ulayat masyarakat Melayu yang merupakan bagian dari hak hakulayat Indonesia, memiliki corak dan sifat tersendiri, disamping tanah milik adat yang dimaksud, yaitu Grant Sultan”.¹²

Pada dasarnya, dapat dibedakan antara tanah adat, dengan milik adat. Yang dimaksud dengan “tanah adat adalah tanah masyarakat dan tidak memiliki bukti hak-hak atas tanah, seperti tanah di daerah Tapanuli Utara,

¹¹ <http://tanahkoe.tripod.com/bhumiku/id3.html>, Land title and Ownerships, *Hak Atas Tanah dan Pemilikan Tanah*.

¹² Sumbul Sembiring, Supardi Marbun, Buletin Info Pertanahan, Edisi 02, 1994, h. 5

Karo dan sebagainya.¹³ Berbeda dengan tanah milik adat, karena diperkuat dengan bukti hak, contohnya Grant Sultan. Jadi pada prinsipnya, tanah adat sama dengan tanah ulayat, dengan demikian keberadaan tanah ulayat Masyarakat Melayu di Kota Medan memang tidak dapat di pungkiri. Meskipun demikian, "hak ulayat Masyarakat Melayu tidak dapat dibuktikan".¹⁴

Hal tersebut disebabkan karena ciri-ciri tersebutnya dapat dilihat jika ada surat, sedangkan pada kenyataannya, meskipun tanah berstatus tanah adat/milik adat, tetapi ada yang dikuasai oleh penggarap, jadi bukan dikuasai oleh pemilik tanah adat yang sebenarnya. Di dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria terdapat tentang tanah adat/ulayat. Di dalam Pasal 3 disebutkan bahwa:

"Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa :

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan socialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

5. Keberadaan Grant Sultan Saat ini Sebagai Bukti Hak Atas Tanah

Di jaman kuno dimasa hidupnya Aristoteles, dia telah menyatakan bahwa dalam suatu negara selalu terdapat mereka yang kaya sekali, mereka yang melarat, dan mereka yang berada ditengah-tengahnya. Uraian yang

¹³ *Ibid*, h. 7

¹⁴ *Ibid*, h . 8

dikemukakan Aristoteles itu membuktikan bahwa dimasa itu telah dikenal sistem lapis-berlapis dalam masyarakat dan besar kemungkinan dijamin sebelumnya orang sudah mengenal adanya lapisan-lapisan di dalam masyarakat yang mempunyai kedudukan bertingkat-tingkat dari bawah keatas.¹⁵

Begitu juga kiranya bangsawan Melayu Serdang sebagai salah satu bagian dari lapis-berlapis dari masyarakat Melayu yang ada di Serdang mempunyai kedudukan lebih tinggi sedikit dari masyarakat Melayu di Serdang oleh karena adanya semacam kontrak sosial yang dilakukan penduduk setempat dengan Tuanku Umar Johan Pahlawan Alamsyah bergelar Kejeruan junjongan (17031782) yang tidak berhasil merebut haknya atas tahta Deli dalam perebutan dengan saudaranya Panglima Gandar Wahid sewaktu terjadinya perang suksesi sekitar tahun 1720. Maka ia bersama ibundanya Tuanku Puan Sampali pindah dari Sampali dan mendirikan Kampung Besar (Serdang) disekitar tahun 1723. Kampung besar yang mereka dirikan itu dalam perkembangan selanjutnya menjadi negara dan mendaulatkan mereka sebagai bangsawan Serdang.

Namun beberapa abad kemudian bangsawan Melayu Serdang itu dipaksa melepaskan kekuasaannya atas warisan berkuasa yang mereka terima secara turun – temurun dari pendahulu terdahulunya melalui suatu revolusi.¹⁶ Revolusi itu bermula dari kejatuhan imprealisme Jepang kemudian disusul oleh adanya pendeklarasian kemerdekaan Indonesia pada 17 Agustus 1945. Deklarasikemeredekaan inilah yang dikenal sebagai awal dari revolusi Indonesia. Dalam perkembangan selajutnya revolusi Indonesia di Sumatera Timur ini tidak hanya menuntut pembentukan Pemerintahan Nasional tetapi juga mengarah kepada pemebersihan antek-antek Belanda.

¹⁵ Muhammad Abduh ,Et. Al . *Pengantar Sosiologi* (Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumateraautara , 1984) Hal. 61

¹⁶ Ibid., 62

Pembersihan antek – antek Belanda ini lebih mengarah kepada bangsawan-bangsawan Melayu yang juga imbasan pembersihan itu diarahkan juga kepada bangsawan Melayu Serdang. Bagian dari pembersihan ini secara resminya lebih dikenal dengan sebagai *Maret Kelabu* atau revolusi sosial 1946 di Sumatera Timur tersebut.

Grant Sultan pada mulanya dikenal di masa pemerintahan Kolonial Belanda dimana pada saat itu daerah Singaraja mempunyai hak pemerintahan sendiri. Sedangkan daerah Singaraja adalah meliputi daerah Sumatera Timur yang terdiri dari kerajaan-kerajaan melayu. Oleh sebab itu dapat dilihat dahulu sejarah kerajaan melayu di Sumatera Timur. Grant Sultan diberikan kepada kaula Swapraja.¹⁷ Pada mulanya orang tidak memerlukan surat, sebab tanah banyak dan luas. Setelah datangnya perusahaan-perusahaan perkebunan, yang memerlukan tanah yang luas dan kepastian tentang batas-batas tanah, yang diserahkan kepada mereka maka timbul sesuatu faktor baru dalam penguasaan tanah, yaitu, orang tidak lagi dapat bebas bertualang, berpindah-pindah secara bebas menggarap tanah yang disukainya. Dengan demikian, kebiasaan berpindah-pindah mulai berkurang dan diambil tempatnya oleh keinginan menetap diatas sebidang tanah tertentu dan serentak dengan itu timbul pula keinginan, supaya hak atas tanah itu mendapat penetapan atau pengakuan dari penguasa,¹⁸ terlebih-lebih lagi berhubung dengan bertambahnya peristiwa-peristiwa jual-beli tanah, disebabkan kedatangan orang-orang dari daerah lain yang memerlukan pertapakan rumah.

Berdasarkan fakta-fakta tertera diatas, pada mulanya oleh Kepala-Kepala Urung dikeluarkan surat keterangan yang diberi nama (Grant-Datuk atau Surat Kampung) yang berisikan pengakuan Kepala Urung yang

¹⁷ Mahadi, *Sedikit – Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur* (Bandung: Alumni, 1976), H. 256

¹⁸ *Ibid.*, 257

bersangkutan, bahwa ia mengetahui seseorang A adalah menguasai sebidang tanah tertentu. Kadang-kadang surat keterangan semacam itu dibuat dibagian bawah dari sesuatu surat jual-beli. Baru kira-kira dalam tahun 1890 Sultan Deli mengeluarkan surat keterangan penyerahan tanah kepada seseorang sebagai Kurnial, ditulis tangan dengan mempergunakan huruf Arab. Dalam surat-surat keterangan itu ditambahkan ketetapan, bahwa hak yang diberikan itu akan gugur, apabila tanah tidak dipergunakan dengan baik dan bahwa pengalihan hak kepada orang lain harus dengan seizin Sultan.

Grant Sultan diurung-urung, sepanjang mengenai bagian Melayunya, dikeluarkan oleh Kepala-Kepala Urung (XII Kota, Serbanyaman, Sukapiring dan Senembah Deli). Setelah ditanda-tangani oleh Kepala Urung dan diberi cap Grant dikirim kepada Sultan untuk diberi tanda tangan Sultan dan cap.¹⁹ Didaerah-daerah dimana dahulunya terdapat Kerajaan-Kerajaan Melayu seperti Percut Sungai Tuan, Padang dan Bedagai, prosedur yang serupa diikuti juga. Didaerah-daerah yang diperintah langsung oleh Sultan seperti disekitar Medan (Kota Matsum, P. Brayan, Titipapan, Glugur, Labuhan dan daerah Medan Sendiri).

Grant Sultan langsung ditanda-tangani oleh Sultan Deli. Dari Uraian tertera diatas, Nampak, bahwa daerah Kota Madya Medan sekarang berasal dari :

- a. Urung XII Kota; misalnya Medan Baru,
- b. Urung Serbanyaman (sesudah Medan mendapat perluasan),
- c. Urung Sukapiring, misalnya bidang tanah yang terletak diantara Sungai Deli dengan Sunga Babura, Kampung baru,
- d. Urung Senembah, sesudah Medan mendapat perluasan,
- e. Percut,
- f. Daerah yang langsung diperintah oleh Sultan (Kota Matsum, Glugur, P.

¹⁹ Ibid., 258

Brayan dll).

Keberadaan tanah bersertifikat Grant Sultan yang ada di Sumatera Utara yakni berdomisili di kawasan Kotab Medan. Kawasan Langkat dan Binjai juga terdapat kawan Grant Sultan. Menurut keturunan/pewaris (zuriat) Sultan Deli Ma;mun Al Rasyid Perkasa Alamsyah selaku sultan ke-9 yang membangun Istana Maimoon. Awalnya tanah Kesultanan Deli seluas 250.000Ha yang terbentang dari Sungai Wampu di Langkat, hingga Sungai Ular di Tebing Tinggi dan dari Belawan hingga Delitua. Keberadaan tanah Grant Deli Maschapay di kelola Oleh PTPN II dengan luas 46.000Ha masih milik Kesultanan Deli yang masih dikellola oleh PTPN II baik berstatus eks HGU atau telah diperpanjang HGU nya. Juga tanah yang berada di Pasar I-VIII Helvetia dan Gudang Asap di Pulo Brayan, termasuk juga yang sudah di komirsialkan seperti Bandara Polonia, PDAM Tirtanadi, Yuki Simpang Raya, dan Kolam Renang Paradiso.

6. Kedudukan Tanah Grant Sultan dalam Hukum Tanah Indonesia

Kedudukan Tanah Grant Sultan dalam Hukum Tanah Indonesia Sejak diberlakukannya UUPA Di Indonesia terdapat dua macam tanah hak, yaitu:

- a. Tanah hak Indonesia, dan
- b. Tanah hak Barat

Tanah hak Indonesia diatur menurut hukum adat, baik yang tertulis maupun tidak, dimana peraturan pertanahan tersebut diciptakan oleh pemerintahan Swapraja dan juga oleh Belanda yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia meliputi seluruh tanah yang tidak diatur oleh Hukum Tanah Barat. Hukum Tanah Swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku di daerah Swapraja. Contoh: Kesultanan Jogjakarta; Surakarta; Cirebon dan Deli. Dimana di dalam daerah Swaparaja tersebut hukum tanah diciptakan oleh Pemerintah Swaparaj dan sebagian oleh Belanda. Kesultanan Deli merupakan daerah yang memiliki suatu pemerintahan tersendiri termasuk ketentuan tersendiri tentang pertanahan



dengan menggunakan Hukum Tanah Swapraja.

Peraturan pertanahan yang terdapat di kesultanan Deli menggunakan peraturan pertanahan di Sumatera Timur itulah sebabnya Kesultanan Deli merupakan salah satu wilayah daerah Swapraja. Tanah-tanah di daerah Swapraja di Sumatera Timur dipunyai dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja. Di daerah Kesultanan Deli misalnya dikenal tanah-tanah yang dipunyai dengan apa yang disebut.²⁰

1. Grant sultan, semacam hak milik Adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para kaula Swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja;
2. Grant controleur, diberikan oleh Pemerintah Swapraja bagi bukan kaula Swapraja, didaftar di kantor Controleur (Pejabat Pangreh Paraja Belanda);
3. Grant Deli Maatschappy, terdapat di kota Medan dan diberikan oleh Deli Maatschappy, suatu perusahaan yang mempunyai usaha perkebunan besar tembakau dan bergerak juga di bidang Pelayanan Umum dan tanah, memperoleh tanah yang luas dari Pemerintah Swapraja Deli dengan Grant. Tanah tersebut dipetak-petak dan diberikan kepada yang memerlukan oleh Deli Maatschappy juga dengan Grant yang merupakan sub-grant, dikenal dengan sebutan grant D, singkatan dari grant Deli Maatschappy;

Hak konsesi, untuk perusahaan kebun besar, diberikan oleh Pemerintah Swapraja dan didaftar di kantor Residen. Berdasarkan UUPA dalam bagian Kedua mengenai ketentuan-ketentuan Konversi, dalam Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa: Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1).

B. Grant Sultan Pada Masa Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok

²⁰ www.pemantauperadilan.com, (Diakses Tanggal 28 Mei 2017)

Agraria.²¹

Sebelum berlakunya UUPA, hak atas tanah dibedakan pengaturannya antara hak atas tanah didasarkan atas hukum adat dan hak atas tanah didasarkan hukum barat. Hal ini nampak dari Konsideran Bagian Menimbang UUPA, bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.

Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agrariayang didasarkan atas hukum barat. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat adat tersebut, secara bertahap dikuasai dan diwariskan kepada keturunan. Penguasaan perorangan secara turun-temurun, dan dialihkan melalui transaksi antar individu. Situasi tersebut terus berlangsung di wilayah kesultanan yaitu di daerah yang dikuasai oleh sultan.²²

Deli terdiri dari dua bagian yang dapat dibedakan secara tajam, yaitu daerah dataran rendah, dimana terdapat banyak perkebunan tembakau, dan daerah perbukitan dan pegunungan yang sebahagian masih dalam keadaan aslinya dan ditinggali oleh suku-suku batak yang belum menganut agama universal.

Sebagai bentuk ketiga dari grant-grant perlu diketengahkan grant-grant yang diperuntukkan hamba sahaya Raja-raja pribumi saja, yang dalam gambaran pada ikhtiyar ini tidak boleh diabaikan karena grant-grant ini merupakan contoh yang baik tentang penentuan hak-hak pribumi atas pertanahan. Di daerah-daerah yang terakhir ini hak-hak tanah didasarkan atas adat batak yang meskipun dijajah oleh orang melayu tidak ada perubahan,

²¹ Gerard Jansen, *Ibid*, h. 34-41

²² *Ibid*

walaupun sultan mungkin menginginkan perubahan itu. Dasar utama hak tanah ini ialah bahwa tanah itu milik seluruh suku dan pada prakteknya penduduk sebuah desa. Ladang-ladang hanya dipergunakan beberapa kali panen saja untuk kemudian diganti dengan lahan-lahan yang baru yang didapatkan dengan membersihkan hutan.

Setiap warga desa dapat menggunakan kesempatan ini asalkan mendapatkan izin dari kepala desa. Oleh karenanya bagi perladangan yang berganti-ganti tempatnya itu tidak diperlukan penentuan hak untuk seseorang. Juga untuk lahan-lahan berukuran kecil di desa peruntukan pembangunan rumah tinggal pada tanah yang mereka tempati, hak merupakan hak pribadi yang akan gugur bila pada satu waktu desa itu ditinggalkan, tidak diperlukan suatu keterangan tertulis pada komunitas-komunitas kecil ini. Disini sultan deli pasti membiarkan hak-hak orang-orang batak dan mereka itu pun sendiri tidak merasa memerlukan grant dari sultan. Hanya pada hunian-hunian pentingseperti yang keadaannya berlainan, lebih diperlukan adanya penentuan hak secara hukum oleh sultan dikeluarkan grant-grant, dan bila mana diperlukan juga untuk orang-orang batak tetapi selalu dengan pengetahuan grant sultan. Di dataran rendah keadaan berlainan sama sekali. Juga disana semula tinggal orang-orang batak dan hanya di tepi pantai dan sepanjang sungai-sungai terdapat orang-orang melayu.

Kerajaan-kerajaan batak menurut kontrak politik (dengan pihakbelanda) empat diantaranya ikut serta menandatangani, yang dianggap menjadibawahan sultan deli, tetapi melihat cara-cara raja batak ini sekarang menjadi kepala-kepala distrik yang merupakan asalnya dan menganggap dirinya orang melayu, maka anggapan menjadi jajahan merupakan suatu *penetration pacifique* penyusupan secara damai dari agama islam dan kebiasaan-kebiasaan melayu kedalam masyarakat batak yang masih kurang maju ini.

Hal ini juga dapat di lihat dewasa ini dimana banyak orang berasal dari



tapanuli ingin melupakan asal muasal mereka, tetapi dilain pihak sekarang terdapat banyak orang-orang batak yang telah maju justru mengutamakan adat dan kebiasaan sukunya dalam kehidupan mereka. Tetapi ketika itu dapatdimengerti bahwa raja-raja batak itu cukup senang dengan perkembangan yang terjadi, dimana menyimpang dengan dasar adat batak yang mengutamakan pemerintahan yang demokratis, kini terdapat kekuasaan yang lebih besar yang didapatkan oleh raja-raja ini daripada apa yang diberikan oleh adat mereka.

Dibawah kedaulatan dan kekuasaan sultan deli maka raja-raja batak ini mengatur daerahnya dan sesuai dengan kontrak politik tahun 1907, hal ini meliputi empat orang, yaitu sepuluh dua kota, dibawah datuk hamparan perak, serbanyaman dibawah datoek soenggal, soekapiring dibawah datuk kampung baru, dahulunya kesawan dan senembah yang dibawah deli dibawah datuk patoembah. Dengan banyak diberikannya tanah untuk konsesi ini timbul perlunya satu ketentuan yang memberikan jaminan atas hak-hak atas tanah yang ada pada daerah itu. Semula keterangan yang menjadikan jaminan bagi penentuan hak tanah diberikan oleh para kepala oeroeng, dengan pemberitahuan secara tertulis bahwa kepala oeroeng mengetahui yang bersangkutan telah mendapatkan konsesi atas sebidangtanah didaerahnya. Dokumen-dokumen ini yang diberi setempel kepala oeroeng ketika itu dikenal sebagai "soerat kampoeng" atau juga disebut sebagai "grant datoek".

Datoek yang berarti kakek, merupakan sebutan yang biasa dipergunakan untuk seorang kepala oeroeng. Baru kira-kira pada tahun 1890 lebih menonjol penerbitan keterangan oleh sultan, dalam mana sebidang tanah diserahkan sebagai suatu pemberian karunia. Kenyataannya ialah bahwa sebenarnya tanah tersebut sudah lama digunakan atau ditempati oleh yang bersangkutan, sedangkan permintaan grant baru diajukan, bila yang bersangkutan berminat untuk menjual tanah tersebut. Surat-surat keterangan semacam ini ada banyak sekali, ada yang ditulis dengan tangan

menggunakan huruf-huruf arab tanpa adanya model yang tetap. Disini dipergunakan kata milik yang pada dokumen-dokumen selanjutnya tidak terdapat lagi. Memang nampaknya ini tidak benar, bahwa pemilik grant akan menjadikan tanah itu miliknya, karena hak sultan hanya terbatas pada hak penduduk dan sultan tidak dapat memberikan hak yang tidak dipunyainya. Bahkan dalam daerah yang langsung berada dalam penguasaan sultan, dimana tidak lagi terdapat pejabat-pejabat batak yang asli, sultan tidak juga mempunyai hak pada tanah yang dapat dikatakan sebagai miliknya.

Pada model-model grant berikutnya banyak dimasukkan berbagai ketentuan, yang jelas nyata membuktikan bahwa disini tidak ada penyerahan hak milik. Khususnya ketentuan bahwa bila tidak digunakan tanah itu secara baik maka hak itu menjadi batal dan juga bahwa penyerahan kepada pihak ketiga harus mendapat persetujuan sultan. Grant-grant semacam ini pada tahun-tahun itu dibuat dalam bentuk cetakan. Suatu kemajuan yang didapatkan disini ialah adanya registrasi dari grant-grant ini, meskipun karena kurang baiknya pengelolaannya banyak hal-hal yang menyebabkan nilai pertama menjadi hilang, ini terutama berkaitan dengan terjadinya bahwa seorang, yang membeli sebagian dari percil grant, kemudian meminta grant tersendiri, tanpa hal itu dicatat pada grant yang lama.

Grant-grant sultan ini diberikan terutama didataran-dataran rendah, di daerah pegunungan dan perbukitan (*doesoen*) grant ini hanya diberikan untuk daerah-daerah yang penting saja. Pada bagian-bagian yang dihuni orang melayu yang berada dibawah empat oeroeng tersebut diatas, maka grant-grant itu dikeluarkan oleh kepala oeroeng dengan tanda tangan dan materai, grant kemudian dikirimkan kepada sultan yang juga menandatangani dan memberikan materainya. Dikerajaan-kerajaan yang asli melayu yang merupakan bawahan dari deli dan diatur atas nama sultan oleh pejabat-pejabat yang bukan pewaris kedudukannya itu, grant-grant ini diberikan atas nama sultan dan kemudian juga ditanda tangani dan diberi materai oleh

sultan. Ini meliputi perjoet, soengeitoean, bedagei dan padang.

Grant-grant diwilayah kekuasaan langsung sultan ditandatangani dan diberi materai hanya olehnya, sebagaimana halnya dengan Labuan yang diperintah oleh seorang yang diberi kuasa oleh sultan. Disini dapat digaris bawahi bahwa pada grant-grant sultan nama "grant" secara resmi disebut, dikarenakan maksud yang jelas nyata pada tulisan dibawah ini. "Geran jaitoe menentoekan hak kebon" kata inggris ini di pantai timur danriau biasa dipakai dan diambil dari kerajaan-kerajaan melayu di semenanjung malaka yang oleh sultan-sultan disana hak-hak yang diberikan secara resmi bernama "*Grant of land*" dan registrasi dilakukan sesuai dengan sistem yang berlaku untuk *Strails Settlements*. Di wilayah ini berlaku untuk hukum barat yang disebut sebagai *Torrens system*, dalam mana setiap percil mendapat satu folio pada register tanah, sedangkan salinannya sebagai sertipikat diberikan kepada yang berhak dan baginya merupakan bukti lengkap mengenai hak-haknya. Sertipikat-sertipikat ini dapat diperjual belikan, tetapi untuk tiap-tiap pemindahan harus diberitahukan kepada pegawai registrasi, yang membuat catatan dalam sertipikat penyerahan.

Grant-grant dipantai timur memuat lebih banyak dari hanya bukti tunggal pencatatan, tetapi sistem pencatatan dalam register dan pada dokumen itu sendiri diambil alih disini. Terlalu jauh untuk beranggapan, bahwa untuk grant-grant juga keuntungan lainnya dari sistem *torrens* itu berlaku. Misalnya ketentuan hukum dari grant sebagai bukti tidak terdapat disini. Sistem registrasi yang berlaku di Hindia Belanda untuk hak-hak usaha ialah negatif, yaitu, bahwa satu-satunya kenyataan bahwa telah didaftar sebagai pemilik belum merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat. Pencatatan dapat dipersoalkan, bila ternyata salah seorang penjualannya melakukan sesuatu hal yang ia tidak berhak melakukannya (misalnya bila ia bertindak sebagai pewaris tetapi kemudian oleh pewaris yang semula tidak dikenal ia dituntut karenanya).



Pencatatan selanjutnya menjadi batal karenanya dan hak kembali kepada pemilik yang sebenarnya. Selama anggapan hukum ini ada maka grant-grant ini akan diberi perlakuan sedemikian dan tidak dapat menganggap untuk menyamakan registrasi grant itu dengan registrasi hak hukum sesuai dengan sistemtorrens. Meskipun dalam grant terdapat ketentuan, bahwa pada akhirnya akan diambil hasil, akan tetapi hal itu belum dilaksanakan. Sebuah model yang sedikit banyak menyimpang adalah yang diberikan untuk daerah yang disebut sebagai Kampoeng Sultan di Medan, terkenal sebagai Kota Maasoem. Kampoeng sultan ini dibangun pada tanah, yang semula termasuk padakontrak Mabar-Delitoewa, tetapi oleh Deli Maatschappij pada tahun 1902 dikembalikan kepada sultan, sebagaimana disebut dalam perjanjian “boeat tempat istana dan masjid serta pamilih-pamilih”, untuk istana, masjid dan keluarga. Bagaimana dapatnya mengembalikan memulangkan kepada sultan, tetapi seolah-olah dianggap percilini menjadi milik sultan pribadi, sedangkan menurut pengertian agraris yang ketika itu berlaku, tanah itu seharusnya kembali menjadi milik Swatantra, yang jelas ialah bahwa percil-percil yang menjadi tanah ini tidak diberikan grant-grant untuk menjadi hak-hak bawahan, tetapi tanah itu diberikan sebagai suatu pemberian istimewa satu “Rahim Limpah Kurnia”.

Perlu disebut satu model grant sultan yang lain yang terutama terdapat di ibu kota Medan. Model ini dibuat dan dibicarakan dengan Gubernur mengenai pribumi yang memiliki tanah dalam bagian kota medan yang akan diberikan kepada kotapraja, dan juga digunakan untuk kepentingan-kepentingan lain. Dengan mengacu pada penyerahan itu, maka diperlukan akan pribumi-pribumi yang belum mendapatkan hak-hak tersebut, agar juga mendapatkan grant, maka harga yang untuk grant biasa adalah f 14 (golden)²³, dijadikan f3,50 untuk keperluan ini dan dikampong diberitahukan

²³ Mata uang Hindia Belanda

bahwa mereka yang belum memiliki grant tersebut segera mengusahakan mendapatkannya. Untuk kali ini grant-grant ini dicetak dalam huruf Latin sedangkan bahasa Melayunya kacau balau dan mempunyai corak sebagai suatu terjemahan dari bahasa Belanda.

Ketentuan-ketentuannya nampak dibawah pengaruh dari grant-grant controleur terutama dalam hal kemungkinan untuk meninjau kembali pajak setiap lima tahun. Adapun jenis-jenis Grant Sultan yang dikenal, yaitu sebagaiberikut :

- 1) Grant Controleur (Grant C)
- 2) Grant Deli Masstschappij (Grant D)²⁴

Adapun Grant Controleur (Grant C) yang dimaksud dengan adalah Grant Controleur (Grant C) Grant yangdiberikan oleh Sultan kepada bukan kaula Swapraja dan didaftarkan di KantorControleur. Kemudian "hak Grant Contoleurbanyak diubah menjadi hak postal & hak erpacht.²⁵

Ciri-ciri Hak Grant Controleur adalah sebagai berikut :

- 1) Tanah diserahkan oleh Raja/ Sultan
- 2) Tanah yang diserahkan adalah tanah Swapraja
- 3) Hak yang diserahkan adalah Hak Erpacht
- 4) Yang menerima penyerahan hak itu adalah orang yang bukan rakyat Swapraja
- 5) Tanah yang dipergunakan untuk mendirikan perumahan
- 6) Penyerahan hak harus diserahkan oleh Residen
- 7) Sesudah diserahkan, hak itu didaftarkan pada kantor Controleur
- 8) Hak dan kewajiban mulai berlaku sesudah dicatat dalam daftar Controleur
- 9) Daftar itu adalah daftar umum

²⁴ Makalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara, Oktober 1996, *Sengketa Pertanahan yang Berkaitan Dengan Berkas Grant Sultan dan Berkas Hak Konsesi*, h. 2

²⁵ Ali Achmad Chomzah., h. 133

10) Canon (sewa) harus dibayar pada Controleur

11) Canon (sewa) lima tahun sekali ditinjau kembali dapat naik atau turun.

Sedangkan Grant Deli Masstschappij (Grant D) yang dimaksud dengan Grant Deli Maatschappij adalah tanah yang diberikan oleh Deli Maatschappij kepada pihak ketiga (pihak lain) untuk mendirikan bangunan di atasnya, Deli Maatschappij sendiri memperoleh tanah tersebut dari Pemerintah Swapraja dengan Grant. Sejak tahun 1885, Deli Maatschappij telah melepaskan tanah-tanah dari persil untuk kontrak-kontrak dibawah tangan guna pembangunan rumah. Kemudian pada tahun 1891, Deli Maatschappij mendapat hak untuk mengeluarkan grant-grant kepada pihak ketiga. Kontrak tersebut dikenal dengan grant nomor satu. Selanjutnya, adanya Grant Deli Maatschappij menurut Residen “merupakan upaya pemecahan soal-soal agraria yang mulai kusut disaat itu dan membahas perluasan daerah Medan” dari pertimbangan residen tersebut, dapat dilihat beberapa pandangan sebagai berikut yaitu:

- 1) Sesuatu yang kusut dalam bidang hukum, sebaiknya diselesaikan dengan mengembalikan kepada dasar pokok yaitu perjanjian konsesi antara Sultan Deli dengan Deli Maatschappij;
- 2) Jalan keluar mungkin sekali terdapat dalam usaha memikirkan penciptaan bentuk-bentuk baru, perluasan Kota Medan dan status tanah dalam perbatasan Kota Medan.²⁶

Disamping Grant Controleur dan Grant Deli Maatschappij, ada terdapat Grant yang dipersamakan dengan Grant Sultan yaitu Grant Lama (GL), Verklaring (V), Voorloopig Bewijs (VB), Grant Surat Keterangan dan Grant Gementee. “Yang dimaksud dengan verklaring (V) adalah surat keterangan mengenai sebidang tanah yang berasal dari Grant Sultan yang terletak di wilayah Gementee Medan. Jadi, pada Verklaring tersebut dapat dilihat keterangan mengenai status sebidang tanah Grant Sultan yang dikeluarkan

²⁶ *Ibid*, h. 252

sebelum wilayah Kesultanan beralih kekuasaan Kotapraja". Verklaring (V), yang merupakan surat keterangan, pada masa kekuasaan Gementee, tertulis dalam tulisan latin berbahasa Belanda, dan pada saat setelah berada di bawah pengawasan Kotapraja, Verklaring tetap bertulisan lain, tetapi berbahasa Indonesia. Sedangkan Voorloopig Bewijs (VB) adalah bukti sementara yang dikeluarkan oleh pemerintah Gementee Medan.

Jadi Voorloopig Bewijs (VB) tertulis dalam tulisan latin berbahasa Belanda. Grant Lama (GL) yaitu merupakan Grant yang dikeluarkan oleh Sultan Deli yang diberikan kepada seseorang sebagai kurnia, yaitu dengan persyaratan bahwa seorang yang menerima kurnia grant tersebut adalah pemeluk Agama Islam dan Suku Melayu. Jadi Grant Lama (GL) merupakan Grant yang terbitnya bersamaan dengan penerbitan grant yang lain, pada masa awal grant mulai dikenal. Grant Surat Keterangan adalah merupakan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Pejabat Pamong Praja menggantikan kedudukan Kerajaan Deli, yang berisikan keterangan mengenai kepemilikan atas sebidang tanah dimana keterangan tersebut sebagai pengganti Grant tanah yang telah hilang, yang kemudian keterangan tersebut diumumkan pada beberapa surat kabar. Grant Gementee adalah Grant yang diterbitkan oleh Gementee, ditulis dalam bahasa Belanda, yaitu yang berisi tentang persetujuan antara para pihak.²⁷

C. Grant Sultan Pada Masa Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Keberadaan grant sultan pada saat sekarang ini masih diakui sebagai hak atas bukti kepemilikan sepanjang tanahnya tetap dikuasai oleh pemilik tanah tersebut. Apabila tanah tersebut tidak dikuasai, maka akan sangat sulit untuk membuktikan kepemilikan grant sultan tersebut. Grant Sultan,

²⁷ *Ibid*, h. 259

merupakan bukti kepemilikan tanah bekas milik adat yang diakui berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu berdasarkan bukti yang lama. Dengan demikian, pembuktian hak lama dan hak milik adat dilakukan melalui alat-alat mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Grant Sultan, yang merupakan bukti hak atas tanah, sampai saat sekarang banyak terdapat di Kota Medan. Sedangkan untuk dapat mengidentifikasi bahwa sebidang tanah adalah tanah Grant Sultan, sangat sulit untuk dilihat secara langsung di lapangan, karena sebagian besar tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh penggarap. Jadi untuk dapat mengidentifikasi bahwa sebidang tanah adalah tanah Grant Sultan hanya dapat dilihat jika ada bukti tertulis, yaitu berbentuk Grant Sultan.

Pada kenyataannya konversi tanah Grant Sultan yang telah dilaksanakan berdasarkan keterangan data dan informasi yang ada di kantor Pertanahan, bahwa konversi yang telah dilaksanakan sejak masa berlakunya UUPA merupakan jenis konversi langsung. Jadi, konversi yang pernah dilaksanakan adalah masa sebelum berlakunya Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997. Konversi Tanah Grant Sultan pernah dilaksanakan dapat dilihat pada Grant Sultan yang terdaftar pada register yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada Grant Sultan tersebut yang menjelaskan perubahan hak ataupun pernyataan konversi hak atas tanah Grant Sultan.

Ada 2 (dua) perlakuan terhadap Grant Sultan:²⁸

- a. "Kalau terdaftar dan masih hidup, tanah dikuasai, Grant Sultan masih asli, tanah dikuasai maka cukup dilakukan penegasan hak. Kalau dahulu dikonversi, hanya dicap. Sekarang dilakukan penegasan hak, artinya adaditemukan bukti-bukti Grant Sultan lalu setelah itu ditegaskan lah hak milik Grant Sultan dengan cara pengukuran, berita

²⁸ Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan Tanggal 17 April 2020

acara pengesahandata fisik dan yuridis terus diumumkan di media masa 2 bulan”.

Apabila terdaftar, dilihat siapa pemiliknya,apabila masih ada pemilik GrantSultan terdaftar kalau tidak ada pemilik atau sudah dialihkan, lalu dibalik nama ahli waris. Apabila telah dialihkan maka tidak bisa penegasan hak tapi pengalihan hak.

- b. “Kalau tidak ditemukan surat-surat Grant Sultan, dilakukan pengakuan hak, dengan surat pernyataan penguasaan fisik dimana tanah telah dikuasai selama 2 tahun berturut dan kemudian diukur , diperiksa oleh panitia A dan diumumkan, lalu didaftarkan, dibukukan di BPN tanpa dipungut biaya pajak dan disertifikatkan”.
- c. “Yang tidak terdaftar, maka diproses seperti biasa. Terhadap Grant Sultan yang tidak dikuasai tentu tidak dapat diproses, harus diselesaikan semua hal di lapangan seperti pembebasan orang-orang yang masih menduduki. Bagi Grant Sultan yang palsu maka diproses melalui jalur hukum”.

Mekanisme pelaksanaan konversi Tanah Grant Sultan yang pernah dilakukan, merupakan konversi langsung. Konversi langsung adalah adalah konversi yang dilakukan ketika pemilik Grant Sultan masih hidup. Cara pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang sudah pernah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, dengancara sebagai berikut:

- a. Pemohon diwajibkan membuat permohonan pendaftaran konversi dengan melampirkan Grant Sultan yang dimiliki;
- b. Objek tanah grant sultan kemudian direkondtruksi di lapangan untuk meneliti data fisik tanah Grant Sultan;
- c. Setelah dilakukan pengukuran data fisik, maka terhadap pemohon, dibebankan biaya pengukuran;
- d. Pemohon juga diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran.

Mekanisme pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan diKantor Pertanahan Grant Sultan terbagi atas :

- a. Terhadap Grant Sultan yang terdaftar, jika pemilik langsung masih

hidup, maka upaya pelaksanaan konversi langsung dilakukan yaitu dengan cara pemilik langsung grant sultan tersebut membuat permohonan ke kantor pertanahan atas nama pemilik. Jika syarat-syarat yang telah di tentukan sesuai perundang-undangan yang berlaku terpenuhi, maka terhadap pemohon konversi yaitu pemilik Grant Sultan dikenakan biaya pengukuran tanah, akan tetapi terhadap pemohon tidak dikenakan BPHTB dan uang pemasukan. Sehingga dikenakan biaya ukur, baru dapat diterbitkan sertipikat. Grant Sultan yang terdaftar, akan tetapi pemilik langsung sudah meninggal dunia dan Grant Sultan telah beralih kepada pihak ketiga, makaupaya yang ditempuh untuk pelaksanaan konversi atau pengakuan hakdilakukan oleh ahli waris, sehingga ahli warislah yang mengajukan konversi,berdasarkan surat keterangan waris. Setelah syarat-syarat untuk melakukan konversi telah terpenuhi sesuai perundang-undangan yang berlaku, maka pemohon (dalam hal ini ahli waris) akan dikenakan biaya pembuatan daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah sebagai lampiran pengumuman. Kepala BPN akan membuat pengumuman tentang data fisik dan data yuridis terhadap pengakuan hak yang dimohonkan tersebut, baik di kantor pertanahan maupun dimuat di media massa, yaitu surat kabar. Pengumuman yang dibuatadalah dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada khalayak ramai ataumasyarakat umum, yang bertujuan untuk memancing reaksi dari pihak yang lebih berhak.

- b. Terhadap Grant Sultan yang belum terdaftar, juga terdapat suatu kondisi, dimana Grant Sultan yang terdaftar tersebut tidak lagi berada ditangan pemilik langsung ataupun pada ahli warisnya, melainkan sudah dialihkan kepada pihak lain, sebelum dilakukan upaya konversi. Peralihan hak yang dilakukan biasanya berbentuk pelepasan hak dan ganti rugi baik yang dilakukan oleh Notaris/PPAT ataupun oleh Camat.



Dalam kondisi yang demikian, maka jika pemegang Grant Sultan hendak mengajukan permohonan konversi, ada beberapa tahapan yang harus dijalani yaitu sebagai berikut: Pemohon konversi telah melengkapi persyaratan permohonan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, maka proses permohonan tersebut selanjutnya ditentukan berdasarkan hasil penelitian Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A), yang terdiri dari:

- 1) Kepala Seksi hak-hak atas tanah atau staf hak-hak atas tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kota, sebagai ketua merangkap anggota;
- 2) Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atau staf seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atau staf seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kota, sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- 3) Kepala seksi atau staf yang ditunjuk mewakili seksi pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah kantor pertanahan kota, kepala desa/ lurah/ kelurahan yang ditunjuk untuk mewakili sebagai anggota;
- 4) Kepala sub seksi pengurusan hak atas tanah atau staf yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota.

Menurut Permendagri No. SK 26/DDA/1970 (tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hal-hal Indonesia atas tanah), yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut PMPA No. 2/1962 Pasal 3a adalah Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (*landrente*) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah:

- a) Surat Pajak hasil Bumi atau Verponding Indonesia. Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antaratanggal 24 September 1960 sampai

dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP 10 Tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat dihadapan Kepala Desa/ adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.

- b) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka Notaris/ PPAT dalam pembuatan akta.

BAB V

TINJAUAN HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ISLAM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH GRAND SULTAN BAGI MASYARAKAT KOTA MEDAN

A. Peraturan Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan

Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dalam Pasal 19 UUPA telah diatur ketentuan dasar pendaftaran tanah sebagai berikut :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut

¹ Agung Raharjo, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010), h. 14

ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

- 2) Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²

Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan diatas meliputi :

- 1) kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut;
- 2) kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.³

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin

² Indonesia (a), *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal. 19.

³ Effendi., h. 20-21.

mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan pemerintah mendaftarkan tanah atau mendaftarkan hak atas tanah adalah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan hal ihwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka hal ihwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan antara asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.⁴

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ditetapkan dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 dan telah mendapat pengaturan lebih lengkap dan lebih rinci dalam ketentuan pelaksanaannya yaitu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997) yang mulai berlaku juga pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terusmenerus, 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada

⁴ *Ibid.*, h. 42-43.

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, '*initial registration*' dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah, '*maintenance*'. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis dan kedua secara sporadis.⁵

a) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk

⁵ [http:// buku pertanahan.blogspot.com/2016/07/ pendaftaran Tanah secara sistematis.html](http://buku.pertanahan.blogspot.com/2016/07/pendaftaran-Tanah-secara-sistematis.html).

pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayahwilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan.⁶

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:⁷

- 1) Adanya rencana kerja Pasal 13 Ayat 2 ;
- 2) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 8 ;
- 3) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- 4) Penetapan batas bidang-bidang tanah Pasal 17 dan Pasal 19;
- 5) Pembuatan peta dasar pendaftaran Pasal 20 ;
- 6) Pembuatan daftar tanah Pasal 21 ;
- 7) Pembuatan surat ukur Pasal 22 ;
- 8) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis Pasal 24 dan Pasal 25;
- 9) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27;
- 10)Pengesahan hasil pengumuman Pasal 28 ;
- 11)Pembukuan Hak Pasal 29 ;
- 12)Penerbitan Sertipikat Pasal 31 ;
- 13)Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.⁸
- 14)Penetapan lokasi Pasal 46 ;
- 15)Persiapan Pasal 47 ;

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, h. 136.

⁷ [http://buku.pertanahan.blogspot.com/2016/07/pendaftaran Tanah Secara sistematis2195.html](http://buku.pertanahan.blogspot.com/2016/07/pendaftaran-Tanah-Secara-sistematis2195.html).

⁸ *Ibid.*

- 16) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 48 dan Pasal 51 ;
- 17) Penyelesaian permohonan yang ada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis Pasal 55 ;
- 18) Penyuluhan Pasal 56 ;
- 19) Pengumpulan data fisik Pasal 57 dan Pasal 58 ;
- 20) Pengumpulan dan penelitian data yuridis Pasal 59 dan Pasal 62;
- 21) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya Pasal 63 dan Pasal 64;
- 22) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak Pasal 65 dan Pasal 66 ;
- 23) Pembukuan Hak Pasal 67 ;
- 24) Penerbitan Sertipikat Pasal 69 dan Pasal 71

b) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁹ Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.¹⁰

- 1) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang Berkepentingan Pasal 13 ayat 4;
- 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;

⁹ *Ibid.*, h. 136

¹⁰ [http://bukupertanahan.blogspot.com/2012/07/pendaftaran Tanah Secara Sistematis 2195.html](http://bukupertanahan.blogspot.com/2012/07/pendaftaran_Tanah_Secara_Sistematik_2195.html).

- 3) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah Pasal 17 dan Pasal 19 ;
- 4) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 ;
- 5) Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 ;
- 6) Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 ;
- 7) Pembuktian Hak Baru Pasal 23 ;
- 8) Pembuktian Hak lama Pasal 24 dan Pasal 25 ;
- 9) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27 ;
- 10)Pengesahan Hasil Pengumuman Pasal 28 ;
- 11)Pembukuan Hak Pasal 29 dan Pasal 30 ;
- 12)Penerbitan sertipikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.¹¹

- 1) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah;
- 2) Pengukuran Pasal 77 dan Pasal 81;
- 3) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah Pasal 82 dan Pasal 85;
- 4) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 Hari Pasal 86 dan Pasal 87;
- 5) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Pasal 88;
- 6) Pembukuan Hak Pasal 89 dan Pasal 90;
- 7) Penerbitan sertipikat Pasal 91 dan Pasal 93;

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung

¹¹ *Ibid.*

pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*);
- 2) Sistem pendaftaran hak (*registration of title*).

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan antara lain perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Dalam kedua sistem pendaftaran tersebut akta merupakan sumber data yuridis.

Perbedaannya adalah :

- 1) Pada sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
- 2) Pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta

yang bersangkutan.¹²

Selanjutnya dikenal dua macam asas hukum pendaftaran tanah yaitu :

1) Asas itikad baik

Asas itikad baik menyatakan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Tujuannya yaitu melindungi orang yang dengan itikad baik untuk memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang yang sah. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah, maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti sehingga asas ini dipakai untuk member kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam asas ini adalah sistem positif.

Dalam sistem positif, daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, sehingga orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

2) Asas *nemo plus juris*

Asas *nemo plus juris* menyatakan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. Dalam sistem negatif, daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti,

¹² *Ibid.*

sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang menjadi enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif.

Adapun kelebihanannya adalah pendaftaran yang dilakukan lancar atau cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan dan sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

1) Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan

perwujudan ungkapan *"title by registration"* (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu *"indefeasible title"* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan *"the register is everything"* (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk mendapatkan kembali tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembalihaknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu *"assurance fund"*.¹³

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem publikasi positif ini akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin kebenarannya oleh pemerintah dan oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa segi negative dalam sistem publikasi positif adalah tertutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertipikat tersebut karena negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Secara umum, stelsel positif dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, h. 140

menolak pembuatan akta.

- b) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak mempunyai wewenang mengalihkan haknya.

Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat mempersoalkannya.¹⁴

2) Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan.

Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mempunyai karakteristik yakni :

- a) Pemindehan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindehan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
- b) Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;

¹⁴ *Ibid.*

- c) Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
- d) Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
- e) Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
- f) Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁵

Pendaftaran tanah sistem publikasi negatif tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah.

Bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya

¹⁵ *Ibid.*, h. 144

tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Sedangkan kelemahannya adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dengan demikian sistem publikasi negatif mengandung kelemahan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

Jadi ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (*de eigenlijke eigenaar*). Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai.

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian setipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah

yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan *itikad baik* dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Namun asas *itikad baik* ini, menurut Hoge Raad, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian *itikad baik* atas pemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan. Asas *itikad baik* dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam asas hukum *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Asas *nemo plus iuris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Karena itu asas *nemo plus iuris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya.

Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapapun dimana hak itu

berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif. Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi tidak ada yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah karena asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Dalam praktik, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Dalam hukum pendaftaran tanah hak barat, dahulu ada dikenal sebagai lembaga *acquisitive verjaring* yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Akan tetapi lembaga ini sudah tidak ada lagi seiring dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak barat dan dengan dicabutnya pasal yang mengaturnya oleh UUPA. Lembaga yang dapat menggantinya adalah lembaga yang dikenal dengan sebutan *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat.¹⁶

b. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- 1) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) tanah hak pengelolaan;
- 3) tanah wakaf;
- 4) hak milik atas satuan rumah susun;

¹⁶ *Ibid.*, h. 145

- 5) hak tanggungan;
- 6) tanah negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Sedangkan obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

2. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam UUPA telah diatur dan ditetapkan tata jenjang atau Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah yang telah disesuaikan dengan konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut :

a) Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi, bila dilihat Pasal 1 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yang penjelasannya terdapat dalam Penjelasan Umum Nomor : II/1 bahwa ada hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia, maka dapat disimpulkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari Bangsa Indonesia dan bersifat abadi.

b) Hak Menguasai dari Negara

Hak Menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia

sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA,¹⁷ Hak Menguasai Negara ini tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak penguasaan atas tanah lainnya, karena sifatnya semata-mata hanya kewenangan publik. Maka Hak Menguasai Negara hanya memiliki kewenangan sebagai berikut :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

c) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dimana hak ulayat dari masyarakat hukum adat atau hak ulayat serta hak serupa lainnya adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

¹⁷ Dalam Pasal 2 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bukan merupakan milik Negara, akan tetapi pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

d) Hak-hak Perorangan/Individual atas tanah, yang terdiri dari :

Hak ini pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihakinya, yang sumbernya secara langsung atau tidak langsung pada hak Bangsa Indonesia. Hak ini terbagi kedalam:¹⁸

1) Hak-hak atas tanah :

- Primer : Hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, terdiri dari Hak Milik,¹⁹ Hak Guna Bangunan,²⁰ Hak Guna Usaha,²¹ Hak Pakai²² yang diberikan oleh Negara.
- Sekunder : Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, terdiri dari Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, Hak Menumpang.

2) Hak atas Tanah Wakaf

3) Hak-hak Jaminan atas Tanah : Hak Tanggungan.²³

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, h. 150

¹⁹ Dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA dikatakan bahwa : Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

²⁰ Dalam Pasal 35 UUPA dikatakan bahwa : 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 bangunanbangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

²¹ Dalam Pasal 28 UUPA dikatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna uaha pertanian, perikanan atau perternakan.

²² Dalam pasal 41 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewamenyewa atau perjanjian-perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

²³ Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dikatakan bahwa Hak

e) Azas Pendaftaran Tanah

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana: dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman: Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau: Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir: Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- 5) Asas terbuka: Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang

Tanggung adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

benar setiap saat.

3. Prosedur Penerbitan Sertifikat

Untuk menjamin hak atas tanah yang telah didaftarkan maka diterbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau juga disebut Sertifikat Hak terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul yang memuat :

- 1) Data Fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik Tanah dan beban yang ada di atas Tanah;
- 2) Data Yuridis: Jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Dari uraian di atas, maka prosedur pengurusan dan penerbitan sertifikat yang di laksanakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merunut pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam mengurus sertifikat harus melewati 3 (tiga) tahap, yang garis besarnya adalah sebagai berikut :

a) Permohonan Hak

Pemohon sertifikat hak atas tanah dibagi menjadi 4 golongan, dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu antara lain:

- 1) Penerima Hak, yaitu para penerima hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah cq. Direktur Jenderal Agraria atau pejabat yang ditunjuk. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi syarat :
 - a) Asli Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

- b) Tanda lunas pembayaran uang pemasukan yang besarnya telah ditentukan dalam Surat Keputusan pemberian hak atas tanah tersebut.
- 2) Para Ahli Waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak lain. Bagi pemohon ini diharuskan melengkapi syarat sebagai berikut :
- a) Surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat hak tanah yang bersangkutan.
 - b) Bila tanah tersebut sebelumnya belum ada sertifikatnya, maka harus disertakan surat tanda bukti tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding lama Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang.
 - c) Surat Keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut.
 - d) Surat keterangan waris dari instansi yang berwenang.
 - e) Surat Pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
 - f) Turunan surat keterangan WNI yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.
 - g) Keterangan pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris.
 - h) Ijin peralihan hak jika hal ini disyaratkan.
- 3) Para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan sebagainya. Bagi pemohon ini diharuskan memenuhi syarat :
- a) Bila tanahnya berasal dari jual beli dan hibah :
 - 1) Akta jual beli / hibah dari PPAT.
 - 2) Sertifikat tanah yang bersangkutan.
 - 3) Bila tanah tersebut sebelumnya belum ada sertifikatnya,

maka harus disertakan surat tanda bukti tanah lainnya, seperti surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding lama Indonesia dan segel-segel lama, atau surat keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang.

- 4) Surat keterangan dari kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat tanda bukti hak tersebut.
 - 5) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
 - 6) Turunan surat keterangan WNI yang telah disahkan oleh pejabat berwenang.
 - 7) Ijin peralihan hak jika hal ini disyaratkan.
- b) Bila tanahnya berasal dari lelang :
- 1) Kutipan otentik berita acara lelang dari kantor lelang.
 - 2) Sertifikat tanah yang bersangkutan atau tanda bukti hak atas tanah lainnya yang telah kepala desa dan dikuatkan oleh camat.
 - 3) Surat pernyataan tentang jumlah tanah yang telah dimiliki.
 - 4) Keterangan pelunasan / bukti lunas pajak tanah yang bersangkutan.
 - 5) Turunan surat keterangan WNI yang telah disahkan oleh pejabat berwenang.
 - 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang.
- c) Bila tanahnya berasal dari konversi tanah adat, maka syarat-syaratnya adalah:
- 1) Bagi daerah yang sebelum UUPA sudah dipungut pajak: Surat pajak hasil bumi / petok D lama, perponding Indonesia dan segel-segel lama. Keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang. Surat asli jual-beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya. Surat kepala desa yang

dikuatkan oleh camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan. Surat pernyataan yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang serta sejak kapan dimiliki.

- 2) Bagi daerah yang sebelum UUPA belum dipungut pajak: Keputusan penegasan/pemberian hak dari instansi yang berwenang. Surat asli jual-beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya yang diketahui atau dibuat oleh kepala desa/pejabat yang setingkat. Surat kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan isi keterangan-keterangan tentang tanah yang bersangkutan. Surat pernyataan yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa dan tidak dijadikan tanggungan hutang serta sejak kapan dimiliki.

d) Bila tanahnya berasal dari konversi tanah hak barat, misalnya eks tanah hak eigendom, syarat-syaratnya adalah :

- 1) Grosse akta.
- 2) Surat Ukur.
- 3) Turunan surat keterangan WNI yang disahkan oleh pejabat berwenang.
- 4) Kuasa konversi, bila pengkonversian itu dikuasakan.
- 5) Surat pernyataan pemilik yang berisi bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa, tidak dijadikan tanggungan hutang, sejak kapan dimiliki dan belum pernah dialihkan atau diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain.

4. Pemilik sertifikat hak tanah yang hilang atau rusak. Bagi pemohon ini diharuskan memenuhi syarat :

- a) Surat keterangan kepolisian tentang hilangnya sertifikat tanah

tersebut.

- b) Mengumumkan tentang hilangnya sertifikat tanah tersebut dalam Berita Negara atau harian setempat.
- c) Bagi pemohon yang sertifikatnya rusak, diharuskan menyerahkan kembali sertifikat hak atas tanah yang telah rusak tersebut. Pada intinya semua keterangan diatas diperlukan untuk mengklarifikasi data guna kepastian hukum atas subjek yang menjadi pemegang hak dan objek haknya. Bila keterangan-keterangan tersebut terpenuhi dan tidak ada keberatankeberatan pihak lain, maka pengurusan sudah dapat dilanjutkan ketahap selanjutnya.

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di kantor pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya. Bila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran itu untuk pertama kalinya maka ini disebut sebagai dasar permulaan (*opzet*), sedangkan bila kegiatan itu berupa perubahan-perubahan mengenai tanahnya karena penggabungan dan/atau pemisahan maka kegiatan itu disebut sebagai dasar pemeliharaan (*bijhouding*). Untuk keperluan penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah tersebut, dipergunakan 4 (empat) macam daftar yaitu :

- a) Daftar tanah,
- b) Daftar buku tanah,
- c) Daftar surat ukur
- d) Daftar nama.

Untuk kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya itu harus diumumkan terlebih dahulu, dan kegiatan-kegiatan tersebut akan dilakukan setelah tenggang waktu pengumuman itu berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak manapun. Untuk pemohon ahli waris dan pemilik tanah, pengumumannya diletakkan di kantor desa dan kantor kecamatan selama 2 bulan. Untuk pemohon yang sertifikatnya rusak atau hilang, pengumumannya

dilakukan lewat surat kabar setempat atau Berita Negara sebanyak 2 (dua) kali pengumuman dengan tenggang waktu satu bulan. Dalam pelaksanaan pengukuran, karena hakekatnya akan ditetapkan batas-batas tanah maka selain pemilik tanah yang bermohon, perlu hadir dan menyaksikan juga adalah pemilik tanah yang berbatasan dengannya. Pengukuran tanah dilakukan oleh juru ukur dan hasilnya akan dipetakan dan dibuatkan surat ukur dan gambar situasinya.

Atas bidang-bidang tanah yang telah diukur tersebut kemudian ditetapkan subjek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan. Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid, satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Dan tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan tersebut diberi nomor urut menurut macam haknya.

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertipikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertipikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan.

Untuk lancarnya tahap-tahap tersebut diatas, pemohon senantiasa dituntut untuk aktif dan rajin mengurus permohonannya itu. Segala kekurangan persyaratan bila mungkin ada, harus diusahakan untuk dilengkapinya sendiri. Kelincahan dalam mengurus kelengkapan dari syarat-syarat ini akan sangat berpengaruh terhadap cepat atau lambatnya penerbitan sertipikat. Untuk itu perlu adanya komunikasi aktif yang dilakukan oleh pemohon kepada petugas di Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui proses pengurusan/penerbitan sertipikat.

4. Konversi Hak-Hak Atas Tanah

Menurut Boedi Harsono menyatakan “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak baru menurut UUPA”²⁴ Jadi Pengertian konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA. Dari rumusan di atas maka dapat disimpulkan bahwa konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama yaitu sebelum berlakunya UUPA itu sendiri, adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (BW).

Terhadap pelaksanaan konversi itu sendiri A.P. Parlindungan, memberikan komentar sebagai berikut: “bahwa pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang boleh dikatakan sangat drastis, oleh karena sekaligus ingin diciptakan berkembangnya suatu unifikasi hukum keagrariaan di tanah air kita, perangkat hukum maupun tenaga yang terampil belumlah ada sebelumnya”.²⁵ Walaupun pada kenyataannya UUPA telah melakukan perombakan yang mendasar terhadap sistem-sistem agrarian, tetapi dengan adanya lembaga konversi seperti yang terdapat dalam bagian kedua dari UUPA adalah merupakan suatu pengakuan terhadap adanya jenis-jenis hak atas tanah yang lama, walaupun hak tersebut perlu disesuaikan dengan hak-hak yang ada dalam UUPA, sehingga dengan demikian tidak bertentangan dengan jiwa filosofi yang terkandung dalam UUPA.

Ada terdapat 3 (tiga) jenis konversi atas tanah yaitu :

- 1) Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah Hak Barat;
- 2) Konversi hak atas tanah, berasal dari Hak Indonesia;
- 3) Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja

²⁴ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama Jilid Pertama*, (Penerbit Kelompok Belajar Esa, Jakarta, , 1968), h. 140.

²⁵ A.P.Parlindungan., h. 14.

Konversi hak atas tanah yang berasal dari Hak Barat yaitu hak *Eigendom*, hak *Opstal* dan hak *Erpacht* yang *Altijdurend* (*Altijdurende Erpacht*). Hak *Agrarische Eigendom* dan hak gogolan. Sedangkan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas Swapraja adalah terhadap hak Hanggaduh, hak-hak grant dan hak-hak konsesi dan sewa untuk perumahan kebun besar. Yang dimaksud dengan hak Hanggaduh adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Jadi didaerah Yogyakarta, semua tanah dianggap adalah kepunyaan raja, sedangkan rakyat hanya dapat menggaduh saja, yaitu memakai tanah raja. Berbeda dengan hak grant di Sumatera Timur, dimana hak grant adalah hak atas tanah, yaitu berdasarkan pemberian raja-raja atau Sultan kepada kaulanya, maupun kepada bangsa asing. Grant yang diberikan Sultan kepada bangsa asing yaitu Grant *Controleur* (Grant C) dan Grant Deli *Maatschappij* (Grant D), sedangkan Grant yang diberikan Sultan kepada kaulanya disebut dengan Grant Sultan, yang merupakan perwujudan tentang penentuan hak-hak pribumi atas tanah.²⁶

- Objek Konversi

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari hak-hak yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak yang tunduk pada hukum barat.

Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:²⁷

- 1) Hak *agrarisch eigendom*, Lembaga *agrarisch eigendom* ini adalah usaha dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu untuk mengkonversi tanah hukum adat, baik yang berupa milik perorangan maupun yang ada hak perorangannya pada hak ulayat dan jika disetujui sebagian besar dari anggota masyarakat pendukung hak ulayatnya, tanahnya dikonversikan menjadi *agrarisch eigendom*. Sedangkan Mahadi, memberikan defenisi tentang *eigendom* sebagai : "Hak kebendaan

²⁶ Boedi Harsono., h. 131

²⁷ A.P. Parlindungan., h . 45.

(*zakelijkrecht*) yang dipunyai seseorang untuk secara bebas menikmati sebidang tanah dan menguasainya secara mutlak²⁸

- 2) Tanah hak milik, hak yasan, adarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini. Istilah dan lembaga-lembaga hak atas tanah yang tersebut diatas merupakan istilah –istilah lokal yang terdapat di pulau Jawa.
- 3) Grant sultan yang terdapat di daerah Sumatera Timur terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli termasuk bukti–bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh para Datuk yang terdapat disekitar Kotamadya Medan, disamping itu masih ada lagi yang disebut grant lama yaitu bukti hak tanah yang juga dikeluarkan oleh Kesultanan Deli.
- 4) *Landrerijen bezitrecht, altijddurende erfpacht*, hak–hak usaha atas bekas tanah partikulir.

Selain tanah-tanah yang disebut diatas yang tunduk pada hukum adat ada juga hak-hak atas tanah yang lain yang dikenal dengan nama antara lain: ganggam baantik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituas dan lain–lain. Sedangkan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat antara lain adalah :

1) Hak *Eigendom*

Hak *eigendom* adalah hak untuk menikmati atas sebidang tanah dengan leluasa dan berbuat bebas terhadap tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang–undang atau peraturan–peraturan umum yang ditetapkan oleh hak–hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang–undang dan dengan pembayaran ganti rugi

²⁸ Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu atas Tanah di Sumatera Timur*, (Penerbit Alumni, Bandung), h. 240.

(Pasal 570 BW)

2) Hak *Opstal*

Yang dimaksud dengan hak *opstal* adalah : suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain (Pasal 711 BW)

3) Hak *Erpacht*

Adapun yang dimaksud dengan hak *Erpacht* adalah : Suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada sipemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya baik berupa uang baik berupa hasil atau pendapatan (pasal 720 BW).

5. Kendala-Kendala Kepemilikan Tanah Grant Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan

Pada diktum kedua Undang-undang Pokok Agraria memuat ketentuan tentang konversi, yaitu mengatur tentang konversi hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. Grant Sultan sebagai bukti hak atas tanah yang sejak masa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dapat dikonversi menjadi hak milik. Akan tetapi, di dalam kenyataannya “kebendaan tanah Grant Sultan dapat menimbulkan beberapa masalah karena alasan sebagai berikut”.

- 1) Letak tanahnya sulit diidentifikasi di lapangan;
- 2) Tanah Grant Sultan banyak digarap oleh pihak lain dalam jumlah besar;
- 3) Banyak terdapat Grant Sultan yang tidak terdaftar²⁹

Letak tanah Grant Sultan, sulit diidentifikasi di lapangan berdasarkan kenyataan-kenyataan, sebagai berikut :

- 1) Ada letak tanah bekas Grant Sultan yang masih dapat di rekontruksi

²⁹ Makalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara, Oktober 1996., h. 2

karena detail–detail yang tergambar di peta, seperti parit, jembatan atau bangunan (lama) ternyata hingga saat ini masih terdapat dilapangan;

- 2) Ada tanah bekas Grant Sultan yang masih dapat diperkirakan letaknya, tetapi sulit untuk di konstruksi karena detail–detail yang tergambar di peta sudah banyak berubah atau tidak sesuai lagi dengan keadaan saat ini akibatnya ada pelebaran jalan atau perubahan penggunaan tanah, misalnya perumahan.³⁰

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, UUPA Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Lebih lanjut diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaannya maka pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kewajiban bersama antar pemerintah dan pemegang hak atas tanah.

“Dari pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan di Kota Medan, sejauh ini hanya sebatas pada pendaftaran pengakuan hak, jadi pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan hanya sebatas pemberian cap, stempel dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan”.³¹ Selanjutnya pemohon diberi waktu selama tiga bulan untuk kemudian mendaftarkan kembali permohonan konversi tersebut. Untuk menindak lanjuti pelaksanaan konversi hak atas tanah hingga tuntas sesuai dengan peraturan yang tertulis didalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, tentu membutuhkan waktu dan biaya yang relatif mahal, misalnya biaya Surat Ukur dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB). Disamping itu, konversi hak atas tanah Grant Sultan hanya dapat dilakukan terhadap Grant Sultan yang memenuhi persyaratan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan

³⁰ *Ibid*, h. 7

³¹ Hasil Wawancara dengan Kepala Tata Usaha, Kantor Pertanahan Kota Medan.

terhadap beberapa orang pemegang Grant Sultan yang dipilih sebagai sampel penelitian, maka didapat beberapa kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kota Medan yaitu.³²

- 1) Kurangnya pengetahuan pemegang Grant Sultan mengenai konversi hak atas tanah.
- 2) Sulitnya diidentifikasi letak tanah Grant Sultan di lapangan.
- 3) Banyaknya tanah Grant Sultan yang secara fisik tidak dikuasai langsung oleh pemegang Grant Sultan, tetapi diduduki oleh penggarap, bahkan secara turun temurun. Hal tersebut tentu menghambat pelaksanaan konversi hak atas tanah Grant Sultan.
- 4) Banyaknya pemegang Grant Sultan yang memperoleh Grant, selaku ahli waris, sedangkan pemegang Grant Sultan yang asli pada umumnya sudah meninggal dunia.
- 5) Biaya yang masih mahal
- 6) Dikarenakan banyak Grant Sultan yang tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan.
- 7) Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat
- 8) Prosedur yang lama dalam pengurusan sertifikat.
- 9) Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat.

B. Pembuktian Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan

Dengan banyak diberikannya tanah oleh sultan baik dalam bentuk konvensi dan konsesi yang pada akhirnya timbul permasalahan atas status hak tanah, maka perlunya satu ketentuan yang memberikan jaminan atas hak-hak atas tanah yang ada pada daerah tersebut. Semula keterangan yang menjadikan jaminan bagi penentuan hak tanah diberikan oleh para kepala

³² *Ibid.*

oeroeng, dengan pemberitahuan secara tertulis bahwa kepala oeroeng mengetahui yang bersangkutan telah mendapatkan konsesi atas sebidang tanah didaerahnya. Dokumen-dokumen ini yang diberi setempel kepala oeroeng ketika itu disebut dengan “soerat kampoeng” atau di sebut juga sebagai “grant datoek”.

Pada masih Hindia Belanda sebelum kemerdekaan di Indonesia menonjol penerbitan keterangan oleh sultan, dalam mana sebidang tanah diserahkan sebagai suatu pemberian karunia. Kenyataannya ialah bahwa sebenarnya tanah tersebut sudah lama digunakan atau ditempati oleh yang seseorang yang dikaruniakan tanah oleh sultan. Sedangkan permintaan status grant baru diajukan dikemudian hari, bila yang seseorang yang mendapatkan karuria tanah oleh sultan hendak berminat untuk menjual tanah tersebut.

Surat-surat keterangan semacam ini dapat ditemukan dengan jumlah yang banyak, ada yang ditulis dengan tangan menggunakan huruf-huruf arab tanpa adanya model yang tetap. Grant-grant sultan ini diberikan terutama didataran-dataran rendah, didaerah pegunungan dan perbukitan (doesoen) grant ini hanya diberikan untuk daerah-daerah yang penting saja. Pada bagian-bagian yang dihuni orang Melayu yang berada dibawah empat oeroeng tersebut diatas, maka grant-grant itu dikeluarkan oleh kepala oeroeng dengan tanda tangan dan materai, grant kemudian dikirimkan kepada sultan yang juga menandatangani dan memberikan materainya.

Pada kerajaan-kerajaan yang asli melayu yang merupakan bawahan dari Deli dan diatur atas nama sultan oleh pejabat-pejabat yang bukan pewaris kedudukannya itu, grant-grant ini diberikan atas nama sultan dan kemudian juga ditanda tangani dan diberi materai oleh sultan. Ini meliputi perjoet, soengeitoean, bedagei dan padang. Grant-grant diwilayah kekuasaan langsung sultan ditandatangani dan diberi materai hanya olehnya, sebagaimana halnya dengan Labuan yang diperintah oleh seorang yang diberi

kuasa oleh sultan. Mekanisme pelaksanaan konversi Tanah Grant Sultan yang pernah dilakukan, merupakan konversi langsung. Konversi langsung adalah konversi yang dilakukan ketika pemilik Grant Sultan masih hidup. Cara pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang sudah pernah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan cara sebagai berikut:

- a) Pemohon diwajibkan membuat permohonan pendaftaran konversi dengan melampirkan Grant Sultan yang dimiliki;
- b) Objek tanah grant sultan kemudian direkonstruksi di lapangan untuk meneliti data fisik tanah Grant Sultan;
- c) Setelah dilakukan pengukuran data fisik, maka terhadap pemohon, dibebankan biaya pengukuran;
- d) Pemohon juga diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran.

Mekanisme pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Grant Sultan terbagi atas: Terhadap Grant Sultan yang terdaftar, jika pemilik langsung masih hidup, maka upaya pelaksanaan konversi langsung dilakukan yaitu dengan cara pemilik langsung grant sultan tersebut membuat permohonan ke kantor pertanahan atas nama pemilik. Jika syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai perundang-undangan yang berlaku terpenuhi, maka terhadap pemohon konversi yaitu pemilik Grant Sultan dikenakan biaya pengukuran tanah, akan tetapi terhadap pemohon tidak dikenakan BPHTB dan uang pemasukan. Sehingga dikenakan biaya ukur, baru dapat diterbitkan sertipikat.

Grant Sultan yang terdaftar, akan tetapi pemilik langsung sudah meninggal dunia dan Grant Sultan telah beralih kepada pihak ketiga, maka upaya yang ditempuh untuk pelaksanaan konversi atau pengakuan hak dilakukan oleh ahli waris, sehingga ahli warislah yang mengajukan konversi, berdasarkan surat keterangan waris. Setelah syarat-syarat untuk melakukan konversi telah terpenuhi sesuai perundang-undangan yang berlaku, maka pemohon (dalam hal ini ahli waris) akan dikenakan biaya pembuatan daftar

data yuridis dan data fisik bidang tanah sebagai lampiran pengumuman.

Kepala BPN akan membuat pengumuman tentang data fisik dan data yuridis terhadap pengakuan hak yang dimohonkan tersebut, baik di kantor pertanahan maupun dimuat di media massa, yaitu surat kabar. Pengumuman yang dibuat adalah dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada khalayak ramai atau masyarakat umum, yang bertujuan untuk memancing reaksi dari pihak yang lebih berhak.

Terhadap Grant Sultan yang belum terdaftar, juga terdapat suatu kondisi, dimana Grant Sultan yang terdaftar tersebut tidak lagi berada ditangan pemilik langsung ataupun pada ahli warisnya, melainkan sudah dialihkan kepada pihak lain, sebelum dilakukan upaya konversi. Peralihan hak yang dilakukan biasanya berbentuk pelepasan hak dan ganti rugi baik yang dilakukan oleh Notaris/PPAT ataupun oleh Camat. Dalam kondisi yang demikian, maka jika pemegang Grant Sultan hendak mengajukan permohonan konversi, ada beberapa tahapan yang harus dijalani.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, "*initial registration*" dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah, "*maintenance*". Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara

sistematik dan kedua secara sporadik.³³ Penerbitan sertipikat dilokasi grant telah memenuhi prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dilakukan secara sistematis. Karena pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

- a) Adanya rencana kerja Pasal 13 Ayat 2 ;
- b) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 8 ;
- c) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- d) Penetapan batas bidang-bidang tanah Pasal 17 dan Pasal 19;
- e) Pembuatan peta dasar pendaftaran Pasal 20 ;
- f) Pembuatan daftar tanah Pasal 21 ;
- g) Pembuatan surat ukur Pasal 22 ;
- h) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis Pasal 24 dan Pasal 25;
- i) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27;
- j) Pengesahan hasil pengumuman Pasal 28 ;
- k) Pembukuan Hak Pasal 29 ;

³³ [http:// buku pertanahan.blogspot. com/ 2016/ 07/ pendaftaran Tanah secara sistematik.html](http://buku.pertanahan.blogspot.com/2016/07/pendaftaran-Tanah-secara-sistematik.html)

- l) Penerbitan Sertipikat Pasal 31 ;
- m) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- n) Penetapan lokasi Pasal 46 ;
- o) Persiapan Pasal 47 ;
- p) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 48 dan Pasal 51 ;
- q) Penyelesaian permohonan yang ada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis Pasal 55 ;
- r) Penyuluhan Pasal 56 ;
- s) Pengumpulan data fisik Pasal 57 dan Pasal 58 ;
- t) Pengumpulan dan penelitian data yuridis Pasal 59 dan Pasal 62;
- u) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya Pasal 63 dan Pasal 64;
- v) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak Pasal 65 dan Pasal 66 ;
- w) Pembukuan Hak Pasal 67 ;
- x) Penerbitan Sertipikat Pasal 69 dan Pasal 71

Hanya saja dilihat dari fakta hukum dilapangan terkait pembuktian kepemilikan tanah yang bersengketa di Pengadilan Negeri, ditemukan keputusan hakim di Pengadilan Negeri berpendapat lembaga *Rechtsverwerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 digunakan sebagai salah satu sarana pelengkap untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif. Diadakannya ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak meniadakan eksistensinya dalam hukum adat. Lembaga *Rechtsverwerking* adalah suatu lembaga yang

digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem negatif, sebagaimana dinyatakan dan diterapkan dalam berbagai putusan pengadilan.³⁴

Pada lembaga *Rechtsverwerking* pihak yang mempunyai tanah karena lampaunya waktu kehilangan hak untuk memperolehnya kembali, Lembaga *Rechtsverwerking* sebagai lembaga rekognisi hak akibat pengaruh lampaunya waktu tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi suatu kesatuan Konsep dengan lembaga *Adverse possession* atau *verjaring* dan lembaga *title insurance*.³⁵ Lembaga *Rechtsverwerking* didefinisikan lampaunya waktu yang menyebutkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya, maka lembaga ini digunakan untuk mempertahankan kepemilikan yang telah terdaftar dalam daftar umum.

Kondisi inilah yang kerap menjadi dinamika terkait hak tanah di Indonesia sehingga pada proses hukum di Pengadilan adakalanya hakim berbeda pendapat tentang memutuskan hukumnya. Salah satu contoh kasus adalah Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat berbeda dengan Hakim Pengadilan Negeri, hakim pengadilan tinggi menganggap hakim Pengadilan Negeri telah keliru dalam menentukan pokok perkara, karena pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang diperoleh atas dasar warisan dari orang tuanya yang bernama Alm.Dt.Kamal/ Almh Tengku Salmiah dan Alm.Dt.Kamal/ Almh Tengku Salmiah memperoleh tanah tersebut atas dasar pemberian dari dt.Mhd. Tamin yang merupakan anak (ahli waris) dari Dt. Rastham dan Dt.Rastham adalah pemilik asal tanah sengketa berdasarkan Grant GL 97. Sedangkan terbanding I mendapatkan tanah sengketa adalah miliknya berdasarkan sertipikat hak milik No. 361/sukaraja, surat ukur No.00124 tanggal 28 November 2000, yang sebelumnya diperoleh

³⁴ Boedi Harsono, *Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif, Makalah Seminar Nasional Keefektifan Lembaga Rechtsverwerking Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif*, Diselenggarakan Oleh Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisaksi, 20 Maret 2002, h. 4.

³⁵ Mhd.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Mandar Maju, Bandung, 2008), h. 178

atas dasar jual beli dari orang yang bernama encik rahsiah dan encik rahsiah mendapatkan tanah sengketa dengan cara membeli dari Hj. Nursiah dan Hj. Nursiah memiliki tanah sengketa berdasarkan Grant Sultan No 97/M".³⁶

Putusan Pengadilan Negeri juga telah mengesampingkan sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi negatif bertendensi positif. Karena dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi Negara bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak. Tetapi apabila tidak ada yang menggugat terhadap tanah tersebut, maka Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang menjual tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik.³⁷

Hal yang penting dalam pendaftaran konversi ini adalah terletak dalam proses pembuktian haknya, karena hak-hak atas tanah berdasarkan keadaan tertentu di akui sebagai hak-hak seseorang berdasarkan kepada hak-hak dasar adat dan diakui oleh yang empunya sepadan tanah tersebut.³⁸ Keberadaan Grant Sultan yang pada masa sekarang masih memiliki berbagai macam permasalahan terkait dengan pembuktian atas kepemilikannya.

Padahal baik didalam UUPA maupun dalam peraturan-peraturan pelaksanaannya telah jelas menguraikan bahwa hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA, baik tanah-tanah hak lama (hak Indonesia) dan tanah-tanah Eropa/barat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA. Namun dalam kenyataannya tidak jarang terjadi sengketa pertanahan terkait Grant Sultan.

Contoh pada salah satu kasus sengketa yang akan diangkat dan

³⁶ John Qadri Hanafiah, Jurnal: Analisis Hukum Atas Kekuatan Hukum Grant Sultan Terhadap Adanya Penerbitan Sertipikat Oleh Pihak Lain Dilokasi Yang Sama., h.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ A.P Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), h.

dibahas oleh peneliti dalam penelitian ini adalah kasus sengketa antara para ahli waris dari Sultan Amaludin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan DeliX) sebagai penggugat melawan Alimat Wakidin sebagai tergugat I, Ir Edy sebagai tergugat II, Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara cq Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan sebagai Tergugat III, dan Walikota Medan cq Camat Kecamatan Medan Deli cq Lurah Kelurahan Tanjung Mulia Hilir sebagai Tergugat IV.

Kasus sengketa pertanahan Grant Sultan di Sumatera Utara bermula ketika Rosmeini, T. Hj. Haniza Sinar, T. Awaludin Taufiq dan T. Zulfikri yang merupakan ahli waris dari Almarhum Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan Deli X) melalui kuasanya telah mengajukan gugatan tertulis tertanggal 23 Juni 2015, dengan register perkara Nomor: 374/Pdt.G/2015/PN. Mdn. ("para Ahli waris selanjutnya disebut para Penggugat") melawan Ahmat Wakidin (Tergugat I), Ir Edy (Tergugat II), Badan Pertanahan Nasional cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara cq Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan (Tergugat III) dan Walikota Medan cq Camat Kecamatan Medan Deli cq Lurah Kelurahan Tanjung Mulia Hilir (Tergugat IV) selanjutnya secara bersama-sama disebut para Tergugat.

Sultan Deli X semasa hidupnya memiliki sejumlah bidang tanah/lahan pribadi, salah satunya adalah lahan/tanah seluas lebih kurang 150 hektar atau 1.500.000 m² (satu juta lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan. Tanah tersebut berasal dari pembagian peninggalan harta pribadi dari Almarhum Sultan Ma'moen Al Rasyid Perkasa Alamsyah (meninggal dunia pada 09 September 1924) surat pembagian tersebut telah terdaftar pada Notaris P. Batubara dengan No. 1932 bertanggal 20 Maret 1960 petikan aslinya diterbitkan oleh Pengadilan Agama/Mahkamah Jari'ah Medan dan surat Perdamaian

Pembagian Harta pusaka Almarhum Sultan Ma'moen al-Rasjid kepada anak-anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang isinya tanah berupa Grant Sultan yang telah dikonversi merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi milik Sultan Deli X, dan belum di bagi bagikan kepada ahli warisnya yang berhak, *in casu* Para Penggugat.

Para penggugat menyatakan obyek lahan/tanah seluas lebih kurang 150 hektar atau 1.500.000 M2 tersebut terletak dulunya di Kampung Rejo, Kepenghuluan Tanjung Mulia (Kampung Tanjung Mulia Hilir) Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan ("Objek Sengketa") dengan berperinggan/batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Jalan Kampung -----1.879,0 M;
- Sebelah Utara dengan Kampung Tanjung Mulia Hilir --1.928,5 M;
- Sebelah Barat dengan Jalan Kampung -----743 M dan 63,5 M;
- Sebelah Timur dengan tanah bekas Kebun Sampali -----825,0 M;

Dengan alas hak dasar berupa Grant Sultan yang dikonversi menjadi Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah, Daftar No. 90/ Dbl. KLD/"60 yang diterbitkan oleh AssistenWedana Kecamatan Labuhan Deli bertanggal 22 Djuli 1960 turut menandatangani Prakrit Pradja Kewedanaan Kecamatan Labuhan Deli Jo Peta Lokasi Tertanggal 08 Agustus 1960. Sebelumnya para penggugat juga pernah bersengketa tanah melawan Ahmat Sipan (Tergugat I), Pemerintah RI, Menteri Keuangan RI, Kepala Dirjen kekayaan negara dan Lelang Medan (Tergugat II), Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat III) dan Walikota Medan cq. Camat Kecamatan Medan Deli cq. Lurah Kelurahan Tanjung Mulia Hilir (Tergugat IV).

Dalam amar putusan Mahkamah Agung No. 1273 K/ PDT/2013 yang memenangkan para penggugat, putusan tersebut Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 60.000 M2 (enam puluh ribu meter-persegi) di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan

Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan alas hak berupa Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah Daftar No. 90/ Dbl. KLD/"60 yang diterbitkan Assisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli bertanggal 22 Djuli 1960. Selanjutnya di atas tanah Grant Sultan yang dikonversi menjadi Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah, Daftar No. 90/ Dbl. KLD/"60 yang diterbitkan oleh Assisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli bertanggal 22 Djuli 1960 turut menandatangani Prakrit Pradja Kewedanaan Kecamatan Labuhan Deli Jo Peta Lokasi Tertanggal 08 Agustus 1960; telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 428/Tanjung Mulia an. Pemegang hak Ahmat Wakidin (ic. Tergugat I) seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat III) pada Tanggal 25 April 1978 dan diketahui terakhir kepemilikan hak/ penguasaan fisik dan atau telah dialihkan dan atau diduduki kepada/ oleh Ir. Edy (Tergugat II).

Para Penggugat sangat keberatan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik di atas objek perkara tersebut, sehingga para penggugat beranggapan bahwa tergugat 1 telah melakukan suatu itikad buruk untuk memanipulasi data terhadap tanah tersebut, dan tidak memiliki hak menguasai objek sengketa tersebut. Apa lagi dengan beralihnya tanah tersebut kepada Tergugat II Serta para penggugat beranggapan Tergugat III dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah tidak mengindahkan ketentuan Pasal 19 UUPA N0. 5 Tahun 1960 Jo PP No. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah Jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah yaitu mewajibkan tergugat III untuk melakukan verifikasi dan penelitian yang Valid baik secara dokumen asal usus hak tanah/alas hak (data Juridis) maupun Kondisi rill lapangan (data Fisik).

Penggugat kemudian berpendapat bahwa ketidakabsahan proses dan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 428/ Tanjung Mulia diperjelas lagi oleh Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri melalui Suratnya Nomor.

593.722/4338/692 bertanggal 07 Nopember 1982, Prihal Sengketa Tanah seluas 150 Hektar yang terletak di Desa Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli, Kotamadya Medan yang ditujukan kepada Gubernur Sumatera Utara dan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Sumatera Utara yang salah satu tembusannya ditujukan kepada Turut Tergugat, pada pokoknya dapat Para Penggugat simpulkan substansi surat tersebut berisikan :

".. bahwa didasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Dirjen Agraria tersebut bahwa 16 sertifikat hak milik "induk" di atas obyek perkara (inklud SHM No. 428/ Tanjung Mulia an. Ahmat Wakidin/ic.Tergugat I) yang diterbitkan Tergugat III adalah Cacat hukum/juridis karena diragukan alas hak dasar (awal) kepemilikan karena tidak jelas, Persil-persil yang diterbitkan sertifikat tidak pernah dilakukan pengukuran, dan Penerbitan sertifikat tersebut tidak pernah ditempuh pengumuman sebagaimana mestinya".

Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menundukan persoalan kepadadua hal penting, yaitu:

- a) Apakah para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan Deli X) yang telah meninggal dunia pada 04 Oktober 1945?
- b) Apakah tanah "obyek perkara" Sertifikat Hak Milik No.428/Tanjung Mulia seluas 18.800 M2 (delapan belas ribu delapan ratus meter-persegi) yang bahagian dari tanah private/pribadi seluas lebih kurang 150 Hektar atau 1.500.000 M2 (satu juta lima ratus ribu meter-persegi) yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, milik Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan DeliX) berupa Grant Sultan telah dikonversi menjadi Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah, Daftar No. 90/ Dbl. KLD/"60 ?

Menyangkut persoalan pertama, selain diakui atau setidaknya tidak dibantah oleh Tergugat-II dan Tergugat-III, bahwa sesuai Surat Pernyataan

Ahli Waris Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X di Istana Maimoon Tertanggal 15 Januari 2011 yang dibuat oleh Tengku Soehaimy Hidayat Al Haj dan Tengku Abdul Aziz, yang dikuatkan Salinan Surat Keputusan Pengadilan Agama/Syariah di Medan No.260/1966 Tertanggal 4 Agustus 1966 M, bahwa para penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan Deli X) yang meninggal dunia pada 04 Oktober 1945, dengan silsilah sebagai berikut:

Bahwa Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah memiliki 12 anak dari 3 istri, dan para Penggugat masing masing masing :

- a) Rosmeini (cicit dari anak ke-10),
- b) Tengku Hj. Haniza Sinar (cicit dari anak Pertama),
- c) Tengku Awaluddin Taufiq (Cicit dari anak ke-3, dan
- d) Tengku Zulfikri (Cucu dari anak ke-9);

Sehingga dengan demikian para Penggugat adalah ahli waris pengganti yang berhak mewaris dan menuntut harta peninggalan alm. Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah yang berada ditangan atau dalam penguasaan pihak lain. Menyangkut persoalan kedua, dalam gelar perkara sesuai sebagaimana diuraikan di atas, bahwa sertifikat Hak Milik yang terbit di atas Obyek Tanah Seluas 150 Hektar di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara tidak termasuk sertifikat Hak Milik Nomor :428 dan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1273 K/ PDT/ 2013 Tanggal 22 Agustus 2013 jo Putusan PT Medan No. 83/Pdt/2012/PT. Mdn, Tertanggal 10 Juli 2012 jo Putusan PN Medan No. 26/Pdt. G/ PN. Mdn Tertanggal 19 Oktober 2011, para Penggugat dimenangkan adalah dalam perkara melawan pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 308/ Tanjung Mulia Hilir Tanggal 15 Juli 1977 atas nama Ahmat Sipan, bukan atas pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 428, kenyataan ini, adalah sebagai fakta hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 428, tidak memiliki sangkut paut dengan bukti Surat Keterangan Hak Memperusahai

Tanah Daftar No. 90/DbL.KLD/"60, Tertanggal Labuhan Deli 22 Djuli 1960, yang dikeluarkan Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli pemiliknya adalah almarhum Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli pemilik atas tanah 150 Hektar di Tanjung Mulia Surat Hak atas tanah seluas 150 Hektar terletak di Kampung Tegal Rejo Tanjung Mulia, Kepenghuluan Tandjungmulia.

Kemudian bahwa tanah obyek perkara yang bersertifikat hak milik Nomor : 428, Desa Tanjung Mulia, berasal muasal dari Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah Nomor : 184/KLD/1961, yang didaftarkan di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli pada tanggal 13-6-1961, folio nomor 185, fakta Hukum ini, jelas membedakan dengan Hak Memperusahai Tanah Daftar No. 90/DbL.KLD/"60, Tertanggal Labuhan Deli 22 Djuli 1960, yang dikeluarkan Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli.

Kemudian bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 428 dalam gugatan konpensi, dalam pertimbangan hakim, tidak memiliki sangkut paut dengan Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah Daftar No. 90/DbL.KLD/"60, Labuhan deli tertanggal 22 juli 1960, yang dikeluarkan Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli pemiliknya adalah almarhum Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli pemilik atas tanah 150 Hektar di Tanjung Mulia Surat Hak atas tanah seluas 150 Hektar terletak di Kampung Tegal Rejo Tanjung Mulia, Kepenghuluan Tandjungmulia dimana tanah obyek perkara "Sertifikat Hak Milik Nomor : 428, Desa Tanjung Mulia, berasal muasal dari Surat Keterangan Hak Memperusahai Tanah Nomor : 184/KLD/1961, yang didaftarkan di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli pada tanggal 13-6-1961, folio nomor 185, fakta Hukum ini jelas membedakan dengan Hak Memperusahai Tanah Daftar No. 90/DbL.KLD/"60, Tertanggal Labuhan Deli 22 Djuli 1960, yang dikeluarkan Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli dimana Tergugat-II.dk/Penggugat.dr peroleh dengan cara pengikatan Jual Beli dari Milly, pada tanggal 1 Pebruari 2014,

dan sebelumnya Milly memperoleh dengan jual beli dari Tony Lie, dengan akte jual beli nomor : 90/2009, tanggal 04-12-2009 yang dibuat oleh Notaris Martua Simanjuntak,SH., dan Tony Lie memperoleh melalui lelang yang dilakukan PT. Bank BNI sebagai agunan yang diagunkan oleh Efendi Chandra selaku pemilik yang diperoleh dengan cara jual beli dari Ahmad Wakidin dengan akta jual beli No. 110/Mdn.Deli/1993, tanggal 23-9-1993 diperbuat dihadapan PPAT Soeparno, SH, adalah merupakan perolehan yang dilakukan secara terang serta perolehan yang dilindungi undang-undang, sehingga oleh karena itu tuntutan Penggugat.dr/Tergugat-II.dk yang menuntut agar pengikatan jual beli tanggal 14 Februari 2014, antara mily kepada Insinyur Edy agar dinyatakan sebagai pengikatan jual beli yang sah dan berharga sebagaimana diminta pada petitum point 4 dinyatakan dikabulkan.Lebih jauh bahwa setelah melakukan jual beli dengan Mily, bahwa Penggugat.dr/Tergugat-II kemudian melanjutkan melakukan pembayaran ganti rugi terhadap penduduk yang tinggal di atas tanah perkara, yang sebelumnya telah dilakukan oleh Mily, maka untuk itu telah dipertimbangkan di atas tentang cara perolehan dengan lelang atas tanah obyek perkara aquo, diikuti sikap perbuatan ganti rugi maka Tergugat II dk/ Penggugat dr beralasan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Selanjutnya dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan mengakui bahwa parapenggugat merupakan ahli waris dari Sultan Amaludin perkasa, namun majelis hakim menolak gugatan para penggugat selebihnya kemudian Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah bersertifikat hak milik No 428 / Tanjung mulia sah dan berharga. Sehingga dengan demikian gugatan para penggugat untuk menyatakan tidak sah sertifikat atas tanah tersebut ditolak.Kemudian dalam perjalanannya para ahli waris Sultan Deli X mengajukan banding dengan nomor register 353 / PDT / 2016/ PT MDN. Kemudian dalam pertimbangan hakim, tidak ditemukan adanya alasan hukum yang baru yang dapat merubah putusan Pengadilan Tingkat pertama,

maka memori banding dari kuasa Hukum para pembanding tidak perlu dipertimbangkan lagi. Kemudian majelis hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan.

Peneliti berpendapat terkait kekuatan pembuktian atas kepemilikan tanah yang beralaskan Grant Sultan yang sudah dikonversi menjadi surat keterangan hak memperusahai tanah yang diterbitkan asisten wedana Kecamatan Labuhan Deli apabila terjadi permasalahan sengketa pertanahan seperti pada putusan 374/Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 353/ Pdt/ 2016/ PT.MDN.

Sebagaimana pendapat O.K Bachsinar (Pegawai pensiunan Kantor Reorganisasi Pemakaian Tanah) menjelaskan bahwa "Grant Sulthan sama dengan hak memperusahai, yang pada mulanya diberikan sulthan tanpa surat bukti hak akan tetapi diakui sebagai hak milik dari orang yang mengerjakannya. Barulah sesudah pesatnya perkembangan penduduk dimana banyak orang-orang pendatang, maka dirasa perlu untuk memberikan surat bukti hak tadi (itulah yang disebut Grant).³⁹ Dalam diktum keempat dari UUPA, menyebutkan bahwa ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal. Kemudian dalam diktum empat dinyatakan sebagai berikut:a.Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swapraja ataubekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya undang-undang ini hapus dan beralih kepada negarab.

Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian dalam penjelasan Pasal 1 c PP 224 tahun 1961 menyatakan:Yang dimaksud dengan tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang telah beralih kepada negara sebagai dimaksud dalam diktum keempat huruf A undang-undang Pokok Agraria adalah selain domein swapraja dan bekas swapraja, yang hapus dan beralih

³⁹ Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur Tahun 1800-1975*, (Bandung: Alumni, 1976), hlm. 276-278

kepada Negara, juga tanah-tanah yang benar-benar dimiliki oleh swapraja, yaitu baik yang diusahakan dengan cara persewaan, bagi hasil dan lain sebagainya ataupun diperuntukan tanah jabatan dan lain-lainnya.

Lebih jauh peneliti berpendapat, berdasarkan pasal II ketentuan Konversi UUPA memang Grant Sultan yang diberikan oleh Sultan kepada kaulanya sebelum lahirnya UUPA tetap berlangsung dan tidak hapus serta pemegang haknya tetap dapat melakukan pendaftaran penegasan konversi menjadi Hak Milik, namun dalam perkara nomor: 374/Pdt.G/2015/PN.Mdn sesuai dengan dalil para penggugat bahwa tanah yang menjadi objek gugatan adalah tanah pribadi/private dari sultan Deli X, maka berlaku diktum ke empat jo pasal 1 PP 244 tahun 1961.

Kemudian dari putusan inkracht Mahkamah Agung Nomor 1273K/PDT/2013 tertanggal 22 Agustus 2013 majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa para penggugat dimenangkan dalam perkara melawan Sertifikat Hak Milik Nomor 308/Tanjung Mulia Hilir atas nama Ahmat Sipan, kenyataan ini merupakan fakta hukum bahwa sertifikat nomor 428, tidak memiliki sangkut paut dengan Grant Sultan yang dikonversi menjadi Surat Keterangan Hak Memperusahi tanah tersebut. Selanjutnya mengenai luas tanah objek, pernah dilakukan pengukuran yang dibuat oleh J. Lumbantobing, ditandatangani ngatiman, penghulu Kampung Tanjung Mulia, dan Anwar Rasyid selaku Kepala Kantor Agraria Deli Serdang Tertanggal 8 Agustus dan 1960, namun dalam persidangan alat bukti tersebut disajikan tanpa ada aslinya, sehingga majelis hakim berpendapat bahwa alat bukti tersebut dapat diterima namun sangat perlu diukur kekuatan pembuktian bukti tersebut dengan bukti lainnya, dengan kata lain kekuatan pembuktian alat bukti tersebut lemah. Lebih jauh, hubungan penguasaan dapat dipergunakan dalam arti yuridis maupun dalam artian fisik, Penguasaan tanah secara fisik sebagai salah satu syarat dalam menentukan kepemilikan atas suatu tanah juga didasarkan pada asas dalam

hukum adat yaitu asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana yang kemudian diatur dalam Pasal 15 UUPA. Penggunaan pemeliharaan tanah secara berkesinambungan merupakan salah satu kewajiban dari pemilik tanah yang diatur dalam UUPA, kewajiban ini telah diabaikan oleh para penguat, yang mengklaim sebagai pemilik atas tanah sengketa. menurut hemat penulis, para penggugat tidak pernah menguasai tanah aquo secara fisik, hal ini diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat.⁴⁰

Selanjutnya dalam putusan 374/Pdt.G/2015/PN.Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 353/Pdt/2016/PT.MDN majelis hakim tidak mempergunakan lembaga *rechtsverwerking* sebagai dasar pertimbangan untuk mengambil keputusan. Sepertiyang kita ketahui sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif unsur positif, yang mana dalam ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, diberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, kemudian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP24/97 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, yang artinya apabila terdapat kekeliruan pada sertipikat tersebut dapat dirubah.

Namun meskipun kekeliruan tersebut dapat diubah, hal tersebut dibatasi oleh lembaga *rechtsverwerking*⁴¹, dalam ketentuan pasal 32 ayat (2)

⁴⁰ Lihat salinan putusan

⁴¹ Menurut Arie S. Hutagalung, lembaga *rechtsverwerking* merupakan hukum yang dijumpai dalam Hukum Adat, bahwa jika seseorang yang berhak atas suatu bidang tanah membiarkan tanah tersebut dikuasai secara terbuka dengan itikad baik oleh pihak lain selama waktu yang cukup lama, tanpa melakukan kegiatan untuk memintanya kembali, maka ia akan kehilangan haknya atas tanah yang bersangkutan dan tertutup kemungkinan baginya untuk menuntut kembali. Ketentuan ini dalam UUPA yang menyatakan bahwa hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan adalah merupakan pengadopsian dari lembaga *rechtsverwerking* tersebut. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum*

pp 24/97 bahwa tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka setelah 5 tahun sejak sertifikat terbit, bagipihak lain yang merasa sebagai pemilik sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut jika ia tidak mengajukan keberaran kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Efektifitas lembaga ini terletak pada hakim sebagai pemutus perkara, karena lembaga ini bukan merupakan hukum yang tertulis, maka penerapan dan pertimbangan mengenai terpenuhinya persyaratan yang bersangkutan sepenuhnya ada pada pertimbangan hakim.

Maka dari analisis dan fakta-fakta tersebut diatas dapat ditarik satu kesimpulan bahwasanya Grant Sultan yang dikonversi mejadi hak memperusahai tanah apabila berhadapan dengan sertifikat hak milik maka kekuatan pembuktiannya lemah.

C. Tinjauan Hukum Nasional dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan

1. Hukum Nasional:

Persoalan Kepemilikan Tanah Grant Sultan sebagaimana pada realitanya telah dijelaskan pada bab sebelumnya, jika dilihat melalui teori kepastian Hukum oleh Hans Kelsen dan Teori sistem oleh Lawrence Meir Friedman sebagai pisau analisis. Menurut Hans Kelsen hukum merupakan bagian dari norma. Norma sebaiknya harus dilihat dari aspek *das sollen* sesuai peraturan. Norma-norma adalah perilaku *Deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang berisi aturan-aturan yang bersifat aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku

Tanah, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 381

dalam bermasyarakat, baik dalam hubungannya dengan masyarakat.⁴²

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepasitian hukum. Salah suatu hak milik adat adalah tanah-tanah yang berstatus Grant. Grant tersebut berlaku di Sumatera bagian timur, yaitu di wilayah kesultanan Deli. Hak Grant di Sumatera bagian Timur, Hak Grant pada mas Kesultanan Deli diberikan oleh raja kepada masyarakat melayu Delimaupun bangsa asingn.

Istilah "grant: berasal dari bahasa Inggris ini diperkirakan karena latar belakang hubungan kekeluargaan keluarga Sultan Melayu Deli dengan Malayasia. Grant Sultan diwilayah kerajaan asli melayu adalah dibawah kekuasaan langsung sultan. Dengan demikian, Grant Sultan yang diterbitkan untuk Kuala Swaparaja hanya ditandatangani dan diberi materai langsung oleh sultan. Grant Sultan sebelum tahun 1890 dikeluarkan oleh Kepada Urung. Kepala urung merupakan Kepala diasumsian merupakan kepala adat yang berada daerah bagian dari wilayah sultan pada masyarakat Melayu.

Adanya kepala urung adalah sebagai pemimpin bagi komunitas kuala swapraja non melayu, yang pada umumnya suku batak, khususnya yang berada dibawah kedaulatan dan kekuasaan sultan. Pada tahun 1890, Grant Sultan baru dikeluarkan, walaupun daam kenytaannya tanah tersebut sudah ditempati oleh masyarakat. Ketika akan menualn Grant tersebut baru akan dikeluarkan oleh Sultan. Pamong Desa maupun pihak intatansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut, melibatkan para pemohon Penjelasan baik tertulis maupun tidak tertulis dari pihak yang terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluarsa bahkan adanya

⁴² Rafiqi, *Tanah Grant Sultan Melayu Delimenurut Teori PositivistikLand Grant of DeliMalay Sultan According to PositivistikTheory*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum: 6 (2), 2019), h. 102 -107

kalanya tidak benar. Tanah swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku didaerah Swapraja. Dalam daerah Swapraja tersebut hukum tanah diciptakan oleh Pemerintah Swapraja dan sebagian oleh Belanda.

Kesultanan Deli merupakan daerah yang memiliki suatu pemerintahan tersendiri tentang pertanahan dengan menggunakan Hukum Tanah swapraja. Peraturan pertanahan yang terdapat kesultanan Delimenggunakan peraturan pertanahan di Sumatera bagian Timur. Itulah sebabnya Kesultanan Deli merupakan salah satu wilayah daerah Swapraja. Terdapat 3 (tiga) jenis Grant yang berlaku di Sumatera bagian timur, yaitu:

- 1) Grant Controleur (Grant C), yaitu dikonversi menjadi hak pakai yakni Sultan memberikan Grant kepada bangsa asing;
- 2) Grant Delimaatschappij (Grant D), yaitu Hak pakai yakni Grant yang diberikan Sultan kepada Bangsa asing;
- 3) Grant Sultan (Grant S), yaitu Dikonversi menjadi hak Milik, Sultan memberikan kepada pribumi sebidang tanah baik berupa hak milik, hak Guna Bangunan dan hak Guna Usaha.

Untuk golongan bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadik kita ketemudian beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, seperti Grant Sultan Deli, Geran Lama, Geran Kejuruan, pendaftaran tanah sistem pendaftaran kadaster.

Kerajaan asli Melayu adalah dibawah kekuasaan langsung Sultan Grant Sultan yang diterbitkan untuk Kaula Swapraja hanya ditandatangani dan diberimaterai langsung oleh sultan. Dengan demikian Grant Sultan yang diterbitkan untuk Kaula Swapraja hanya ditandatangani dan diberi materai langsung oleh sultan. Kerajaan asli Melayu tersebut meliputi "Percut Sungai Tuan, Bedagai dan Padang. Grant tidak semua dikeluarkan oleh Sultan. Grant yang tidak dikeluarkan oleh Sultan dikeluarkan oleh Kepala Urung. Urung merupakan suatu Kumpulan masyarakat kaula Swapraja yang bukan Suku

Melayu.

Kepala urung memiliki kewenangan dan mengeluarkan surat keterangan tanah yang sesuai dan kehendaki untuk mengusahakan tanah. Grant yang dikeluarkan disebut Grant Datuk dan Grant Kampung. Grant tersebut dicantumkan kata "milik". Milik dalam hal tersebut hanya dapat dan diperuntukkan dalam hal mengusahakan tanah. Pemerintahan Swapraja memiliki kantor untuk pendaftaran Grant, Kantor pemerintahn Swapraja diadakan untuk pemindahan hak penguasaan tanah. Di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomo5 Tahun 1960 Sertifikat tanah Grant Sultan sebagai petunjuk bukan sebagai dasar alas hak. Badan pertanahan nassional akan mengkonversi Grant Sultan jika dibuktikan bahwa pemegang Grant tersebut asli sebagai pemiliknya.

Pemegang Grant Sultan harus dapat membuktikan dan megetahui bukti fisik. Untuk mengkonversi dan mengubah menjadi hak milik. Badan pertanahan akan melakukan *Clear and Clean*. Status Hukum tanah di Indoensia terbadai dualisme yakni diatur dalam Hukuun Adat dan buku ke 2 Kitab undang-undang Hukum perdata. Sejak tahun 1961 pemerintah mengeluarkan Peraturan pemerintah tentang pendaftaran Tanah agar terjamin kepastian hukum. Yakni siapa yang berhak (subjek) dan dapat meguasai batas-batas tanah (objek). Jika hak-hak atas tanah didaftarkan atau diberikannya makanhak-hak atas tanah kepada semua subyek hak juga diberikan wewenang untik memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Maka sebagai subjek hukum tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penggunaan tanah dimaksud.

Indonesia menganut stelsel negatif dalam sistem pendaftaran tanah. Didalam hubungannya dengan konversi hak, ditempuh cara yang tepat tapi teliti, aman, murah, sederhana dan dapat dipahami masyarakat luas. segera setelah semua syarat formal dipenuhi, dapat saja suatu bidang tanah yang dihinggapi hak milik menurut hukum Adat Indonesia, disertifikatkan, dengan

catatan bahwa karena dianut asas negatif, maka terbuka kemungkinan untuk menggugurkan hak seorang/pihak sekiranya ada pihak/orang lain yang lebih berhak atasnya, dari itu harus dibuktikan.

Ketidaksinkronan nilai dan norma hukum yang dianut dimasing-masing diakibatkan karena ketidaksinkronan factor sosiologis. Institusi dan forum serta domainnya nilai-nilai hukum yang dianut pemerintah resmi (tercakup didalamnya badan peradilan) secara demonstratif memperkecil kekuasaan dan kewenangan kelompok masyarakat Deli atas tanah-tanah komunalnya. Teori hukum adat yang menegaskan bahwa dalam hal. hak perseorangan membesar, maka hak komunal mengecil secara evolutif atau alamiah hampir tidak bisa dipertahankan lagi. Posisi dan peran negara dominan dan super (melalui kebijakan dan strukturnya) serta menyebabkan mengecil dan punahnya kuasa hak atas tanah yang dimiliki kelompok masyarakat adat Melayu Deli.

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain:

- a) Peraturan yang belum lengkap;
- b) Ketidaksesuaian peraturan;
- c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e) Data tanah yang keliru;
- f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g) Transaksi tanah yang keliru;
- h) Ulah pemohon hak atau
- i) Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Pada daerah-daerah yang belum berkembang, penyelesaian sengketa tanah umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani warga setempat yaitu kepala adat, kepala suku, kepala kampung atau kepala marga. Selain itu, peran tokoh komunitas juga membantu untuk menentukan peruntukan serta pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh warga

setempat. Ini disebabkan karena kepala/ketua adat setempat umumnya memiliki data tanah yang ada di wilayahnya masing-masing, baik yang menyangkut jumlah, batas maupun penggunaan tanah oleh warga setempat. Walaupun data tanah tersebut jarang yang tertulis, namun kepala/ketua adat yang bersangkutan mengetahui riwayat kepemilikan tanah yang ada di wilayahnya. Pengetahuan tokoh komunitas tentang sejarah penguasaan tanah yang didukung oleh kepercayaan dan solidaritas yang tinggi dari para warganya inilah yang membuat keputusan kepala/ketua adat dalam menyelesaikan sengketa tanah dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa.

Berkurang atau bahkan hilangnya keberadaan kepala/ketua adat membuat banyak sengketa tanah yang tidak terselesaikan. Karena tanah erat kaitannya dengan pembangunan yang merupakan salah satu factor penunjang perekonomian di Indonesia, maka sengketa-sengketa tanah yang timbul harus dicarikan solusinya sehingga sengketa tersebut tidak mengganggu laju pertumbuhan perekonomian yang sedang atau akan dilaksanakan. Keterbatasan perangkat adat yang dapat menyelesaikan sengketa tanah mau tidak mau harus ditutupi dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah, yang daya lakunya dapat bersifat regional maupun nasional.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tanah digolongkan dalam hukum privat. Namun pada kenyataannya, pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan pelaksanaannya. Dalam praktik, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian

sengketa tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana.

Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak meningkatnya jumlah sengketa tanah yang terjadi di Indonesia. Dalam tahun 1992 hingga 1996, jumlah sengketa tanah meningkat 17% dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sekitar 40% diantaranya diajukan ke PN, 20% diajukan ke PTUN, sedangkan sisanya diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau bahkan tidak diselesaikan sama sekali.⁴³

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa keberadaan, peruntukan serta penyelesaian sengketa tanah tidak murni merupakan hukum privat, namun juga termasuk dalam wilayah hukum publik, hanya saja perlu ditelaah berapa persen muatan materi pengaturan tanah di dalam kedua stelsel hukum tersebut. Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

- 1) Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- 2) Peralihan hak atas tanah;
- 3) Pembebanan hak dan
- 4) Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

- 1) Sengketa tanah antar warga;
- 2) Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat dan
- 3) Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.⁴⁴

Jumlah sengketa tanah yang berhasil diselesaikan oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara umumnya lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah sengketa yang diajukan ke masing-masing

⁴³ Badan Penelitian Permasalahan Tanah (BP2T), *Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan* (KanWil BPN Jakarta, Data Primer, Jakarta, 1992-1996).

⁴⁴ Universitas Gadjah Mada, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, *Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, (Suatu Ringkasan Eksekutif, Yogyakarta, 2002).

pengadilan. Bahkan dari jumlah keputusan yang ditetapkan pengadilan, hanya sedikit yang dapat dieksekusi. Akibatnya, banyak tanah menjadi terlantar dan status penguasaannya pun menjadi terkatung-katung. Berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pertanahan di lembaga peradilan, Pasal 4 Ayat (2) Undang-undang Mahkamah Agung RI mengatur supaya peradilan dilakukan dengan cepat, sederhana dan berbiaya ringan. Hal ini dimaksud agar pihak yang bersengketa maupun warga masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah tidak dirugikan serta tidak dibebani dengan biaya yang mahal demi mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang disengketakan. Waktu penyelesaian yang panjang dan bahkan disertai dengan segala macam prosedur administrasi yang berbelit-belit justru akan meningkatkan jumlah sengketa tanah.

Konsep, asas serta lembaga-lembaga hukum adat yang menjadi sumber utama pembentukan hukum agraria nasional harus dipandang sebagai sumber pelengkap, terutama dalam menyelesaikan persoalan-persoalan konkrit dibidang pertanahan yang ada di lembaga peradilan. Berfungsinya perangkat hukum adat inilah yang nantinya akan mewujudkan konsep hukum pembangunan yang meningkatkan laju pertumbuhan perekonomian nasional. Pemikiran ini didasarkan pada kenyataan bahwa tanah merupakan syarat utama bagi kelangsungan pembangunan. Tanpa ketersediaan tanah yang memadai, proses pembangunan akan terhambat.

Konsep hukum pembangunan yang melandasi pengembangan hukum tanah nasional sebagaimana tersebut di atas sejalan dengan pendapat Mochtar Kusumaatmadja, yaitu bahwa hukum tidak cukup berperan sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat, tetapi dapat berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan perubahan-perubahan dibidang sosial.⁴⁵

⁴⁵ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1970, h. 11.

Pendapat Mochtar tersebut dilandasi oleh pokok-pokok pikiran bahwa:⁴⁶

1. Keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan suatu yang diinginkan, bahkan dipandang (mutlak) perlu;
2. Hukum dalam arti kaedah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti dapat mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan.

Menurut Mochtar, sebelum hukum nasional dikembangkan hendaklah dilakukan penelitian guna mengetahui bidang-bidang hukum yang harus diperbaharui dan bidang-bidang hukum yang perlu dibiarkan supaya berkembang dengan sendirinya.⁴⁷ Bidang-bidang hukum yang semestinya dibiarkan berkembang dengan sendirinya pada umumnya adalah bidang-bidang hukum yang berkaitan erat dengan kelangsungan hidup budaya dan spiritual masyarakat. Jikapun bidang-bidang hukum ini dikembangkan, pengembangannya dilakukan setelah seluruh aspek perubahan dan akibat yang ditimbulkan perubahan tersebut diperhitungkan secara matang. Bidang-bidang hukum yang termasuk dalam kelompok ini antara lain hukum kekeluargaan, hukum perkawinan, hukum perceraian dan pewarisan. Sebaliknya, bidang-bidang hukum lain seperti hukum perjanjian, perseroan dan perniagaan pada umumnya merupakan bidang-bidang hukum yang lebih menjadi incaran pembaharuan.

Dalam rangka pembaharuan hukum, ada sejumlah tahapan yang perlu dijalankan, yaitu:⁴⁸

- 1) Mengidentifikasi persoalan yang dihadapi, termasuk didalamnya

⁴⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, (Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1976), h. 13

⁴⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, (Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1975), h. 6.

⁴⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Alumni, Bandung, 1986), h. 170-171.

mengenali secara lebih seksama masyarakat yang hendak menjadi sasaran penggarapan tersebut;

- 2) Memahami nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Pemahaman terhadap *living law* ini menjadi tahapan utama yang harus dilakukan jika *social engineering* tersebut hendak diterapkan pada masyarakat dengan sektor-sektor kehidupan majemuk seperti tradisional dan modern. Pada tahap inilah dilakukan penentuan terhadap sektor-sektor mana yang dipilih;
- 3) Membuat hipotesis dan memilih mana yang paling layak untuk dapat dilaksanakan;
- 4) Mengikuti jalan penerapan hukum dan mengatur efek-efeknya.

Mengingat Hukum Tanah merupakan hukum yang tidak netral, diperlukan kehati-hatian dalam menyusun ketentuan baru yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.⁴⁹ Setidaknya, ada 3 (tiga) hal yang perlu diperhatikan dalam menerapkan konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat, yaitu:

- 1) Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat;
- 2) Penetapan tujuan hukum yang terlalu jauh dari kenyataan sosial seringkali menyebabkan dampak negatif yang perlu diperhitungkan;
- 3) Konsep *social engineering* tidak boleh berhenti pada penciptaan pengaturan hukum tertulis, karena hukum tertulis seperti itu selalu mengalami keterbatasan.

Konsep ini memerlukan peranan aparat penegak hukum yang profesional guna memberi jiwa pada kalimat-kalimat yang tertulis dalam

⁴⁹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996), h. 45.

peraturan perundang-undangan tersebut. Berkaitan dengan pembaharuan hukum pertanahan, rencana pembaharuan hukum tanah pada pelaksanaannya mengalami hambatan, bahkan sering menjadi hukum yang tidur (*sleeping law*) serta tidak mendukung ke arah pencapaian kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi. Kondisi ini disebabkan oleh banyaknya ketentuan perundang-undangan yang dibuat Pemerintah di masa lampau, dimana ketentuan tersebut tidak mencerminkan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan yang bersendikan hukum agama dan hukum adat.

Kurang berperannya program legislasi nasional (prolegnas) serta adanya keterlibatan kekuasaan rakyat oleh Pemerintah juga berperan sebagai faktor-faktor penyebab banyaknya peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan menjadi tumpang tindih dan tidak mencerminkan rasa keadilan. Untuk itulah, maka GBHN 1999-2004 menetapkan arah kebijakan pembangunan hukum dalam GBHN 1999-2004, antara lain dengan menata sistem hukum nasional yang menyeluruh dan terpadu dengan mengakui dan menghormati hukum agama dan hukum adat serta membaharui perundang-undangan warisan colonial dan hukum nasional yang diskriminatif, termasuk ketidadaadilan gender dan ketidaksesuaiannya dengan tuntutan reformasi melalui program legislasi.

2. Hukum Islam

Diskursus hak atas tanah dalam Islam juga menjadi perdebatan dikalangan ulama. Dalam khazanah ilmu fikih, kajian tentang pertanahan masuk dalam katagori fikih muamalah.⁵⁰ Watak dari kajian fikih muamalah bersifat terbuka untuk melakukan pengembangan melalui kerja intelektual yang disebut dengan ijtihad. Sebagai konsekuensinya dari kajian yang bersifat *ijtihadiah*. Maka diskursus kepemilikan tanah dalam fikih Islam menjadi

⁵⁰ Siraj Sait dan Hilary Lim, *Islam: Land and Property, Research Series* (Nairobi: Un-Habitat, 2005), h. 53

kajian yang sangat terbuka dan dinamis dan selalu bisa menyesuaikan dengan tuntutan ruang dan waktu (*historisitas*). Dinamika kajian maupun kebijakan atas hukum pertanahan diberbagai negara juga menampilkan watak yang dinamis. Masing-masing negara mempunyai karakteristik khas dalam merumuskan program *land reform*-nya khususnya terkait tentang batasan hak kepemilikan antara rakyat dan negara.

Kajian pertanahan dalam hukum Islam selalu dikaitkan dengan penguasaan dan pemilikan tanah oleh seseorang. Pertanahan dalam hukum Islam didefinisikan sebagai hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tawzi'*) tanah.⁵¹

Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah *ahkam al-Ardi*. Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam kaitannya dengan pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Hukum Islam memandang, bahwa dunia dan alam semesta pada hakikatnya adalah milik Allah, manusia hidup di dunia diberi kewenangan untuk memakmurkan bumi, manusia sebagai khalifah atau pengatur dan penguasa bumi (tanah), diharapkan sebagai hamba yang mau berfikir dan mengerti akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah Swt.⁵²

Dengan demikian orang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima beban amanah dari Allah untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah di dalam Al-qur'an yang menitikberatkan pada kemaslahatan umat. Aturan Islam tidak membatasi pemilikan tanah berdasarkan luasnya, melainkan berdasarkan kesanggupan dan kemampuan seseorang untuk memproduktifkannya. 'Umar bin al-Khattab dalam suatu

⁵¹ M. Shiddiq, Al-Jawi, khilafah.www/ http://1924.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1&Itemid=1 diakses tanggal 07 Juni 2021

⁵² Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2010),h.90

riwayat mengatakan: “Bagi orang yang membiarkan tanahnya, maka tidak ada hak baginya, setelah dibiarkan selama tiga tahun”. ‘Umar menyatakan hal itu dan melaksanakan tindakan semacam itu, para sahabat Rasulullah melihat dan mendengar pernyataan dan tindakan Umar, namun tidak satupun di antara mereka yang mengingkari, maka dalam hal ini adalah telah terjadi ‘ijma’ sahabat tentang pengaturan pemilikan tanah seperti yang dinyatakan ‘Umar bin al-Khattab tersebut.⁵³

Dalam hal perolehan tanah oleh manusia yang hidup dalam suatu negara, hukum Islam memberikan jaminan kepada khalifah (pemerintah) untuk mengaturnya. Karena pemerintah merupakan perwujudan dari penggolongan umat manusia dalam kapasitas yang besar, terorganisir dalam sistem tata hidup di suatu wilayah. Demi kepentingan umum, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah negara kepada rakyat yang membutuhkannya.

Pemberian oleh negara kepada rakyat yang membutuhkannya atau kepada rakyat yang patut untuk diberinya dapat dilakukan oleh pemerintah. Dalam istilah hukum Islam pemberian pemerintah atas tanah kepada rakyat yang membutuhkannya disebut *al-iqta*.⁵⁴

Terhadap tanah yang diberikan oleh pemerintah ini ada dua cara:

- 1) Sebagian tanah itu dikeluarkan dan diberikan kepada orang yang dapat mengurusnya atau menjaganya untuk memperbaiki kehidupan mereka sendiri, dan
- 2) Sebagian tanah itu diberikan kepadanya, sekedar untuk diambil hasilnya pada masa atau waktu yang ditentukan.

Dalam hukum Islam pendistribusian tanah yang belum menjadi milik pribadi itu diperkenankan, misalnya tanah pemerintah atau tanah yang didapat dengan jalan perang atau tanah kosong yang belum pernah dibuka

⁵³ [www/http://wordpress.com/pertanian-syariah/pemilikan-tanah-menurut-islam.html](http://wordpress.com/pertanian-syariah/pemilikan-tanah-menurut-islam.html). diakses tanggal; 03 Juni, 2021

⁵⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Vol. 3 (Bairut: Dâr al-Fikr, t.th.), 193

atau dimiliki orang lain. Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muhammad, mengklasifikasikan tanah pemberian negara kepada masyarakat dengan 3 kategori.⁵⁵

- 1) Tanah tandus/rusak, diberikan kepada orang yang sanggup memperbaiki. Tanah semacam ini pernah diberikan Nabi Muhammad kepada Zubair bin Awwam.
- 2) Tanah-tanah yang dapat diolah tetapi tidak dimanfaatkan dan tanah yang ditelantarkan oleh pemilik sehingga menimbulkan penderitaan penduduk sekitarnya, dan
- 3) Tanah negara di wilayah taklukan, khalifah (pemerintah) yang terbagi menjadi beberapa jenis:
 - a) Tanah yang pemiliknya gugur dalam perang.
 - b) Tanah-tanah dari orang yang melarikan diri dalam masa peperangan.
 - c) Tanah-tanah kerajaan yang tidak digunakan secara pribadi oleh kalangan pejabat.
 - d) Tanah milik kerajaan dan para pejabat senior kenegaraan, dan
 - e) Tanah-tanah yang berada di sekitar danau, sungai, laut, dan hutan.

Selain tanah yang dikuasai negara dan negara yang membaginya yang disebut *al-Iqtha*, terdapat juga sistem penguasaan dan pemilikan tanah dengan cara membuka sebidang tanah yang belum diolah (tanah kosong) oleh seseorang atas inisiatif dan usahanya. Penguasaan dan pemilikan seperti ini di dalam hukum Islam disebut dengan istilah *ihya' al-mawat* atau

⁵⁵ Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muhammad, *Al-Hikmah Assulthoniyah*, (Bairut: Daar al-Fikri, tt), h. 191-192.

usaha menghidupkan tanah mati.

Terhadap tanah kosong atau tanah di bawah kekuasaan khalifah (pemerintah) yang belum diolah, maka dapat diusahakan kepemilikannya oleh siapapun, yakni dengan memberdayakan tanah yang tidak produktif dan siapa yang lebih dahulu membuka dan menggarap tanah tersebut maka dia yang lebih berhak menguasainya. Hal ini berdasar pada ketentuan hadis Nabi Muhammad Saw yang berbunyi: “Barangsiapa yang lebih dulu membuka tanah atau menggarap tanah yang belum ada pemiliknya, maka dia yang lebih berhak atas tanah tersebut”.(H.R Bukhori).

Pola penguasaan dan pemilikan tanah yang tidak bertuan (*res nullius*) oleh seseorang harus memenuhi beberapa syarat. Di antara syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan pematang atau tanda batassebagai batas antara tanah yang satu dengan yang lain.
- 2) Tanah yang sudah diberi tanda batas itu hanya sekedar cukup untuk keperluannya dan
- 3) Seseorang yang telah membuka tanah tersebut sanggup mempergunakannya untuk peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Pola penguasaan dan pemilikan tanah melalui konsep *ihya' al-mawat* terdapat perbedaan di antara imam/madzhab:

- 1) Menurut Imam Abu Hanifah. Penguasaan dan pemilikan terhadap tanah kosong harus mendapat izin dari pemerintah (khalifah) setempat. Apabila pemerintah (khalifah) tidak mengizinkannya, maka seseorang tidak boleh langsung menguasai dan menggarap tanah tersebut.
- 2) Menurut Madzhab Maliki. Apabila tanah yang tak bertuan itu dekat dengan pemukiman, maka untuk menguasai dan menggarap harus mendapat izin dari pemerintah (khalifah), tetapi jika letaknya jauh dari

pemukiman, maka tidak perlu meminta izin kepada pemerintah (khalifah) dan

- 3) Menurut Madzhab Syafi'i, Hambali, Imam Abu Yusuf dan Imam Muhammad (kedua terakhir adalah murid-murid Imam Hanafi) menyatakan, bahwa seluruh tanah yang tak bertuan atau tidak ada pemiliknya yang menjadi obyek *ihya' al-mawat*, jika seseorang ingin menguasai atau memilikinya, maka tidak perlu mendapat izin dari pemerintah (khalifah) sebab tanah seperti itu adalah aset atau kekayaan yang boleh dimiliki (dikuasai) oleh setiap orang. Akan tetapi untuk menghindari sengketa di kemudian hari, mereka tetap menganjurkan sebaiknya minta persetujuan dari pemerintah (khalifah).⁵⁶

Terhadap penguasaan dan pemilikan tanah baik tanah *al-iqtha'* atau tanah yang diperoleh dari *ihya' al-mawat* harus digarap atau diolah dalam waktu 3 (tiga) tahun secara berturut-turut. Jika selama 3 (tiga) tahun tanah tersebut tidak diolah secara intensif atau ditelantarkan maka pihak pemerintah (dalam hal ini negara) berhak mengambil kembali tanah tersebut dan memberikannya kepada orang lain.

Pada dasarnya tujuan agama (*maqasid al-syar'i*) adalah bagaimana tanah itu memberikan kemanfaatan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat luas, dan tidak hanya dinikmati oleh beberapa gelintir manusia saja. Penggusuran dari hak orang-orang yang memilikinya dipandang sebagai perbuatan yang tercela dan berdosa.⁵⁷ Oleh sebab itu, para ahli hukum Islam menetapkan bahwa ada batasan dalam pemanfaatan milik pribadi, yaitu tidak

⁵⁶ Wahbah Al-Zuhayli, *Al-fiqh Al-Islami Wa'addillatuhu*, Juz 5, (Bairut: Daar Al-fikri, 1989), h. 552-553

⁵⁷ Tholhah Hasan, "Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan", (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya pada tanggal 25-26 Februari 1999), h. 8

memudharatkan orang lain. Di samping itu, dalam pemanfaatan milik pribadi diupayakan agar memberi manfaat kepada orang lain, selama tidak memudharatkan pemiliknya sendiri. Dalam membangun rumah misalnya harus disediakan jalan untuk tetangga belakang rumah itu agar mereka dapat dengan leluasa pulang pergi ke rumah mereka.⁵⁸

Islam menghendaki tanah sebagai sumber kesejahteraan dan bukan sebagai sumber penderitaan. Oleh karena itu tanah-tanah yang sudah ada hak miliknya (pemiliknya) tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun tanpa persetujuan pemiliknya. Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, Turmuzi, Nas'i, Abu Dawud, dan Ibnu Majah. Nabi Muhammad saw mengatakan bahwa: "Siapapun yang mengambil sejenkal tanah secara dzalim, maka tanah tersebut akan dibebankan (dikalungkan) kepada orang itu pada hari kiamat, dengan tujuh lapis bumi yang diambilnya".

Uraian di atas dapat dipahami bahwa apa yang dilakukan pemerintah terhadap penguasaan dan pemilikan atas tanah yang ada di wilayahnya, hakikatnya bertumpu pada pelimpahan Allah Swt pada badan/penguasa untuk mengatur, mengawasi, mendistribusikan dan mengarahkan kegunaan tanah sesuai dengan tujuan Allah menciptakan bumi dan manusia itu sendiri. Sebab segala sesuatu yang ada di bumi adalah milik Allah Swt dan manusia diberi wewenang oleh Allah Swt sebagai khalifah di muka bumi ini untuk melaksanakan amanat yang diberikan oleh Allah kepadanya.

Tindakan negara/pemerintah yang memberikan, membatasi hak dan mencabut hak atau menetapkan penggunaan tanah harus berdasar pada prinsip-prinsip atau kaidah-kaidah yang menyatakan: "Pengaturan oleh penguasa (pemerintah) terhadap rakyatnya harus sesuai dengan kemaslahatan dan sesuai dengan jiwa syari'at dengan mengutamakan kebajikan dan etika yang baik". Dalam hal penguasaan dan pemilikan

⁵⁸ Muhibbin, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*, (Surabaya: Visipress Media, 2012), h. 108

terhadap tanah yang tidak bertuan tersebut, hukum Islam telah memberikan kontribusi pemikiran yang lebih fleksibel dengan memperhatikan peranan dari berbagai kelompok sosial atau individu dalam menentukan arah perkembangan hukum di dalam masyarakat (hukum adat).

Peran hukum adat ternyata tidak hanya terbatas pada pengambilan inisiatif dalam hukum ketika sumber hukum lain tidak memberikan jawaban, karena hukum adat pada kenyataannya juga mempunyai peran yang penting yang harus dimainkan dalam masalah aplikasi hukum yang muncul.⁵⁹ Sejalan dengan itu hukum Islam juga memberikan kontribusi yang penting dalam sejarah penciptaan hukum di Indonesia. Hukum Islam adalah hukum yang berlaku sesuai dengan perkembangan jamannya. Dalam kaidah usul fiqih disebutkan bahwa hukum itu berkembang sesuai dengan illatnya atau alasan hukumnya.⁶⁰ Dari situlah kedua sistem hukum yaitu antara hukum Islam dan adat dalam kenyataannya peran dari kedua sistem hukum tersebut dalam proses legislasi masih tidak mampu untuk dihapuskan, terutama dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah.

Dalam lapangan hukum ini, kepentingan dari kedua sistem hukum dalam proses pemecahan masalah kontemporer tidak dapat dihindari, karena baik hukum Islam maupun hukum adat keduanya bersatu padu saling memberikan pengaruh, baik langsung maupun tidak langsung, dalam memformulasikan aturan-aturan hukum yang baru. Oleh karena itu hukum Islam dan praktek adat istiadat dipandang oleh negara yang mayoritas masyarakat beragama Islam ini sebagai dua sistem hukum yang fungsional dan saling berdampingan.

Selain konsep hukum adat dan teori hukum Islam diatas terdapat pula beberapa teori yang dikemukakan oleh para filsuf dari aliran hukum alam.

⁵⁹ Ratno Lukito, *Islamic Law And Adat Encounter: The Experience of Indonesia (Pergumulan Antara Hukum Islam dan Adat Di Indonesia)*, (Jakarta: Indonesian Netherlands Cooperation in Islamic Studies (INIS), 1998), h. 24

⁶⁰ Abd. Hakim, *Kaidah-Kaidah Ushulul Fiqh*, (Surabaya: Bina Iman, Tt), h. 49

Berkaitan dengan sistem penguasaan dan pemilikan tanah grant sultan yang dilakukan oleh Kesultanan Deli kepada rakyatnya dengan cara pemberian (*al-iqtha'*) dijadikannya sebagai kepunyaan/ kepemilikan, maka dalam hal terbentuknya hak milik tersebut.

Menurut M. Abdul Mannan merupakan akar dari konsep kepemilikan pribadi sebagai lembaga yang di akui dalam Islam. lebih lanjut Taqiyudin An-Nabhani mejelaskan sebab-sebab kepemilikan terbatas pada lima sebab sebagai berikut:

1. Bekerja (hasil yang didapatkan akan menjadi miliknya)
2. Warisan
3. Kebutuhan akan harta untuk menyambung hidup
4. Harta pemberian Negara yang diberikan kepada rakyat
5. Harta-harta yang diperoleh oleh seseorang dengan tanpa mengeluarkan harta atau tenaga apapun.⁶¹

Harta pemberian negara yang diberikan kepada rakyat mejadi sebab timbulnya hak kepemilikan dan kaitannya dengan tanah grant sultan, maka sertifikat grant sultan yang diberikan oleh pihak Kesultanan Melayu sebagai pemerintah pada saat sebelum kemerdekaan secara hukum Islam merupakan tindakan yang sah dalam arti telah terjadi peralihan hak dari pemerintah (kesultanan Melayu) menjadi hak milik seseorang (rakyat) atas kepemilikan tanah yang diberikan. Maka sebagai orang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut, dibenarkan untuk mengelolanya dan mengambil manfaat darinya dengan menjual atau menyewa dan sebagainya.

Grant Sultan sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang diberikan oleh pemerintah (Kesultanan Melayu) kepada seseorang (rakyat)nya seharusnya

⁶¹ Taqiyudin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative: Perspektif Islam*, terj. Moh.Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), h. 67

tetap menjadi miliknya walaupun telah beralih kekeuasaan pemerintahan pasca kemerdekaan yaitu negara Indonesia secara hukum Islam, selama tidak terjadi kegiatan yang menyebabkan terjadinya peralihan hak kepemilikan. Terkait peralihan hak kepemilikan tanah, sebenarnya tidak terjadi perbedaan antara hukum Islam dengan hukum Nasional. Karena dalam hukum pertanahan nasional Indonesia, di atur dalam ketentuan hapusnya hak milik dalam UUPA Pasal 27 yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah akan hapus karena 2 (dua) sebab, yaitu; pertama, tanahnya jatuh kepada negara, dan kedua, tanahnya musnah. Tanah menjadi milik negara karena pencabutan hak, karena penyerahan suka rela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan atau karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2.⁶² Dengan demikian selama seseorang yang memiliki grant sultan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak melakukan kegiatan yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik, maka selama hidupnya hak atas tanah tersebut tetap menjadi hak miliknya menurut hukum Islam.

Sehingga persoalan grant sultan di Kota Medan dalam hukum Islam hanya sebagai alas hak atas kepemilikan tanah merupakan kebijakan yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam terkait tentang hak kepemilikan tanah. Menjadikan grant sultan selama ini hanya sebatas alas hak tanpa memiliki kekuatan hukum merupakan tradisi yang menyimpang secara hukum Islam. karena tradisi ini tidak sesuai dengan hukum syara', disebabkan harta pemberian negara yang diberikan kepada rakyat mejadi sebab timbulnya hak kepemilikan yang sah.

John Locke mengemukakan, bahwa sesungguhnya Tuhan telah menciptakan bumi ini untuk diberikan kepada sesama manusia, agar bumi ini dikerjakan dan memberikan kesejahteraan bagi setiap orang, tiada seorangpun yang mempunyai hak istimewa baik atas hasil alam maupun

⁶² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada, Media, 2004), h. 128-129

binatang yang diciptakan diatas bumi ini segalanya merupakan warisan kita bersama, dimana untuk mencapai kesejahteraan tersebut haruslah ada cara agar benda benda tersebut dapat dimiliki.

Keberadaan hukum masyarakat lokal (adat) yang hidup di berbagai daerah di Indonesia, masih mempunyai tempat manakala kita hadapkan kepada pasal 56 UUPA yang menyatakan bahwa: Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagaimana tersebut dalam pasal 51 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat. Pasal 5 UUPA secara implisit tidak menegaskan doktrin hukum mana yang akan diberlakukan di tengah masyarakat.

Cita-cita UUPA adalah mewujudkan kepastian hukum tanah di Indonesia dan dengan kesatuan hukum yang diberlakukan untuk seluruh wilayah. Ketidaktegasan pasal 5 UUPA tersebut secara implisit juga mengakui adanya pluralisme hukum, yaitu hukum adat yang dianut oleh berbagai masyarakat hukum adat di Indonesia. Ketidaktegasan tersebut mengakibatkan hukum tertulis (UUPA) dihadapkan kepada dua keadaan, yaitu kepastian dan ketidakpastian, lebih lanjut akan dihadapkan pula kepada pertanyaan dan tuntutan tentang kesebandingan masalah dan pertanyaan ini akan selalu timbul bila berhadapan dengan tiga kepentingan, yaitu kepentingan individu, masyarakat hukum adat dan negara dalam melaksanakan tugas yang diamanatkan oleh negara RI.⁶³

Apabila dilihat pada pasal 18 UUD 1945, tentang otonomi daerah terkandung makna secara implisit adanya pengakuan keberadaan hukum masyarakat lokal tentang penguasaan tanah oleh masyarakat hukum setempat, namun demikian *political will* dari pemerintah orde baru berusaha menafikan ketentuan pasal tersebut dengan dilahirkannya UU nomor 5 tahun 1979. Akan tetapi dengan keluarnya Undang-Undang nomor 22 tahun 1999

⁶³ John Locke, *Two Treatises of Government*, (Cambridge: Cambridge University Press, 1988), h. 290.

yang kemudian disempurkan dengan Undang-undang No. 32 tahun 2004 sangat memungkinkan diterapkannya lagi pasal 18 UUD 1945. Undang-Undang ini memberikan otonomi kepada daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri, sehingga keberadaan hukum masyarakat lokal (adat) dalam mengatur penguasaan tanah oleh masyarakat akan semakin dirasakan pentingnya.

Untuk menyeimbangkan atau mengakomodasi antara beberapa kepentingan yaitu kepentingan individu, masyarakat dan negara agar tidak terjadi pertentangan kepentingan, maka perlu dilakukan pengkajian terhadap penguasaan terhadap tanah-tanah grant sultan, sehingga terjadi keseimbangan diantara tiga kepentingan (individu, masyarakat, dan negara). Menurut teori keseimbangan yang dikemukakan oleh Kohler, bahwa upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertentangan kepentingan yang berhadapan dengan tuntutan terwujudnya keseimbangan adalah dengan melakukan pengkajian terhadap latar belakang masalah tersebut kepada keseimbangan dari ketiga kepentingan tersebut.⁶⁴

3. Solusi: Grand Sultan Sebagai Alat Bukti Hak Milik Atas Kepemilikan Tanah (Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan)

Kedudukan pemilikan tanah dalam masyarakat menempati posisi penting jika dikaitkan dengan perekonomian. Imam Abu Muhammad al-Hubaisyi, sebagaimana dikutip oleh Sahal Mahfud,⁶⁵ menggariskan bahwa pokok-pokok sumber ekonomi ada tiga hal, yaitu: pertanian, perindustrian, dan perdagangan. Pertanian, dengan demikian, merupakan sumber pokok ekonomi. Berbicara tentang pertanian berarti juga berbicara tentang lahan pertanian, dan lahan pertanian itu disebut dengan tanah. Oleh karena itu wajar jika hukum tanah (agraria) sangat penting dan strategis, karena ketentuannya

⁶⁴ Muhibbin, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*, (Surabaya: Visipress Media, 2012), h.. 67

⁶⁵ Sahal Mahfuz, *Nuansa Fiqqh Sosial* (Yogyakarta: LKiS, 1994), h. 159.

menyangkut sumber pokok ekonomi masyarakat. Islam, dalam seluruh ajarannya, bertumpu pada tujuan pencapaian kemaslahatan. Masalah adalah segala sesuatu yang menjadi hajat hidup, dibutuhkan, dan menjadi kepentingan, berguna dan mendatangkan kebaikan bagi sesama manusia.⁶⁶

Kemaslahatan yang dimaksud berkisar pada upaya mewujudkan manfaat (*jalbul masalih*) dan menghindarkan kerusakan (*daf'ul mafasid*). Penjabaran dari perwujudan kemaslahatan adalah munculnya hak dan kewajiban yang melekat pada diri setiap manusia. Hak dan kewajiban ini tergambar dalam pola taklif (pembebanan hukum) yang menetapkan adanya konsep *fardhu 'ain* dan *fardhu kifayah*. Di samping itu juga terdapat pembagian antara *huquq 'ainiyah* (hak individu) dan *huquq ijtima'iyah* (hak masyarakat).⁶⁷ Adanya *fardhu 'ain* dan *fardhu kifayah*, *huquq 'ainiyah* dan *huquq ijtima'iyah* merupakan bukti perhatian Islam yang seimbang antara kepentingan individu dengan kepentingan umum. Kepentingan umum ditempatkan lebih utama.⁶⁸

Dalam kajian usul fiqh, konsep kemaslahatan sebagai dasar ajaran islam, dielaaborasi oleh para ulama menjadi konsep maqashid syari'ah. Dalam pembahasannya, masih sering terjadi tumpang tindih antara konsep masalah dengan maqasid syari'ah. Dari segi akar katanya, maqasid sama artinya dengan *purpose, objective, principle, intent, goal* (Inggris), *telos* (Yunani), *finalite* (Perancis), atau *zweck* (Jerman). Secara sederhana maqasid adalah istilah lain untuk *masalih* atau *masalahah* (*people interests*).

Secara historis, kajian tentang maqasid syari'ah diawali oleh Abdul Malik Al- Juwaini (w. 478 H/1185 M). Al Juwaini terkadang menggunakan istilah maqasid dan terkadang memakai istilah masalahah 'ammah secara bergantian. Abu Hamid al- Ghazaly (w. 505 H/ 1111 M) mengelaborasi

⁶⁶ Ali Yafie, *Menggagas Fiqh Sosial* (Bandung: Mizan, 1994), h. 156.

⁶⁷ *Ibid.*, h. 153.

⁶⁸ *Ibid.*, h. 157.

konsep maqashid dengan cara membuat klasifikasi yang disebutnya dengan istilah masalah mursalah. Pemikiran Al-Ghazaly ini juga diikuti oleh penerusnya, Fakhruddin Ar-Razy (w. 606 H/1209 M) dan Al- Amidi (w. 631 H/1234 M). Ulama lain yang membahas masalah adalah Najm al-Din al-Thufi, yang memberikan porsi lebih besar bagi masalah daripada teks atau nash. Al-Qarafi menyatakan bahwa maqasid dan masalah adalah dua konsep yang *linked*, yaitu maqasid tidak valid jika tidak memenuhi masalah atau meniadakan mafsadah. Konsep maqasid syari'ah dikembangkan secara komprehensif oleh Asy-Syatibi dalam kitabnya *Al-Muwafaqat fi Usul as-Syari'ah*.⁶⁹ Konsep ini juga menjadi bagian kajian dari filsafat hukum Islam.

Konsep maqashid syari'ah versi ulama klasik ini bertumpu pada pengkategorian kebutuhan manusia. Kebutuhan tersebut disusun menurut prioritas yaitu: kebutuhan pokok (*dharuriyah/necessities*), kebutuhan pelengkap (*hajiyah/needs*), dan kebutuhan penyempurna (*tahsiniyah/luxury*). *Daruriyat* artinya kebutuhan yang mendesak, pokok, dan harus terpenuhi. Kebutuhan *daruriyat* dianggap esensial sehingga jika kalau tidak terpenuhi akan terjadi kekacauan secara menyeluruh. Menurut Hallaq, *daruriyat* mengandung dua pengertian: *pertama*, kebutuhan itu harus diwujudkan atau diperjuangkan, *kedua*, segala hal yang dapat menghalangi pemenuhan kebutuhan tersebut harus disingkirkan.⁷⁰

Menurut Asy- Syatibi yang termasuk kategori *daruriyat* adalah lima perkara yang harus mendapat prioritas perlindungan, yaitu: agama (*al-din*), jiwa (*al-nafs*), akal (*al-'aql*), harta (*al-mal*), dan keturunan (*al-nasl*). *Hajiyat* secara bahasa artinya kebutuhan. Dalam pembahasan ini *hajiyat* dimaksudkan sebagai aspek-aspek yang dibutuhkan dalam rangkai

⁶⁹ Yudian W. Asmin, "Maqasid al-Syari'ah sebagai Doktrin dan Metode", dalam Jurnal *Al-Jami'ah* No. 58 Tahun 1995, h. 98.

⁷⁰ Wael B. Hallaq, *Sejarah Teori Hukum Islam, Pengantar Untuk Ushul Fiqh Mazhab Sunni*, terj. E Kusnadinigrat dan Haris bin Wahid (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), h. 248.

pencapaian kebutuhan *daruri*. Artinya, dengan terpenuhinya kebutuhan *hajiyat*, dapat menghindari kesulitan pencapaian kebutuhan *daruriyat*. Namun jika kebutuhan *hajiyat* ini tidak terpenuhi, tidak sampai merusak keberadaan kebutuhan *daruriyat*. Hanya saja, jika tidak terpenuhi akan terjadi ketidaksempurnaan dalam pemenuhan kebutuhan pokok manusia. Oleh karena itu, *hajiyat* sering diidentifikasi dengan kebutuhan sekunder. *Tahsiniyat* didefinisikan sebagai hal-hal yang dapat menyempurnakan pemenuhan kebutuhan *daruriyat* dan *hajiyat*. Sifat dari *tahsiniyat* ini adalah menuju peningkatan martabat manusia, terutama dari faktor estetika. Kehadirannya akan memperindah dan ketidakhadirannya hanya akan mengurangi keindahan saja. Oleh karena itu kebutuhan ini sering dinamakan juga kebutuhan *tersier*.

Konsep *maqasid syari'ah* dapat menjadi metode dalam pengembangan hukum Islam agar adaptif terhadap perubahan sosial. Prinsip-prinsip dalam *maqasid syari'ah* ditujukan untuk membangun hukum yang mengedepankan sisi humanis manusia sebagai subyek sekaligus objek hukum. Konsep ini dapat menjadi alat analisis terhadap permasalahan-permasalahan hukum yang tidak ditemukan secara jelas dimensi kemaslahatannya, dengan cara melihat ruh *syari'ah* dan tujuan umum dari agama Islam. Dalam implementasinya perlu diupayakan pemanfaatan ilmu-ilmu lain sebagai alat analisis dan pendekatan dalam memahami permasalahan yang terjadi dalam masyarakat.

Kajian dalam *maqasid syari'ah* menitik beratkan pada pencarian nilai-nilai yang berupa kemaslahatan manusia dalam setiap taklif yang diturunkan Allah. Setiap taklif diciptakan oleh *Syari'* dalam rangka merealisasikan kemaslahatan hamba. Tidak satupun dari hukum Allah yang tidak memiliki tujuan. Secara hakiki tujuan taklif dalam hukum Islam adalah kemaslahatan, sehingga setiap hukum yang disyariatkan dalam Al-Qur'an maupun Sunnah

terdapat kemaslahatan di dalamnya.⁷¹

Melalui maqasid syari'ah akan dapat dibangun sebuah hukum yang berfungsi *social engineering*, dengan melihat konteks kehidupan masyarakat pada saat hukum tersebut ditetapkan. Konsep maqasid syari'ah juga berfungsi mendekatkan nas-nas Syari' ke dalam kehidupan nyata, dalam arti membumikan syari'at Islam. Aturan-aturan dalam syari'at Islam perlu ditemukan kemaslahatannya sewaktu diwahyukan, untuk kemudian dianalogikan dengan konteks masyarakat sekarang. Sehingga adaptasi wahyu ke dalam realitas sosial terjadi secara inkulturatif. Wahyu tetap berkedudukan sebagai *guide* yang universal sehingga tidak ada kesan penundukan wahyu terhadap kepentingan sosial masyarakat.

Operasionalisasi konsep *maqasid syari'ah* menurut Asy-Syatibi dapat dilakukan dengan metode *istiqra' al-ma'nawi*. Metode ini bertumpu pada empat prinsip, yaitu: *pertama*, dalam menetapkan hukum harus menggunakan kolektifitas dalil, tidak bertumpu pada satu dalil saja. *Kedua*, memperhatikan konteks (*qarain ahwal*), baik konteks nash (*manqullah*) maupun konteks masyarakat (*ghairu manqullah*). *Ketiga*, memperhatikan tujuan Tuhan dalam mensyari'atkan hukum, dan *keempat*, terbuka terhadap kebenaran yang ditemukan, baik kebenaran dalil maupun kebenaran empiris.⁷²

Menjadikan maqashid syari'ah sebagai solusi persoalan agraria memerlukan pengkajian yang mendalam. Dilihat dari kedudukannya, hukum tentang tanah merupakan bagian dari *masalah dharuriyah (necessities)*, yang bersifat primer. Tanah, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau sumber nafkah, merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Oleh karena itu, pembahasan masalah hukumnya dapat dimulai dari bagaimana

⁷¹ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul al-fiqh* (Kairo: Dar al-Fikr al-'Araby, 1958), h. 289-290.

⁷² Duski Ibrahim, *Metode Penetapan Hukum Islam, Membongkar Konsep al-Istiqra' al-ma'nawi Asy-Syatibi* (Yogyakarta: Arruz Media, 2008), h. 238-239.

cara dan ketentuan yang harus diberlakukan dapat dimulai dari konsep kebutuhan dharuriyah ini.

Dalam konsep maqasid syari'ah ulama klasik, fokus kajian masalahnya lebih mengarah kepada kepentingan pribadi, atau menyentuh pada kepentingan orang perorang. Oleh karena itu, menurut Jasser Auda,⁷³ konsep maqasid harus diperluas cakupannya meliputi masyarakat, bangsa atau ummat manusia secara umum. Artinya, kepentingan dan atau kebutuhan yang menjadi basis penentuan masalahnya adalah kepentingan yang lebih besar sehingga masalah yang ditimbulkannya juga lebih besar. Maka, maqasid harus mencakup masalah-masalah kontemporer, seperti: reformasi, hak asasi manusia, hak-hak perempuan, keadilan, kemerdekaan, dan sebagainya. Hal ini diperlukan untuk merespon isu-isu global sekaligus mengembangkan kearifan di balik setiap aturan guna melakukan pembaruan.

Sebenarnya, pembaruan terhadap konsep maqasid syari'ah sudah dilakukan pada masa awal kebangkitan Islam, yaitu awal Abad ke 19 M. Rasyid Ridha misalnya, menengarai bahwa konsep maqasid syari'ah dalam Al-Qur'an mencakup masalah reformasi pokok-pokok keimanan, menumbuhkan kesadaran bahwa Islam adalah agama fitrah, kebebasan, reformasi sosial, politik, ekonomi, serta hak-hak perempuan.⁷⁴ Ibn Ashur juga berpendapat bahwa konsep maqasid syari'ah bertujuan untuk mewujudkan dan mempertahankan kesetaraan, kebebasan, kemerdekaan, dan penjagaan fitrah manusia. Sementara itu, Muhammad Al-Ghazaly memasukkan keadilan dan kemerdekaan sebagai maqasid tingkat dharury. Bahkan, Yusuf Al-Qardhawy memperluas cakupan maqasid pada masalah perlindungan terhadap kebebasan berkeyakinan, penciptaan keluarga yang harmonis, dan perwujudan perdamaian dunia.

⁷³ Jasser Auda, *Maqasid al-Shari'ah as Philosophy of Islamic Law, A Systems Approach* (London: The International Institute of Islamic Thought, 2008), h. 5.

⁷⁴ *Ibid.*

Berkaca dari pembaruan yang sudah dilakukan oleh para ulama sebelumnya, maka perlu melakukan kontekstualisasi dan atau modernisasi cakupan yang terdapat dalam tingkatan masalah. Kaitannya dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini, yakni persoalan agraria, maka perluasan cakupan masalah dharuriyah perlu dilakukan. Masalah *dharuriyah* mencakup lima kebutuhan pokok yang harus dilindungi, yaitu: *hifz ad-din* (pemeliharaan agama), *hifz an-nafs* (pemeliharaan jiwa), *hifz al- 'aql* (pemeliharaan akal), *hifz an-nasl* (pemeliharaan keturunan), dan *hifz almaal* (pemeliharaan harta kekayaan). Ulama kontemporer menambahkan dua kebutuhan pokok lagi yaitu *hifz al-'ird* (pemeliharaan martabat kemanusiaan) dan *hifz al-bi'ah* (perlindungan lingkungan). Berdasarkan kondisi kontemporer umat Islam, perlu mempertimbangkan *hifz al-ummah* (pemeliharaan persatuan) sebagai bagian dari kebutuhan *dharury*.⁷⁵

Maka untuk menjaga kebutuhan pokok yang sifatnya harus dilindungi tersebut, peneliti berpendapat terkait dengan permasalahan tanah khususnya grand sultan di Sumatera Utara, sejalan dengan pernyataan OK. Saidin, bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, telah berusia 61 tahun. Banyak persoalan keagrariaan, terutama hak atas tanah belum terselesaikan. UU ini pun banyak menuai kritik, bahkan secara normatif harus disesuaikan dengan tuntutan perkembangan zaman. Semula, Undnag-Undnag ini untuk memanfaatkan tanah sebagai kekayaan negara sebagai sumber daya agraris dalam membangun ekonomi, tujuan itu tak pernah berubah. Penyesuaian dari aspek peruntukan dan perencanaan tata guna tanah harus terus disesuaikan. Itulah sebabnya kemudian negara menyatakan dirinya sebagai penguasa hak-hak atas tanah yang dirumuskan sebagai "hak menguasai oleh negara".

⁷⁵ La Jamaa, "Dimensi Ilahi dan Dimensi Insani dalam Maqasid Syari'ah", dalam *Asy-Syir'ah, Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, vol. 45 No. 2, Juli-Desember 2011, h. 1267

Sayangnya, dalam praktiknya kerap menjadi bias.

Negara sering tampil sebagai *owner*, padahal tidak ada satu pun ketentuan normatif yang mengatakan negara adalah *Owen er*. Intinya, terbitnya UUPA bertujuan menghapuskan semua aturan terkait agraria yang berbau kolonial. Padahal kewenangan menguasai oleh negara tersebut, oleh Pasal 2 UUPA dapat dikuasakan kepada daerah-daerah provinsi dan masyarakat hukum adat, asal tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Ketentuan inilah yang selama bertahun-tahun diabaikan. Sedikit sekali kewenangan provinsi yang diberikan dan untuk masyarakat hukum adat, bahkan diabaikan sama sekali. Padahal, UUPA sangat mengapresiasi hukum adat seperti yang tercantum dalam Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA.

Pada kasus tanah di Sumatera Utara terdapat kasus 5.873 hektare tanah eks HGU PTPN II yang dulunya berasal dari Konsesi Sultan Deli dengan Deli Maatschappij. Delapan belas tahun sudah sejak diterbitkannya SK BPN No 42 Tahun 2002. Sampai hari ini penyelesaiannya tidak kunjung usai. banyaknya sudah rakyat yang menjadi korban kekerasan atas persoalan tanah tersebut. Semua ini terjadi karena para mafia tanah yang di-*back-up* oleh oknum dan mereka yang diberi tugas untuk menjalankan kewenangan agraria.

Kementerian BUMN pun ingin "memetik" hasil dari pelepasan HGU tersebut. Padahal, menurut UUPA, HGU berakhir maka berakhir juga hak subjek hukum. Tapi BUMN berdalih, harus ada pelepasan aset, pencoretan dari daftar pembukuan aset. Bukankah dahulu tanah ini berasal dari konsesi Sultan Deli yang merupakan pemilik aset sesungguhnya?. Mengapa Sultan Deli tidak diberikan hak untuk penggantian aset, bahkan tidak dilibatkan dalam setiap sengketa tanah yang berhubungan dengan hak-hak konsesi mereka.

Bahkan saat ini, pihak Kesultanan Deli bersama masyarakat adat Melayu lainnya yang mendapat pelepasan aset seluas 450 hektare, juga

dikenakan uang ganti rugi pelepasan aset. Begitu pula kasus tanah Polonia, eks Konsesi Polonia. Sampai hari ini pun tidak juga kunjung selesai, hal ini karena adanya kesungkanan pemerintah untuk melibatkan masyarakat hukum adat yang ada di Deli dalam tiap-tiap penyelesaian sengketa tanah, yang berasal dari Konsesi dan Grant Sultan Deli.

Kesungkanan itu disebabkan sengkuan para pelaksana kewenangan hak menguasai negara yang terus-menerus selama 61 tahun ini sudah "nyaman" dalam menjalankan tugasnya. Akibatnya, hak menguasai oleh negara dimaknai sebagai hak memiliki atas tanah negara. Akhirnya, persoalan tanah di Indonesia, menjadi peringkat pertama dalam sengketa peradilan di Indonesia.

Dengan demikian untuk meminimalisir terjadinya sengketa atas hak kepemilikan tanah berdasarkan grant sultan, maka perlunya kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Sumatera Utara khususnya Kota Medan, yaitu;

1. Kepada Pemerintahan Daerah (Kota Medan) melalui kantor Pertanahan Kota Medan hendaknya melakukan kerjasama dengan melibatkan Kesultanan Deli dalam hal pendataan tanah dengan alas grant sultan agar tidak terjadi kesimpang-siuran yang dapat merugikan pihak lain dan demi terciptanya pendataan yang jelas.
2. Tidak terjadinya penerbitan sertifikat tanah (SHM) oleh pemerintah diatas tanah yang orang lain yang dianggap memiliki grant sultan, sepanjang belum dilakukannya pendataan atas asal-usul dan keaslian grant sultan tersebut.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan mendasarkan pada rumusan masalah yang diajukan, penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Terkait peraturan kepemilikan Tanah Grant Sultan yaitu:
 - a) Grant Sultan yang terdaftar, akan tetapi pemilik langsung sudah meninggal dunia dan Grant Sultan telah beralih kepada pihak ketiga, maka upaya yang ditempuh untuk pelaksanaan konversi atau pengakuan hak dilakukan oleh ahli waris, sehingga ahli warislah yang mengajukan konversi, berdasarkan surat keterangan waris. Setelah syarat-syarat untuk melakukan konversi telah terpenuhi sesuai perundang-undangan yang berlaku, maka pemohon (dalam hal ini ahli waris) akan dikenakan biaya pembuatan daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah sebagai lampiran pengumuman. Kepala BPN akan membuat pengumuman tentang data fisik dan data yuridis terhadap pengakuan hak yang dimohonkan tersebut, baik di kantor pertanahan maupun dimuat di media massa, yaitu surat kabar. Pengumuman yang dibuat adalah dimaksudkan sebagai pemberitahuan kepada khalayak ramai atau masyarakat umum, yang bertujuan untuk memancing reaksi dari pihak yang lebih berhak.
 - b) Terhadap Grant Sultan yang belum terdaftar, juga terdapat suatu kondisi, dimana Grant Sultan yang terdaftar tersebut tidak lagi berada ditangan pemilik langsung ataupun pada ahli warisnya, melainkan sudah dialihkan kepada pihak lain, sebelum dilakukan upaya konversi. Peralihan hak yang dilakukan biasanya berbentuk pelepasan hak dan ganti rugi baik yang dilakukan oleh

Notaris/PPAT ataupun oleh Camat. Dalam kondisi yang demikian, maka jika pemegang Grant Sultan hendak mengajukan permohonan konversi, ada beberapa tahapan yang harus dijalani.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, "*initial registration*" dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah, "*maintenance*". Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

2. Pembuktian Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan:

Kepemilikan Tanah Grant Sulatan diberikan diwilayah kekuasaan langsung sultan ditandatangani dan diberi materai hanya olehnya, sebagaimana halnya dengan Labuan yang diperintah oleh seorang yang diberi kuasa oleh sultan. Mekanisme pelaksanaan konversi Tanah Grant Sultan yang pernah dilakukan, merupakan konversi langsung. Konversi langsung adalah adalah konversi yang dilakukan ketika pemilik Grant Sultan masih hidup. Cara pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang sudah pernah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan cara sebagai berikut:

- a) Pemohon diwajibkan membuat permohonan pendaftaran konversi dengan melampirkan Grant Sultan yang dimiliki;
- b) Objek tanah grant sultan kemudian direkondruksi di lapangan

untuk meneliti data fisik tanah Grant Sultan;

c) Setelah dilakukan pengukuran data fisik, maka terhadap pemohon, dibebankan biaya pengukuran;

d) Pemohon juga diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran.

Mekanisme pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Grant Sultan terbagi atas : “Terhadap Grant Sultan yang terdaftar, jika pemilik langsung masih hidup, maka upaya pelaksanaan konversi langsung dilakukan yaitu dengan cara pemilik langsung grant sultan tersebut membuat permohonan ke kantor pertanahan atas nama pemilik. Jika syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai perundang-undangan yang berlaku terpenuhi, maka terhadap pemohon konversi yaitu pemilik Grant Sultan dikenakan biaya pengukuran tanah, akan tetapi terhadap pemohon tidak dikenakan BPHTB dan uang pemasukan. Sehingga dikenakan biaya ukur, baru dapat diterbitkan sertipikat”.

3. Tinjauan Hukum Nasional dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Grand Sultan Bagi Masyarakat Kota Medan:

a) Hukum Nasional:

Undang-undang Pokok Agraria Nomo 5 Tahun 1960 Sertifikat Tanah Grant Sultan sebagai petunjuk bukan sebagai dasar alas hak. Badan pertanahan nasional akan mengkonversi Grant Sultan jika dibuktikan bahwa pemegang Grant tersebut asli sebagai pemiliknya. Pemegang Grant Sultan harus dapat membuktikan dan mengetahui bukti fisik. Untuk mengkonversi dan mengubah menjadi hak milik. Badan pertanahan akan melakukan Clear and Clean. Status Hukum tanah di Indoensia terbadu dualisme yakni diatur dalam Hukuun Adat dan buku ke 2 Kitab undang-undang Hukum perdata. Sejak tahun 1961 pemerintah mengeluarkan Peraturan pemerintah

tentang pendaftaran Tanah agar terjamin kepastian hukum. Yakni siapa yang berhak (subjek) dan dapat menguasai batas-batas tanah (objek). Jika hak-hak atas tanah didaftarkan atau diberikannya maka hak-hak atas tanah kepada semua subyek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Maka sebagai subjek hukum tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penggunaan tanah dimaksud.

b) Hukum Islam:

Bahwa Kesultanan Deli dalam melakukan pemberian tanah kepada rakyatnya dengan cara *al-iqtha'* (pemberian) yang ditandai dengan sertifikat grant sultan sebagai bukti kepemilikan. *Al-iqtha'* sebagai sebab-sebab kepemilikan terhadap suatu harta sesuai dengan hukum Islam. Harta pemberian negara yang diberikan kepada rakyat mejadi sebab timbulnya hak kepemilikan, maka sertifikat grant sultan yang diberikan oleh pihak Kesultanan Melayu sebagai pemerintah pada saat sebelum kemerdekaan secara hukum Islam merupakan tindakan yang sah dalam arti telah terjadi peralihan hak dari pemerintah (kesultanan Melayu) menjadi hak milik seseorang (rakyat) atas kepemilikan tanah yang diberikan. Maka sebagai orang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut, dibenarkan untuk mengelolanya dan mengambil manfaat darinya dengan menjual atau menyewa dan sebagainya. Dengan demikian selama seseorang yang memiliki grand sultan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak melakukan kegiatan yang menyebabkan

terjadinya peralihan hak milik, maka selama hidupnya hak atas tanah tersebut tetap menjadi hak miliknya.

B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis mempunyai beberapa rekomendasi terkait permasalahan yang di bahas:

1. Kepada Pemerintahan Daerah (Kota Medan) melalui kantor Pertanahan Kota Medan hendaknya melakukan kerjasama dengan melibatkan Kesultanan Deli dalam hal pendataan tanah dengan alas grant sultan agar tidak terjadi kesimpang-siuran yang dapat merugikan pihak lain dan demi terciptanya pendataan yang jelas.
2. Kepada Pemerintahan agar tidak melakukan penerbitan sertifikat tanah (SHM) oleh pemerintah diatas tanah yang orang lain yang dianggap memiliki grant sultan, sepanjang belum dilakukannya pendataan atas asal-usul dan keaslian grant sultan tersebut.
3. Kepada kantor Pertanahan Kota Medan saat memproses pendaftaran tanah yang alas haknya berasal dari grant sultan agar terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap grant sultan tersebut apakah sudah terdaftar atau belum baik penerbitan Sertifikat yang dilakukan secara sistematis dan sporadis. Khususnya untuk penerbitan sertifikat yang dilakukan secara Sistematis karena untuk penerbitan sertipikat yang dilakukan secara Sporadis biasanya telah dilakukan pengecekan grant terlebih dahulu pada saat proses penerbitan sertipikat. Dan diharapkan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tidak gegabah dalam melakukan proses pemeriksaan tanah dalam rangka penetapan hak yakni pengumpulan dan penelitian data yuridisnya sehingga hasilnya diharapkan dapat mendekati kebenaran materil dari alas hak yang disajikan oleh para pemohon yang menjadi dasar penetapan haknya.

DAFTAR PUSTAKA

- 'Ala, Abu Al-Maududi, *Usus Al-Iqtisad bayna al-Islam waal-Nuzum al-Mu'asirah*, alih bahasa Imam Muawwir (Surabaya: Bina Ilmu, 2005).
- Abduh, M, Et, al. *Pengantar Sosiologi* (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1984).
- Abdul, M. Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin, (Yogyakarta : Dana Bhakti Wakaf, 1997).
- Abu, M. Zahrah, *Ushul al-fiqh* (Kairo: Dar al-Fikr al-'Araby, 1958).
- Achmad, Ali Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1. (Jakarta: Pustaka, 2004).
- Ahida, Rida. *Keadilan Multikultural* (Jakarta: Clputat Press, 2008).
- Ahmad, Musthafa Zarqa, *Al-Madkhal Al-Fiqhu Al-'Am*, (Damaskus: Darul Qalam, Cet. I, 1998).
- Ansari, Tampil Siregar, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum Dan Masyarakat, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2004).
- Asun, Ghani Taha, *Haq al-Milkiyyah*, (Kuwait: al-Jami'ah al-Kuwait, 1977).
- Auda, Jasser. *Maqasid al-Shari'ah as Philosophy of Islamic Law, A Systems Approach* (London:The International Institute of Islamic Thought, 2008).
- Azrial, Yulfian, *Budaya Alam Minangkabau*, (Padang, Angkasa Raya, 2003).
- Badan Penelitian Permasalahan Tanah (BP2T), *Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan* (KanWil BPN Jakarta, Data Primer, Jakarta, 1992-1996).
- Baqir, Muhammad Sadr, *Iqtisaduna*, (Bairut: Dar al-Ta'rif li Matlubat, 1981).
- Budiardjo, Miriam. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002).
- C. Van Vollenhoeven. *Penemuan Hukum Adat*. (Percetakan Anem Kosong



Anem. Cetakan Kedua, 1987).

Chairuman, A. Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, 1996).

Damanik, Jahutar. *Hukum Adat Simalungun*, (PD Asian, P. Siantar, 1974).

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Balai Pustaka, Jakarta, 1991).

Dirman, *Perundang-Undangan Agraria di Seluruh Indonesia*, (J.B. Woehers, Jakarta, 1958).

Echols, John M. dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Gramedia, Jakarta, 1992).

Engineer, Ali. *Islam dan Teologi Pembebasan*, terj. Agung Prihantoro (Yogyakarta: Pustaka Pelajar: 1999).

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum; Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

G. Kartasapoetra. dkk., *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Rineka cipta, Cetakan Pertama, 1985).

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Adat Dalam Yurisprudensi Hukum Tanah, Jual-beli, Perhutangan. dan lainnya*. (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994).

_____. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 2003).

Haq, Irfan. *Economic Doctrines of Islam*, (Herdron, Virginia: International Institute of Islamic Thought, 1996).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undanu Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. Ketujuh, (Edisi Revisi), (Jakarta, Djambatan: 1997).

_____. *Land Registration in Indonesia Paper Law Asia*, (Jakarta: Conference).



_____. *Menuju Penyempurnaan hukum tanah nasional, dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, Maret 2002).

Hasan, Abu al-Mawardi, *al-Hawi al-Kubra*, 7th ed. (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994).

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996).

Hasanuz, S.M. Zaman, *Economic Funtion of an Economic State: The Early experience*, (Leicerster, The Islamic Funtion, 1991).

Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).

Ibrahim, Duski. *Metode Penetapan Hukum Islam, Membongkar Konsep al-Istiqra' al-ma'nawi Asy-Syatibi* (Yogyakarta: Arruz Media, 2008).

Ibrahim, Muhammad al-Khatib, *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam* (Riyad: Maktabat Haramain, 1989).

Ihsan, Edy. *Konflik Tanah Ulayat dan Pluralisme Hukum-Hilangnya Ruang Lingkup Orang Melayu Deli*,(Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015).

Ilyas, Daniel *Kenaikan Harga Tanah di Indonesia dan Jepang : Sebuah Studi Perbandingan*, Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia, Universitas Indonesia, Volume 1 No. 1. Juli 2000.

Ishaq, Abu al-Shairaziy, *al-Muhadhdhab fi Fiqh Imam al-Shafi'iy*, ed. 6 (Damaskus: Dar al-Qalam, 1992).

Junus, Anwar, *Penuntun Praktis Perkara Perumahan di Jakarta*. (Penerbit dan Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1979).

Kansil, C. S. T. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. (Balai Pustaka. Jakarta. 2002).



Kamal, Yusuf. *al-Islam wa al-Mazahib al-Iqtisadiyah al-Mu'asirat* (Dar al-Wafa, 1990).

Karim, Abdul Zaidan, *Al-Madkhal li Dirasah al-Syariah al-Islamiyah*, (Iskandariyah: Daar Umar bin Khattan, tt).

Keizerina, Tengku Devi, *Poenale Sanctie: Studi Tentang Globalisasi Ekonomi dan Perubahan Hukum di Sumatera Timur (1970-1950)*, (Medan: Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2004).

Khallaf, Abd-Wahhab, *Ushul Fiqh*, (Beirut: Dar al-Fikr, cet.ke-20, 1986).

Kusnardi, M. dan Bintan Siragih, *Ilmu Negara*, (Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000).

Kusumaatmadja, Mochtar. *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, (Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1970).

_____ *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, (Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1976).

La Jamaa, "Dimensi Ilahi dan Dimensi Insani dalam Maqasid Syari'ah", dalam *Asy-Syir'ah, Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, vol. 45 No. 2, Juli-Desember 2011.

Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur* (Bandung: Alumni, 1976).

Mahfuz, Sahal. *Nuansa Fiqqh Sosial* (Yogyakarta: LKiS, 1994).

Mannan, Abdul. *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*. (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997).

MD, Mahfud. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, (LP3ES, Jakarta, 2006),h. 21. Lihat juga Oksep Adhayanto, *Perkembangan Sistem Hukum Nasional*. Jurnal: Ilmu Hukum, Volume 4 No.2 Februari-Juli 2014.

Mendelson, Wallace. *Mendelson., Law and The Development of Nations*, (The University of Texas at Austin, Miami Beach, 1969).



Mr. B. Ter Haar Bzn, *Beginselon En Stelsel Van Het Adat Recht (Terjemahan K, Ng. Soebekti Poesphoto)*, (Jakarta: Negara Pradnya HIR Walter, 1999).

Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum No. 3 Vol.14 Juli 2007, h. 459.

_____, *Politik dan Hukum Agraria*, (Penerbit Liberty Yogyakarta, cetakan pertama pertama, Yogyakarta, 1997).

Muhammad bin Ali al-Shaukaniy, *Nail al-Auṭar min Aḥaiīth Sayyid al-Akhyar Sharḥ Muntaqiy al-Akhbar*, ed. 9 (Beirut: Dar al-Jil, 1983).

Muhammad bin Isma'il al-Ṣan'anīy, *Subul al-Salam Sharḥ Bulugh al-Maram min Adillati al-Aḥkam*, ed. 4 (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.).

Muhammad, Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. (PT. Pradnya Paramita, Cetakan Ketujuh, Jakarta, 2000).

Muhammad, Mirza Hussain, *Islam and Socialism* (Lahore: Muhammad Ashraf, t,t).

Mukti, Achmad. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan; USUPress, 2006).

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada, Media, 2004).

Nabhani, Taqiyuddin, *The Economic Sistem of Islam*, (London: Al-Khilafah Publications, 1990).

_____, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative: Perspektif Islam*, terj. Moh.Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996).

Nasr, Abu Ahmad Al-Husaini, *Al-Milkiyat fi al-Islam* (Kairo: Dar al-Kutub Al-Harbisah, 1952).

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Gaya Media Pratama: Jakarta, 2007).

Nik Mohd. Zain bin Haji Nik Yusof, 'Pemilikan Tanah di Bawah Perlembagaan

Persekutuan dari Segi Dasar dan Perundangan', dalam Ahmad Ibrahim, et.al., *Perkembangan Undang-Undang Perlembagaan Persekutuan*, (Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1999).

Nur, Iffatin. *Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih*, Jurnal: *Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 148-178*.

Sait, Siraj dan Hilary Lim, *Islam: Land and Property, Research Series* (Nairobi: Un- Habitat, 2005).

Oran, Akhmad dan Salim Rashid, *Fiscal Policy in Early Islam*, dalam Sayed Afzal Peerzade (ed), *Reading in islamic Fiscal policy*, (Delhi: Adam publishers and Distribution, 1996).

Pangiuk, Ambok. *"Ihya' al-Mawat dalam Hukum Islam," Media Akademika 25, No. 2 (April 18, 2010)*

Parlindungan, A.P. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1998).

_____. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994).

_____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 1999).

Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*, (Rajawali Cetakan Kedua, Jakarta, 1990).

Praptodihardjo, Singgih. *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Masa Depan*, (Pustaka Sarjana No.5, Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952).

Qudah, M. *"Ihya al-Ard al-Mawat wa Atharuhu 'ala 'l-Iqtisad al-Watani al-Ardan Namudhujan," IUG Journal of Islamic Studies 24, No. 2 (2016)*.

R. Van Dijk diterjemahkan oleh A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Sumur Bandung, Cetakan Kedelapan, Bandung, 1982), h. 9.

Rachiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (UU*



No.5 Tahun 1960, (Cetakan Ketiga Alumni, Bandung, 1992).

Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013).

Rafiqi, *Tanah Grant Sultan Melayu Delimenurut Teori Positivistik Land Grant of Deli Malay Sultan According to Positivistik Theory*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum: 6 (2), 2019).

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, (Alumni, Bandung, 1986).

Raharjo, Agung. *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, (Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010).

Rahman, Afzalur. *Doktrin Ekonomi Islam*, II terj. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995).

Rasyid, Abdul Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya Dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006).

Ria Fitri, "*Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam*," Kanun Jurnal Ilmu Hukum 13, No. 3 (2011).

Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007).

Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA* (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah* (Kairo: Dar al-Hadith, 2004).

Sayuti, M. Dt Pangulu, *Hak-hak Masyarakat atas Tanah Ulayat, Artikel Hak Ulayat di Minangkabau oleh Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau* (LKAAM) Sumbar. 06 Januari 2012.

Sembiring, Rosnidar . *Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Masyarakat Adat Simalungun*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2008).

Shalabi, Mustafa. *al-Madkhal fi al-Tarif bi al-Fikih al-Islam wa Qawaid al-milkiyyah wa al-Uqud Fi hi* (Qahirah: Dar al-Qalam, 1968).

Sihombing, B.F. *Implementasi Undang Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960*



Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya di Wilayah DKI Jakarta. (Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1996/1997).

- Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta:Pembimbing Masa, 1972).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: C.V. Rajawali, 1985).
- Soetomo, *Jual Beli Tanah (Peralihan Hak Dan Sertifikat)*, (Malang: Universitas Brawijaya, 1981).
- Solly, M. Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1994).
- Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995).
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah..* (Jakarta, Rajawali Pers. 2016).
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001).
- SW, Maria. Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Kompas Gramedia, Jakarta, 2008).
- Taqyuddin an- Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif. Perspektif Islam*, terj. M. Maghfur Wachid, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Universitas Gadjah Mada, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, *Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, (Suatu Ringkasan Eksekutif, Yogyakarta, 2002).
- Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 2006).
- W. Yudian Asmin, *Maqasid al-Syari'ah sebagai Doktrin dan Metode*, Jurnal *Al-Jami'ah* No. 58 Tahun 1995.
- Wael B. Hallaq, *Sejarah Teori Hukum Islam, Pengantar Untuk Ushul Fiqh*



Mazhab Sunni, terj. E Kusnadinigrat dan Haris bin Wahid (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000).

Yafie, Ali. *Menggagas Fiqh Sosial* (Bandung: Mizan, 1994).

Yahya ibn Adam al-Qurashi, *Kitab al-Haraj*, (Kairo: al-Mat}ba'ah al-Salafiyyah, tt).

Yamin, M. Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Mandar Maju, Bandung, 2008).

Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006).

Zaman, Hasanuz S.M. *Economic Funtion of an Economic State: The Early experience*, (Leicerster, The Islamic Funtion, 1991).

Zarqa, Ahmad. *al-Fikih al-Islam fi Thaubihi al-Jadid* (Beirut: Dar al-Fikr, 1967).

Zein, Satria Effendi M, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2005).

Zuhailiy, Wahbah. *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989).





PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax (061) 4515847, Website: <http://pn-medankota.go.id>
Email: info@pn-medankota.go.id, Email delegasi: delegasi.pnmdwa@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-UI / 7016 / HK.00 / IV / 2021

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 05 April 2021, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Direktur Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan pengambilan data.

Berikut Identitas Mahasiswa :

Nama : TETTY MARLINA TARIGAN
NIM : 94315010545
Judul Tesis : Grant Sultan Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah di Kota Medan (Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam)

Dengan ini menerangkan telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna wawancara atau riset.

Medan, 09 April 2021

An. PANITERA PENGADILAN NEGERI MEDAN
PANITERA MUDA HUKUM,



BENYAMIN TARIGAN, SH., MH.

DATA DIRI PENULIS

I. Data Penulis

1. Nama : Tetty Marlina Tarigan
2. NIP / Karpeg : 197701272007102002 / P. 259854
3. Tempat Tanggal Lahir : Medan, 27 Januari 1977
4. Pangkat / Gol.Ruang / TMT : Penata Tk. I/ III/d / 27 Maret 2014
5. Jabatan : Lektor
6. Agama : Islam
7. Status Perkawinan : Kawin
8. Alamat : Komplek Ray Pondok Platinum
(RPP) 2 blok. C no. 7 Jl. Perhubungan Laut Dendang, Deli Serdang
9. Telephon : 081397861997
10. Pendidikan Terakhir : S2 Magister Kenotariatan USU Tahun
2001
11. Nama Orang tua
 - Ayah : H. Mohd. Aziz Tarigan, SH
 - Ibu : Hj. Dahliana Marzuki

II. Pendidikan Formal / Umum

- a. SD Negeri 064037 Medan, Tahun 1990.
- b. SMP Negeri 10 Medan, Tahun 1993
- c. SMA Negeri 3 Medan, Tahun 1996
- d. S1 Sarjana Hukum Universitas Syiah Kuala-Banda Aceh, Tahun 2001
- e. S2 Magister Kenotariatan USU Medan, Tahun 2003.

III. Riwayat Jabatan

- a. Asisten Ahli –III/b *Dosen jurusan Muamalah IAIN SU Medan* 30 Juli 2010
- b. Lektor / Penata – III/d *Sekretaris Jurusan Muamalah Fak. Syariah dan Hukum UIN SU Medan* TMT 24 Januari 2017 – Desember 2020
- c. Lektor / Penata Tk.I –III/d *Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fak. Syariah dan Hukum UIN SU Medan* TMT 7 Januari 2021 – 2024.

