

**KEKUATAN HUKUM HAK ATAS TANAH KESULTANAN YANG DIKUASAI  
MASYARAKAT  
(Studi Di Kelurahan Patehan kecamatan Keraton Kota Yogyakarta)**

**Abd Wahab M. Said**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang  
E-Mail: [abdwahab704@gmail.com](mailto:abdwahab704@gmail.com)

**ABSTRACT**

*The Special Region of Yogyakarta is an area that has various uniqueness in terms of culture to layout regarding land rights. The community needed a mechanism in obtaining the power of rights to the sultanate land. Formulate the problem as follows: How is the Mechanism of Acquisition of Land Rights Derived from Sultanate Land in Patehan Village, Keraton District, Yogyakarta City? How is the Legal Power of the Sultanate Land Rights Controlled by the Community of Patehan Village, Keraton District, Yogyakarta City?. The research method used is empirical juridical, with a sociological juridical approach. Land is obtained from generation to generation and can apply for residence permits to the dispentaru and panitikismo, the power of community land is very weak because it does not have a certificate as evidence, the data collection techniques used are interviews, documentation, observation, data analysis is used, namely sociological juridical. By submitting one's identity to the land and spatial planning office, that the land owned by the community itself is a usufructuary right on land belonging to the sultanate.*

**Keywords: Power of Law, Land rights, Sultanate.**

**ABSTRAK**

Daerah Istimewah Yogyakarta adalah sebuah daerah yang memiliki berbagai keunikan dalam segi budaya hingga tata letak berkenaan dengan hak atas tanah. Masyarakat membutuhkan mekanisme dalam memperoleh kekuatan hak atas tanah kesultanan tersebut. Berumuskan masalah sebagai berikut ini Bagaimana Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Kesultanan Di Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta? Bagaimana Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Kesultanan Yang Di Kuasai Masyarakat Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta?. Metode penelitian yang digunakan berjenis yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Tanah di dapatkan secara turun-temurun dan bisa mengajukan izin tinggal ke dispentaru dan panitikismo, kekuatan tanah masyarakat sangat lemah karena tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti, Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, dokumentasi, observasi, analisis data digunakan yaitu yuridis sosiologis. Dengan cara mengajukan identitas diri kepada Dinas pertanahan dan tata ruang, bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat itu sendiri adalah Hak pakai atas tanah milik kesultanan.

**Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Hak atas tanah, Kesultanan.**

## **PENDAHULUAN**

Daerah Yogyakarta Istimewah adalah salah satu daerah di Indonesia yang memiliki keistimewaan dalam melakukan dan menjalankan roda pemerintahan. Baik dalam segi budaya maupun tata letak tanah yang dimana bisa kita lihat bahwa di Yogyakarta sendiri memiliki keunikan dalam segi pertanahan yaitu tanah yang banyak dikuasai masyarakat akan tetapi di Yogyakarta sendiri untuk masalah pertanahan masih banyak tanah yang dimiliki oleh pihak Kesultanan akan tetapi tanahnya masih bisa di manfaatkan oleh masyarakat. Di Yogyakarta sendiri ada tiga kegunaan Hak Atas tanah yang bisa dipergunakan oleh masyarakat yaitu tanah hak, tanah kesultanaan dan tanah kadipaten. Tanah hak ialah tanah yang dimiliki masyarakat yogyakarta, sedangkan tanah kesultanaan dan tanah kadipaten terdiri dari keprabon dan tanah bukan keprabon atau dede keprabon yang terdapat di kabupaten/kota dalam wilayah yogyakarta. Pengaturan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten diatur dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2 UU No 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, yang mengatur tentang Daerah Istimewa Yogyakarta selanjutnya yang di sebut DIY yaitu daerah provinsi yang mempunyai keistimewaan dalam menyelenggarakan urusan untuk mengurus pemerintahannya dalam kerangka Negara Republik Indonesia. Keistimewaan di sini adalah keistimewaan dalam kedudukan hukum yang dipunyai oleh DIY berdasarkan sejarah dan hak asal-usul yang terkandung dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam mengatur dan mengurus kewenangan istimewa. Pada ketentuan lain yaitu Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (Perdais) Nomor 1 Tahun 2017 pada Pasal 1 ayat 1, 2 Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, yang dimaksud tanah kesultanan adalah tanah hak milik kesultanan yang dimana meliputi Tanah Keprabon dan Dede Keprabon yang terdapat dan tersebar di Kabupaten atau kota wilayah Dearah Istimewah Yogyakarta.

Tanah kadipaten adalah tanah hak milik Kadipaten yang merupakan Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang tersebar di dalam wilayah Kabupaten dan Kota dalam DIY. Ditujukan untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan/atau kesejahteraan masyarakat. Tanah yang bisa dipakai oleh masyarakat adalah yang sudah mempunyai serat kekancingan dan ada juga yang belum memilikinya. Hak tanah tersebut dalam bentuk magersari, ngindung, anganggo, dan anggaduh. Magersari didalam bahasa Jawa adalah warga desa yang menumpang, misalnya menumpang tempat tinggal atau mengerjakan tanah orang lain. Magersari adalah hak adat yang diberikan kepada masyarakat

sebagai penghuni/pengguna Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, antara penghuni/pengguna dari tanah tersebut terdapat historis dan diberikan hanya kepada Warga Negara Indonesia atau pribumi berlaku waktu selama mereka menghuni/menggunakan.<sup>1</sup>

Awal mula terbentuknya Kesultanan Yogyakarta dari sejarah Mataram Islam pertama kali karena keterlibatan raja Panjangan yaitu, Hadiwijaya. Maka terjadilah perebutan sengit dari Arya Pangsang yang tidak rela jika Demak di ambil olehnya pada saat itu Hadiwijaya membuat sayembara barang siapa yang dapat mengalahkan Arya akan mendapatkan tanah Pati dan Mataram, Berdasarkan perjanjian Giyanti pada 13 Februari 1755, Pemerintah kolonial Belanda mengakui Kerajaan Jogja sebagai Negeri yang merdeka dengan sultan sebagai pemimpin dan sebagai pemilik hak mutlak tanah di wilayah kerajaan Yogyakarta. Kepemilikan kraton atas tanah di Jogja diperkuat dengan *Rijksbluad van Sultant* no 16 pasal 1 tahun 1918 yang menyatakan bahwa tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan atau bukan dalam hak kekuasaan hak eigendom pemerintah kolonial menjadi tanah milik keraton. Dengan kata lain, hal ini menegaskan bahwa kraton yang dipimpin oleh sultan memiliki pengelolaan tanah sendiri.<sup>2</sup>

Peraturan Agraria Kraton Ngayogyakarta sebelum kemerdekaan Indonesia mengatur hak-hak pemakaian tanah sebagai berikut. Pertama “Siti Maosan Ndalem” yakni tanah yang berada dalam kontrol langsung sultan Hamengkubuwono X seperti halnya bangunan kraton. Kedua “Siti Kejawan” tanah yang diberikan oleh sultan kepada kerabat dekat atau abdi dalem sebagai apresiasi atas pengabdian mereka kepada kraton. Ketiga “Siti Magersari” adalah tanah diizinkan pemakaian kepada masyarakat umum sebagai penghargaan keraton kepada masyarakat.<sup>3</sup>

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Untuk itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

---

<sup>1</sup> Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (Perdais) Nomor 1 Tahun 2017 *Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten*

<sup>2</sup> Ahmad Muhsidi, at all, “*Surat kekancingan Tanah Sultan Ground (Upaya Mendapatkan Izin Memanfaatkan Tanah Keraon Yogyakarta)*”.2019, Deepublish Publisher. Hlm 1.

<sup>3</sup> *Ibid*

Tanah sendiri bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multi dimensi,

pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan, kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam menentukan pengambilan putusan masyarakat, ketiga, dari sudut budaya dapat menentukan status tinggi rendahnya seseorang, keempat, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan transidental.<sup>4</sup>

Dasar berlakunya filosofis di Indonesia mengenai tanah negara sejak Indonesia merdeka dan sebelum berlakunya UUPA adalah peraturan pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara. Peraturan pemerintahan ini masih menganut asas *Domeinverklaring* sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Agrarisch Besluit adalah semua tanah yang bebas sama dari hak-hak seseorang (baik yang berdasarkan hukum asli Indonesia, maupun yang berdasarkan pada hukum Barat). Dianggap menjadi *Vrij lantsdomein*. adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara.<sup>5</sup>

## **PEMBAHASAN**

Bagaimana Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Kesultanan Di Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta untuk mendapatkan tanah oleh masyarakat yaitu tanah yang memang di tinggali sejak awal tanah yang dikuasai oleh masyarakat saat ini adalah bekas pemandian sultan atau kediaman yang di kamungfalasekan sebagai benteng pertahanan oleh sultan tapi semenjak terjadinya gunung Krakatau meletus dan juga terjadi gempa pada 1867 maka kediamannya hancur dan akhirnya di biarkan begitu saja hingga menjadi hutan pada kekuasaan sultan ke 7 mulai di bersihkan.

Para Abdi dalem diperintahkan untuk merawat dan membersihkan bangunan itu tetapi pada zaman itu para abdi dalem tidak di bayar/digaji karena abdi dalem yang merawat bangunan itu rumahnya sangat jauh dari lokasi dan pada zaman dulu juga serba terbatas pada saat itu, maka sultan memerintahkan abdi dalam untuk membangun tempat tinggal untuk mereka tinggal sampe saat ini khususnya wilayah yang penulis teliti adalah tanah yang di

---

<sup>4</sup> JU-Ke, Vol 1, No 2, Desember (2017) *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*, Halaman 83. Di akses tanggal 22 Desember 2021. Pukul 10:01 WIB.

<sup>5</sup> Hadi Pranowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Pranadamedia Group, Jakarta, 2007, hlm 167

tingali sejak lama dan bisa di bilang turun-temurun oleh buyut-buyut terdahulu, tanah yang masyarakat miliki saat ini hanya sebagai hak pakai.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria masyarakat bisa mendaftarkan tanah yang dimiliki bisa melalui PTSL atau secara Sopradik. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin sebagai suatu kepastian hukum untuk masyarakat supaya bisa mendapatkan kepastian dalam bentuk status hak yang di daftarkan, kepastian subyek dan obyek hak. Pendaftaran akan di keluarkan dalam bentuk Sertifikat Hak atas tanah dan sebagai alat bukti hak. Untuk pendaftaran tanah bisa dilihat dalam pasal 19 UUPA menyebutkan Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi, pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1), dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>6</sup>

Pendaftaran sendiri tertuang dalam Peraturan Pemerintah yang terbaru yaitu PP Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa masyarakat bisa mendaftarkan melalui Elektronik seperti yang di jelaskan dalam pasal 84 Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Penerapan Pendaftaran tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.<sup>7</sup> Akan tetapi untuk daerah yang penulis melakukan penelitian

---

<sup>6</sup> Undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pasal 84

masyarakat hanya di berikan perjanjian seperti serat kekancingan karena disini tanah yang dikuasai masyarakat dimiliki oleh Kesultanan, masyarakat hanya dapat perjanjian seperti serat Kekancingan, tapi untuk saat ini serat kekancingan tersebut sudah di tarik oleh pihak kesultanan, masyarakat hanya mendapatkan izin tinggal untuk mekanisme mengurus izin tinggal kalau dulu mengurus melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan Panitikismo yaitu salah satu lembaga adat yang mengurus masalah pertahan di Yogyakarta namun pada Tahun 2017 muncul Perdais (Peraturan Daerah Istimewa) maka pihak kesultanan membuat lembaga yang dimana mengurus pertanahan yaitu sebuah lembaga yang bernama. DISPENTARU (Dinas Pertanahan dan Tata Ruang), yang dimana Dispentaru ini lembaga pertanahan yang tidak menjadi satu kesatuan dari BPN seperti penulis ketahui bahwa di indonesia untuk masalah pertanahan itu harus melalui BPN akan tetapi di Yogyakarta tidak demikian mereka mempunyai hak khusus untuk mengatur daerah mereka sendiri tapi tidak terlepas dari campur tangan negara oleh karena itu Gubernur (sultan) Yogyakarta bisa membuat lembaga yang mengurus tanah di daerah Daerah Istimewa Yogyakarta, maka dari itu saat ini masyarakat yang ingin tinggal atau menetap harus ke Dispentaru dan panitikismo untuk mengurus segala perizinannya karena dari pihak kesultanan sudah memberikan kewenangan ke Dispentaru untuk mengurus tanah kesultanan bukan ke BPN tugas Dispentaru di sini mengurus tanah Sultan Graound (SG).<sup>8</sup>

Hasil dari Penelitian ada tiga hak kegunaan tanah SG (Sultan Ground) untuk warga jogja yang ingin menempati/memanfaatkan tanah SG ada tiga kategori tanah SG dibagi menjadi Magersari, ngindung dan hak pakai yaitu:

### **Magersari**

Dengan cara menggunakan serat kekancingan magersari istilah dari magersari adalah izin untuk warga menggunakan tanah yang dimiliki sultan, atau tanah dimiliki kerabat sultan. Magersari hanya di berikan berkat jasa dari abdi dalem, maka abdi dalem tersebut akan mendapatkan hadiah dari hak magersari, tanah ini hanya dapat diwarisi secara turun-temurun saja. Ada istilah lain dari magersari ini untuk orang yang ikut tinggal di rumah dari keluarga sultan, atau disebut dengan nama “Putro Sentono Dalem.” Karena sudah ikut menempati rumah “Sentono Dalem,” maka dari itu tugas dari mereka sudah jelas yaitu bekerja untuk pemilik rumah.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Tantio Selaku Ketua Rukun Warga 09 Pada tanggal 19 Oktober 2021 Pukul 11.40 WIB

## **Ngindung**

Isitilah ngindung adalah izin untuk menempati bangunan rumah yang dimiliki oleh kerabat Sultan. Dan tidak semua orang bisa mendapatkan izin dari sultan, mereka yang memiliki ngindung adalah mereka yang masih ada hubungan kerabat dengan sultan atau karena pekerjaan ngindung dibagi menjadi dua kategori;

1. Ngindung biasa, ngindung yang memiliki rumah sendiri diatas tanah milik orang lain.
2. Ngindung tlosor, yaitu seseorang yang tidak memiliki tanah sendiri, sehingga orang tersebut hidup di dalam rumah bukan miliknya.

Terkait dengan hak ngindung, ada beberapa ketentuan, sebagai berikut adalah, pihak yang memberikan ngindung adalah kerabat sultan kepada abdi dalem atau kerabat, atau orang yang kerja dengan kerabat sultan. Bentuk ngindung ini pun ada yang berupa rumah sementara. Pada umumnya ada yang diberi jangka waktu tertentu, berdasarkan kesepakatan bersama.

## **Hak Pinjam Pakai**

Adalah untuk mempergunakan tanah untuk diambil manfaat, termasuk juga dalam mendirikan bangunan. Pihak yang memberikan hak pinjam pakai adalah sultan, dengan istilah Punokawan Wahono Santo Griya Kraton Ngayogyakarta. Jika tanah megarsari dan ngindung diperuntukan pekerja di dalam kerabat sultan dan abdi dalem, maka hak pinjam pakai ini terbuka untuk masyarakat pribumi, non abdi dalem yang memiliki hubungan khusus dengan sultan. Dalam hal ini bisa berupa perorangan maupun badan hukum.

Masyarakat yang memiliki hak pinjam pakai tanah milik sultan ini memiliki jangka waktu tertentu. Termasuk ketika sang pemilik hak pinjam ingin membangun, maka keuntungan dan kerugian ditanggung oleh pemegang hak. Hak dan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah harus merawat, menjaga bangunan tersebut menjadi potensial dan menguntungkan sesuai dengan perkembangan jaman. Hak pinjam pakai ini dimanfaatkan sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak jadi pemegang hak pinjam tidak diperkenankan untuk menggunakan hak pinjam pakai untuk kepentingan lain, di luar perjanjian.

Kewajiban pemegang hak pinjam pakai adalah wajib membayar biaya sewa pertahun. Adapun lama hak pinjam pertama kali berlaku selama 10 tahun, jika di perpanjang bisa sampai dengan 20 tahun. Khusus lama hak guna untuk bangunan pertama kali bisa selama 30 tahun dan kemudian di perpanjang selama 20 tahun lamanya. Dari pihak keraton pada dasarnya memberi kesempatan dengan cara tidak menarik denda bagi masyarakat/organisasi hak pinjam pakai. Dengan pihak keraton hanya memberi dengan cara tidak menarik denda untuk masyarakat/organisasi hak pakai. Dari keraton hanya mencatat dan dan pengarsipan bagi hak pakai yang sudah abis masalahnya. Disini penulis melihat bahwa hak pijam pakai ini sama dengan hak pakai.<sup>9</sup>

Untuk menggunakan tanah tersebut, maka masyarakat harus mendapatkan ijin dari pihak Kesultanan dalam bentuk serat kekancingan. Surat ini diterbitkan oleh lembaga Kesultanan yang menangani masalah pertanahan secara teknis operasional adalah Kantor Panitikismo. Adapun tugas dan kewenangan lembaga Keraton Yogyakarta adalah:

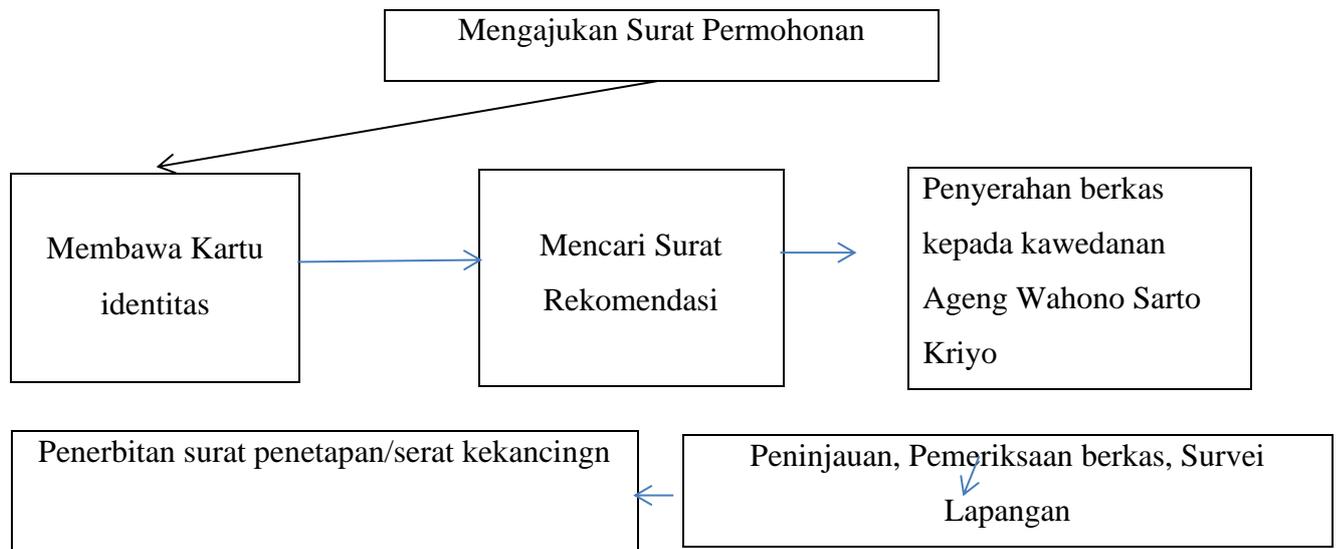
- 1) Sebagai pihak yang dikuasakan oleh Keraton untuk mengikat perjanjian (kekancingan) dengan masyarakat secara perorangan, badan hukum, ataupun lembaga pemerintahan yang mengajukan permohonan hak atas tanah yang berasal dari tanah-tanah Kasultanan (Sultanaat Ground).
- 2) Penerima uang penanggalan sebagai kompensasi atas permohonan hak di atas tanah Keraton, sesuai dengan jangka waktu berlakunya sertipikat hak atas tanah di atas tanah Kasultanan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat.
- 3) Menerima dan memberikan persetujuan atas peralihan hak karena waris di atas tanah Kasultanan.
- 4) Berdasarkan sejarah dan riwayat dari pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta serta berdasarkan Undang Undang Nomor 3 Tahun 1950 dimana Daerah Istimewa Yogyakarta dengan otonomi khusus untuk mengurus rumah tangganya sendiri, dalam hal ini juga urusan keagrariaan/pertanahan.

---

<sup>9</sup> Ahmad Muhsin Op Cit, 47-48

**Tata cara mendapatkan serat kekancingan**

Cara agar mendapatkan dan memilik serat kekancingan ada berapa tahap yang harus di ikuti. Dengan membawa kartu identitas, mencari surat rekomendasi, dan memberikannya ke pihak yang berwenang yaitu “*Ageng Wahono Sarto Kriyo*” dari sinilah menunggu diputuskan, apa serat kekancinga di berikan atau tidak. Selajutnya akan di survey dan memeriksa berkas yang di lakukan oleh abdi dalem.<sup>10</sup>



**Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Kesultanan Yang Di Kuasai Masyarakat Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta.**

Tanah yang di tinggali oleh masyarakat adalah Tanah Sultan Ground dari wawancara dengan narasumber pengertian tanah SG (Sultan Ground) adalah tanah yang dikuasai oleh Keraton Yogyakarta yang dimana pada zaman dahulu, ada perjanjian Giyatri. Hak milik atas tanah di atur dalam Rijktsblaad, dan masyarakat tetap diharapkan dalam kesadaran hukum, di Yogyakarta sendiri memiliki dua kerajaan yaitu Pakualaman dan kesultanan Ngayogyakarta, dimana masyarakat tidak memiliki asas hak memiliki dan hak eigendom karena sejak berlakunya UUPA maka eigendom sudah tidak berlaku lagi di indonesia dan pihak dari kesultanan sudah tidak mengakui bahwa Hak eigendom itu masih berlaku sampai saat ini di masyarakat. Maka masyarakat di berikan hak anggaduh adalah hak mengelola dan memungut

<sup>10</sup> Ahmad Muhsin Op Cit

atau mengambil hasil dari tanah kesultanan atau kadipaten (bukan Keprabon) kepada desa dalam menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu selama dipergunakan.<sup>11</sup>

Di Yogyakarta sendiri ada dua pembagian tanah yaitu Tanah Keprabon dan Dede Keprabon untuk Tanah Keprabon adalah tanah yang di peruntukan untuk bangun seperti Karaton, Alun-alun Lor, Alun-alun Kidul, Benteng, Jagang, Panggung Krapyak, Tugu Pal Putih, Tamansari, Pasar Beringharjo, Kepatihan, Pasareyan Imogiri Ngayogyakarta, Makam Sultan Agung Ngayogyakarta, Makam Kutho Gedhe Ngayogyakarta sarta Hastarenggo dan masih banyak kegunaan Tanah Keprabon ini. Kalau Tanah Bukan Keprabon atau Dede Kerapbon adalah tanah yang di peruntukan sebagai berikut:

- a. tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak Anggaduh;
- b. tanah yang telah digunakan oleh masyarakat/institusi dan telah memiliki Serat Kekancingan;
- c. tanah yang telah digunakan oleh masyarakat/institusi dan belum memiliki Serat Kekancingan; dan
- d. tanah yang belum digunakan.<sup>12</sup>

Untuk kegunaan Tanah Dede Keprabon yang di sebutkan diatas huruf a, keberadaannya berdasarkan pada peta persil Desa atau Kelurahan dan data pendukungnya. Ada beberapa Hak atas tanah yang dapat digunakan oleh masyarakat harus mendapatkan Serat Kekancingan yaitu tanah:

- a. Magersari
- b. Ngindung
- c. Anganggo
- d. Anggaduh.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Handani BS.S.Sos Sebagai Lurah di kelurahan Patehan, kecamatan kraton kota Yogyakarta. Pada Tanggal 18 Oktober 2021, Pukul 09,45 WIB.

<sup>12</sup> Op. Cit *Perdais Pasal 6-7*

<sup>13</sup> Op. Cit *Perdais Pasal 8*

Untuk daerah yang penulis teliti dan observasi sendiri kebanyakan dari mereka cuman mempunyai Hak Magersari menurut dari warga mereka mendapatkan tanah magersari dari turun-temurun dari buyut-buyut mereka yang dimana tanah magersari ini di dapatkan karena, orang terdahulu atau buyut sebelum generasi selajutnya bekerja sebagai abdi dalem karena itu mereka dapat mempergunakan tanah tersebut.<sup>14</sup>

Berdasarkan hasil penelitian penulis melihat bahwa tanah yang di kuasai masyarakat saat ini sangat lemah karena tidak memiliki sertifikat tanah dimana sertifikat tersebut sebagai alat bukti untuk pembuktian bahwa tanah tersebut memang dimiliki oleh masyarakat dan tempat yang di teliti melalui penelitian tidak memiliki kekuatan hukum hak atas tanah karena masyarakat hanya di berikan hak Magersari melalui perjanjian serat Kekancingan tapi semenjak tahun 2015 sudah di tarik serat Kekancingan tersebut dari pihak kesultanan dan saat ini masyarakat tidak memiliki bukti bahwa tanah tersebut dimiliki atau dipakai oleh masyarakat. Dan bisa di bilang bahwa masyarakat hanya di berikan hak tinggal/menumpang oleh pihak kesultanan dan tidak bisa di jual-belikan karena tanah tersebut dimiliki oleh kesultanan dan masyarakat hanya bisa mendirikan bangunan rumah untuk di tempati yang ditempati saat ini oleh masyarakat karena tanah yang di kuasai oleh masyarakat tidak memiliki status tanah yang jelas bisa dibbilang tidak mempunyai hak apa-apa hanya hak menempati saja karna sertifikat pun tidak ada hanya memiliki hak pakai atas tanah berdasarkan perjanjian yang dilakukan pada zaman dahulu.<sup>15</sup>

Akan tetapi Masyarakat bisa mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut telah dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya, Pemerintah untuk memberikan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain disini masyarakat penulis

---

<sup>14</sup> Hasil Observasi dan wawancara

<sup>15</sup> Hasil Penelitian

teliti tidak bisa mendaftarkan tanahnya di karenakan tanah tersebut sebagai tanah magersari yang dimana hak tanah tersebut dimiliki oleh pihak kesultanan.<sup>16</sup>

Disini penulis melihat bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat itu adalah bisa disebut Hak menumpang dalam perspektif hukum adat adalah hak yang di berikan ketika seseorang di berikan izin untuk mendirikan bangunan atau rumah di sebuah tanah milik orang lain, dan tanah itu bukan termasuk dalam tanah-tanah hak guna bangunan (HGB) atau hak sewa pemegang hak menumpang tidak membayar, memberikan sesuatu kepada pemilik tanah akan tetapi dalam pandangan umum pemegang hak menumpang diberikan kewajiban untuk memberi bantuan kepada pemilik tanah untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan Hak menumpang merupakan turunan dari hak pakai. Sedangkan di dalam UUPA tidak menjelaskan bahwa apa yang dimaksud dalam hak menumpang itu sendiri.<sup>17</sup>

a. Sifat-sifat dan ciri-ciri dalam hak menumpang yaitu

1. Tidak mempunyai jangka waktu jelas,bisa saja sewaktu – waktu dapat dihentikan
2. Hubungan hukumnya lemah yaitu sewaktu – waktu dapat diputuskan oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut
3. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu berupa uang sewa kepada pemilik tanah
4. Hanya terjadi pada tanah pekarangan (tanah untuk bangunan)
5. Tidak wajib di daftarkan ke kantor pertanahan
6. Tidak bisa di alihkan kepada pihak lain yang buka ahli warisnya.

Maka dari itu disini penulis melihat bahwa hak menumpang tidak mempunyai kekuatan hukum tetap akan tetapi memilik perjanjian dengan pemilik tanah itu sendiri dalam arti lain bahwa hanya di berikan hak untuk menempati saja dan tidak bisa di perjual belikan.

b. Hapusnya Hak Menumpang sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol 3, No, 2, Agustus 2019, Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, Halaman 236. Di akses tanggal 22. Pukul 10:14 WIB.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 281

1. Pemilik tanah sewaktu – waktu dapat mengakhiri hubungan hukum antara pemegang hak menumpang dengan tanah yang bersangkutan
2. milik atas tanah yang bersangkutan dicabut untuk kepentingan umum
3. Pemegang hak menumpang melepaskan secara sukarela hak menumpang
4. Tanahnya musnah.<sup>18</sup>.

masyarakat yang memiliki eigendom mengacu pada Pasal 570 BW yang berbunyi, yang di keluarkan pada zaman Hindia Belanda, Bahwa dulu kesultanan Yogyakarta terlibat kontrak politik secara langsung. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan pengantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Akan tetapi menurut masyarakat eigendom ini sudah tidak diakui oleh pihak dari kesultanan karena perjanjian ini di lakukan pada zaman hindia belanda dan dari pihak kesultanan mengaku kalau tidak tau-menau atas perjajian eigendom ini karena sudah dilakukan pada zaman dulu atau sudah lama.<sup>20</sup>

hak milik yang di miliki oleh kesultanan disini penulis melihat dari Hak milik menurut UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Dengan sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh menempatkan hak milik sebagai hak yang paling tinggi tingkatannya. Hak milik merupakan hak atas tanah yang tidak dibatasi jangka waktunya. Diatas hak milik bisa dibebani dengan hak atas tanah lain seperti hak guna bangunan dan juga Hak Pakai. Dengan Hak Milik maka posisi Keraton sangat kuat, yang berarti tanah-tanah tersebutkan menjadi milik Keraton secara penuh. Hal ini dapat menegaskan bahwa tanah tersebut bukan tanah negara. Disamping itu tanah Kasultanan dapat dibebankan hak atas tanah lain, misalnya hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk tanah bukan keprabon atau biasa di sebut dengan Dede keprabon.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia, Jakarta, hlm 148

<sup>19</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>20</sup> Wawancara dengan Pak Tantio Sebagai Ketua RW 09 Kampung Taman-taman pada Pada Tanggal 19 Oktober 2021, Pukul 11,45 WIB

Tanah-tanah Kesultanan dikelompokan sebagai berikut:

- 1) Hak Andarbeni yaitu, tanah yang diberikan kepada kalurahan;
- 2) Hak Anggango turun-temurun yaitu, tanah yang diberikan kepada rakyat;
- 3) Tanah selebihnya tetap dikuasai oleh Pemerintah Kesultanan dan Pakualaman;
- 4) Hak Tanah Magersari;
- 5) Hak pungut hasil;<sup>21</sup>

## **KESIMPULAN**

1. Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Kesultanan Di Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta Dengan cara mengajukan identitas diri kepada Dinas pertanahan dan tata ruang karena di sini kewenangan dari Dinas pertanahan dan tata ruang yang mengurus Tanah Sultan Ground (SG) untuk mendapatkan perolehan hak atas tanah kesultanan yang dimana langkah selanjutnya akan melalui Panitikismo sebagai lembaga adat yang mengurus tanah kesultanan dan akan di cek dan disurvei oleh abdi dalem untuk selanjutnya akan di buatkan semacam Surat Keterangan yang berisi perjanjian hak pakai yang di keluarkan oleh pihak kesultanan atau yang biasa di sebut Serat Kekancingan yang di pakai masyarakat untuk sebagai hak untuk mendiami tanah milik kesultanan.
2. Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Kesultanan Yang Di Kuasai Masyarakat Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis melihat bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat itu sendiri adalah Hak pakai atas tanah milik kesultanan akan tetapi kita lihat pada hukum adat ada namanya Hak menumpang kan tetapi banyak masyarakat juga menyebutkan bahwa tanah yang di tinggalnya adalah Hgb tapi tidak ada suratnya dan tidak di perpanjang oleh masyarakat menurut penulis dari hasil penelitian berberarti tanah yang ditinggali masyarakat yaitu tidak memiliki kekuatan hukum karena tanah yang dikuasai masyarakat adalah Magersari yang dimana, tanah Magersari itu sendiri bisa di gunakan oleh masyarakat tapi tidak bisa di jual belikan, masyarakat hanya mempunyai hak menggunakan tanahnya akan tetapi disini penulis melihat dari hasil

---

<sup>21</sup> Triwidodo Wutomo, *Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Jakarta: Navila, 1999), hlm. 12

penelitian bahwa ada hak lain yaitu hak menumpang dalam sudut pandang hukum adat karena masyarakat hanya memiliki bagunannya saja akan tetapi tidak untuk tanahnya yang dimana suatu saat akan di ambil oleh pihak yang berwenang yaitu kesultanan masyarakat tidak bisa mempertahankannya karena tidak punya hak atas tanah itu, akan tetapi menurut masyarakat akan di ganti rugi oleh kesultanan sesuai dengan nilai ganti rugi yang berlaku di indonesia.

## **SARAN**

1. Untuk mekanimesme perolehan hak tanah harus lebih di permudah karena tanah seharusnya di manfaatkan dengan sebaik-baiknya oleh masyarakat yang berada di Yogyakarta.
2. Kekuatan hukumhak atas tanah yang dikuasai masyarakat saat ini tidak ada kekuatan hukum sama sekali maka dari itu untuk penerbita surat perjanjian harus di keluarkan lagi dari pihak kesultanan karena di masyarakat sendiri terjadi kebingung karena mereka tidak memiliki buktii yang kuat untuk menjadikan alat bukti.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku:**

Ahmad Muhsidi, Dkk, .2019 “*Surat kekancingan Tanah Sultan Ground (Upaya Mendapatkan Izin Memanfaatkan Tanah Keraon Yogyakarta)*”, Yogyakarta, Deepublish Publisher.

Boedi Harsono, 1999, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta.Djambatan,

Triwidodo Wutomo, 1999 *Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Jakarta, Navila

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta Prenadamedia.

### **Undang-undang:**

Undang-undang Kitab Undang-undang Hukum Perdata/BW.

Undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960.

Undang-Undang No 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta (Perdais) Nomor 1 Tahun 2017 *Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.*

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

**Jurnal:**

Diyan Isnaeni, 2017, *Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*, JU-Ke Vol 1, No 2.

Isdiyana Kusuma Ayu, Benny Krestian Heriawanto, Hukum dan Kenotariatan, 2019, *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal, Vol 3, No 2.