



**Analisis Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ditinjau dari
Undang Undang Pokok Agraria
(Studi Kasus: Eksistensi *Sultan Ground* di Daerah Istimewa Yogyakarta)**

Arthur Wijaya, Tajali Yudhanto, Lovensky Bela, Ilona Betari, Najma Rachma*

*Universitas Sebelas Maret, Indonesia
@staff.uns.ac.id*

Abstract: *This paper aims to discuss the complexity of the relationship between land rights based on the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA) and analyze the impact and relevance of the Sultan Ground within the legal framework, identifying the legal status of the land of the Sultanate of Kraton Yogyakarta. The research details the types and land rights acquired by the state under UUPA, and forest product collection rights. The focus is also given to the existence of Sultan Ground in DIY, related to local traditions and culture, and how national regulations confront the uniqueness of Sultan Ground. The research results indicate the complexity of the existence of Sultan Ground in the context of national law, with challenges regarding the definition of ownership status and the implementation of UUPA. The land of Sultan Ground still requires clarification of its legal status within the national legal framework, while anticipatory efforts to prevent misuse of rights continue to be the concern of local governments.*

Key Words: *Land Rights, Sultan Ground, Basic Agrarian Law (UUPA)*

Abstrak: Makalah ini bertujuan untuk membahas kompleksitas hubungan antara hak atas tanah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta menganalisis dampak dan relevansi *Sultan Ground* dalam kerangka hukum, dan mengidentifikasi status hukum tanah Kasultanan Kraton Yogyakarta. Penelitian ini merinci jenis dan hak-hak tanah yang diperoleh oleh negara berdasarkan UUPA. Fokus juga diberikan pada eksistensi *Sultan Ground* di DIY, yang terkait dengan tradisi dan budaya lokal, dan bagaimana regulasi nasional menghadapi eksistensi keistimewaan *Sultan Ground* ini. Hasil penelitian menunjukkan kompleksitas keberadaan *Sultan Ground* dalam konteks hukum nasional, dengan tantangan mengenai definisi status kepemilikan dan implementasi UUPA. Tanah *Sultan Ground* masih memerlukan klarifikasi status hukumnya dalam kerangka hukum nasional, sementara upaya antisipatif untuk mencegah penyalahgunaan hak terus menjadi perhatian pemerintah daerah.

Kata kunci: *Hak Atas Tanah, Sultan Ground, UUPA*

<https://doi.org/10.21067>

Pendahuluan

Tanah bukan hanya sekadar elemen geografis, melainkan juga merupakan aspek fundamental yang memberikan kehidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat. Keberadaan tanah menjadi suatu kebutuhan dasar yang tak tergantikan, dengan keyakinan akan nilai tinggi dan manfaatnya bagi kehidupan manusia. Keterkaitan antara tanah dan manusia begitu erat, sehingga keduanya tidak dapat dipisahkan. Manusia tidak hanya tinggal di atas tanah, tetapi juga tumbuh dan berkembang serta menjalankan berbagai aktivitas kehidupan sehari-hari yang selalu terhubung dengan tanah (Siahaan, M. P. 2003).

Sebagai sebuah negara yang berlandaskan hukum, pengakuan terhadap hak kepemilikan telah dijelaskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Aturan-aturan ini mengikat semua warga negara, termasuk pemerintah sendiri, dengan tujuan menciptakan jaminan kepastian hukum mengenai hak milik seseorang. Konsep ini sejalan dengan teori hukum yang diperkenalkan oleh Roscoe Pound, yaitu hukum dianggap sebagai alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*) (Ridho Afriandedy, 2021). Negara memiliki kewajiban untuk mengatur hubungan hukum antara individu dengan individu lainnya atau antara badan hukum dengan badan hukum lainnya. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap pihak tanpa menimbulkan kerugian pada pihak lain karena adanya peraturan hukum yang telah ditetapkan.

Hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam kehidupan masyarakat, terutama di negara agraris seperti Indonesia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penghidupan, tetapi juga sebagai simbol status sosial dan budaya. Oleh karena itu, pengaturan hak atas tanah menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan sosial. Dalam konteks ini, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menjadi landasan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah di Indonesia. UUPA bertujuan untuk menciptakan sistem agraria yang adil dan berkelanjutan, serta mengatur hubungan antara masyarakat dan tanah.

Analisis hukum terhadap hak-hak atas tanah tidak hanya penting untuk memahami regulasi yang ada, tetapi juga untuk mengevaluasi efektivitas implementasi UUPA dalam konteks sosial dan ekonomi. Dalam banyak kasus,

meskipun UUPA telah memberikan kerangka hukum yang jelas, praktik di lapangan seringkali tidak sejalan dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam undang-undang. Misalnya, dalam kasus penguasaan tanah oleh perusahaan-perusahaan besar, seringkali terjadi pengabaian terhadap hak-hak masyarakat lokal yang telah mengelola tanah tersebut secara turun-temurun. Hal ini menunjukkan perlunya kajian mendalam mengenai bagaimana hukum dapat berfungsi sebagai alat untuk melindungi hak-hak masyarakat, serta bagaimana hukum dapat diimplementasikan secara efektif.

Konteks sosial dan ekonomi Indonesia yang kompleks juga mempengaruhi pengaturan hak atas tanah. Dengan populasi yang terus meningkat dan kebutuhan akan lahan yang semakin tinggi, tekanan terhadap sumber daya tanah semakin besar. Hal ini seringkali menyebabkan pergeseran dalam penguasaan tanah, di mana tanah yang sebelumnya dikelola oleh masyarakat lokal beralih ke kepemilikan korporasi atau individu yang lebih berkuasa. Dalam situasi ini, analisis hukum menjadi penting untuk mengidentifikasi dan mengatasi ketidakadilan yang mungkin terjadi, serta untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat memperkuat perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah.

Sejak diberlakukannya UUPA, berbagai perubahan dan tantangan dalam pengelolaan hak atas tanah telah muncul. Salah satu tantangan utama adalah konflik agraria yang sering terjadi akibat tumpang tindih hak atas tanah, baik antara individu, masyarakat, maupun antara masyarakat dengan negara. Konflik ini seringkali berakar dari ketidakpahaman masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, serta lemahnya penegakan hukum yang mengatur hak-hak tersebut. Oleh karena itu, analisis hukum terhadap hak-hak atas tanah dalam kerangka UUPA menjadi sangat relevan untuk memahami dinamika yang terjadi dalam pengelolaan tanah di Indonesia (Rosmidah, R., Hosen, M., & Sasmiar, S. 2023).

Regulasi mengenai hak atas tanah menjadi salah satu tanggung jawab negara dalam rangka mencapai kepastian hukum dan melindungi hak-hak setiap individu. Selain menjamin kepastian hukum, peraturan hukum di dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum terhadap pengakuan hak-hak warga negaranya. Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan pertama kali pada tahun 1960, adalah perangkat hukum yang menetapkan landasan dan prinsip-prinsip

pokok terkait tanah, hak atas tanah, serta cara pemanfaatan dan pengelolaannya (Sagama, S. 2016).

Hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam kehidupan masyarakat, terutama di negara agraris seperti Indonesia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penghidupan, tetapi juga sebagai simbol status sosial, budaya, dan identitas masyarakat. Dalam konteks ini, pengaturan hak atas tanah menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan sosial. Di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menjadi landasan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah. UUPA bertujuan untuk menciptakan sistem agraria yang adil dan berkelanjutan, serta mengatur hubungan antara masyarakat dan tanah.

Sejak diberlakukannya UUPA, berbagai tantangan dalam pengelolaan hak atas tanah telah muncul. Salah satu tantangan utama adalah konflik agraria yang sering terjadi akibat tumpang tindih hak atas tanah, baik antara individu, masyarakat, maupun antara masyarakat dengan negara. Konflik ini seringkali berakar dari ketidakpahaman masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, serta lemahnya penegakan hukum yang mengatur hak-hak tersebut. Oleh karena itu, analisis hukum terhadap hak-hak atas tanah dalam kerangka UUPA menjadi sangat relevan untuk memahami dinamika yang terjadi dalam pengelolaan tanah di Indonesia (Adrian Sutedi, S. H. 2023)

Di Daerah Istimewa Yogyakarta, eksistensi Sultan Ground menjadi salah satu isu yang menarik untuk diteliti. Sultan Ground adalah istilah yang merujuk pada tanah yang dikuasai oleh Sultan Yogyakarta dan memiliki status hukum yang berbeda dibandingkan dengan tanah lainnya. Dalam konteks UUPA, status hukum Sultan Ground menimbulkan pertanyaan mengenai hak-hak atas tanah dan bagaimana pengaturannya sejalan dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam UUPA. Hal ini menjadi penting untuk dianalisis, mengingat Yogyakarta memiliki sejarah dan budaya yang kaya, serta hubungan yang erat antara masyarakat dan tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hak-hak atas tanah ditinjau dari UUPA dengan fokus pada eksistensi Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan menggunakan metode kuantitatif, penelitian ini akan mengumpulkan data yang relevan untuk mengevaluasi bagaimana hak-hak atas tanah diterapkan dalam konteks Sultan Ground dan dampaknya terhadap masyarakat. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai tantangan dan peluang dalam pengelolaan hak atas tanah di Yogyakarta, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan agraria yang lebih adil dan berkelanjutan.

Dengan mempertimbangkan berbagai aspek di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam memahami isu-isu hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, serta memberikan solusi yang dapat meningkatkan perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah. Penelitian ini juga diharapkan dapat mendorong partisipasi masyarakat dalam pengelolaan tanah dan meningkatkan kesadaran akan pentingnya hak-hak atas tanah dalam konteks sosial dan ekonomi.

Latar belakang historis pembentukan UUPA melibatkan transformasi agraria dan pembaharuan hukum tanah sebagai respons terhadap dinamika sosial dan ekonomi masyarakat agraris pada masa itu. Penyusunan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melibatkan sebuah proses yang tidak sederhana dan melalui tahapan yang cukup panjang (Oloan Sitorus, 2006). Seblon diberlakukannya UUPA, penguasaan tanah di Indonesia belum sepenuhnya terjaga, terutama karena masih banyak tanah yang merupakan warisan kolonial dengan penerapan sistem kolonial.

Salah satunya adalah tanah tanah kesultanan atau Sultan Ground, dimana tradisi dan hak-hak atas tanah terkait erat dengan sejarah lokal dan tradisi keraton, pemahaman terhadap perubahan hukum agraria melalui UUPA dapat memberikan wawasan tentang bagaimana regulasi ini beradaptasi atau menantang eksistensi *Sultan Ground*. Dalam konteks studi kasus *Sultan Ground*, dimana hak atas tanah terkait dengan tradisi dan kebudayaan lokal, peraturan hukum yang bersifat nasional dan seragam seperti yang diusulkan oleh UUPA bisa menimbulkan pertanyaan tentang sejauh mana mereka dapat mengakomodasi nilai-nilai lokal

yang unik. Regulasi mengenai hak atas tanah di Yogyakarta, termasuk eksistensi *Sultan Ground*, menjadi tanggung jawab negara untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi hak-hak setiap individu, termasuk masyarakat yang terkait dengan tradisi *Sultan Ground*.

Metode

Dalam penulisan ini, diterapkan metode penelitian hukum normatif, yang merujuk pada penelitian berdasarkan doktrin-doktrin dan undang-undang dalam ilmu hukum. Penelitian normatif ini menggunakan berbagai sumber bahan hukum, termasuk bahan hukum sekunder, primer, dan tersier (Zainuddin Ali, 2014). Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif analitis dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang mendalam, sistematis, dan menyeluruh. Metode penelitian hukum normatif adalah pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dan memahami hukum berdasarkan norma-norma yang berlaku, serta bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik. Dalam konteks penelitian ini, yang berjudul "Analisis Hukum Terhadap Hak Hak Atas Tanah Ditinjau dari Undang Undang Pokok Agraria (Studi Kasus: Eksistensi Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta)", metode ini akan digunakan untuk mengeksplorasi dan menganalisis hak-hak atas tanah dalam kerangka hukum yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta implikasinya terhadap eksistensi Sultan Ground.

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan normatif yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang ada, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pendekatan ini akan mencakup kajian terhadap UUPA dan peraturan-peraturan lain yang relevan, serta dokumen hukum yang mengatur hak-hak atas tanah di Indonesia.

Dalam pendekatan ini, peneliti akan mengidentifikasi dan menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak sewa, serta bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam konteks Sultan Ground.

Studi Kasus penelitian ini juga akan menggunakan metode studi kasus untuk mendalami eksistensi Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dengan menganalisis kasus-kasus konkret yang berkaitan dengan Sultan Ground, peneliti dapat memahami lebih dalam bagaimana hukum diterapkan dan tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan hak atas tanah.

Studi kasus ini akan melibatkan pengumpulan data dari berbagai sumber, termasuk dokumen hukum, keputusan pengadilan, dan wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pengelola tanah, masyarakat, dan ahli hukum.

Hasil dan Pembahasan

Hak atas tanah merujuk pada hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah yang dimilikinya. Penggunaan istilah "menggunakan" dalam konteks ini mencakup dimensi kegiatan mendirikan bangunan, sedangkan penggunaan istilah "menggambil manfaat" mencakup kegiatan yang tidak berkaitan dengan pembangunan fisik, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Istilah "menggunakan" dalam hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki hak untuk membangun struktur fisik atau fasilitas lainnya di atas lahan tersebut. Sebaliknya, ketika dikatakan "menggambil manfaat," hal ini merujuk pada pemanfaatan tanah untuk keperluan yang tidak terkait dengan pembangunan, seperti kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan (Urip Santoso, 2012).

Berdasarkan peraturan yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk memanfaatkan lahan tersebut, termasuk segala unsur seperti tubuh bumi, air, dan segala objek di atasnya, sejauh diperlukan untuk kepentingan langsung yang terkait dengan penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan hukum lain yang memiliki tingkat keabsahan lebih tinggi. banyak peraturan pertanahan di Indonesia yang mencakup berbagai jenis hak atas tanah. Pada pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa terdapat beragam hak atas tanah, antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui juga adanya hak-hak lain yang diatur oleh peraturan lain, serta hak-hak lain yang bersifat sementara. Berikut merupakan penjelasan

hak hak atas tanah (Sari, I. 2020).

Daftar Rujukan

Andini Salsabila, “Eksistensi Tanah Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional”, Jurnal Penelitian Hukum, Vol.3, No.2, 2023.

Ardhini, N., Yunianto, “Pengelolaan Tanah Magersari Keraton Yogyakarta Tahun 1984 – 2013 Dan Relevansinya Dalam Pengayaan Materi Mata Kuliah Sejarah Lokal”, Jurnal Candi, Vol. 18, No. 2, 2013.

Arba, H.M, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.

Banar Maulana Murti, 2018,”Perlindungan Hukum Atas Warga Penggunaan Lahan Sultan Ground Yang Terdampak Penertiban Di Desa Parangtritis” Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Bintoro, 2019, “Implementasi Perda Istimewa Nomor 1 Tahun 2017 Oleh Pemerintah Kabupaten Bantul Dalam Pemanfaatan Tanah Kesultanan Daerah Istimewa Yogyakarta’, Naskah Publikasi.

Boedi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta.

Effendy Perangin, 2005, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Indah Sari, “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, Artikel.

Jose Marcus, “Eksistensi Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional Di Desa Srigading Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”, Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Vol.15, No.2, 2010.

Zakaria, F. A., Wijaya, D. I. K., Bidasari, A., Ambarsari, R. I. D., & Wijaya, C. A. (2024). Peningkatan Pemahaman Akibat Hukum Terhadap Perkawinan Anak Di Desa Bantur Kabupaten Malang. *jurnal ABDIMAS Indonesia*, 2(2), 93-103.

Ngani Nico, 2022, Perkembangan Hukum Adat Indonesia, Pustaka Yudistira, Yogyakarta,.

Putri Arnidya Sari, “Pengakuan Hukum Tanah Nasional Terhadap Tanah Keraton Yogyakarta Setelah Berlakunya Peraturan Daerah Istimewa Nomor 1 Tahun

2013 Tentang Kewenangan Dalam Urusan Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”, Diponegoro Law Journal, Vol. 5, No. 4, 2016, hlm. 21.

Pendapat Mahkamah Konstitusi Dalam Supriyadi, 2010, Aspek Hukum Tanah Aset Daerah, Prestasi Pustaka Karya, Jakarta.

Sahnan, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Setara Press, Malang.

Siahan, 2003, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Praktek, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Riho Afrienedy, 2021, “Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Artikel, Mahkamah Agung RI.

Oloan Sitorus, 2006, Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.