

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK  
ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAN TIONGHOA DI  
YOGYAKARTA BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 33 TAHUN 1984 TENTANG  
PEMBERLAKUAN SEPENUHNYA UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960 DI PROPINSI DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum

Disusun oleh :

Zulfitri Mega Lazuardi  
41151010140177

Program Kekhususan : Hukum Keperdataan

Di bawah Bimbingan :

Sugeng Rahardja, S.H., M.Hum.



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2019**



Bandung, 20 Mei 2019

Dekan

Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H.,M.Si.

Bandung, 20 Mei 2019

Pembimbing

Sugeng Rahardja, S.H.,M.Hum.

## **PERNYATAAN**

Yang Bertanda Tangan di Bawah Ini :

Nama : Zulfitri Mega Lazuardi

NPM : 41151010140177

Jenis Penulisan Sidang Akhir : SKRIPSI

Judul Penulisan Sidang Akhir : ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAN TIONGHOA DI YOGYAKARTA BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 33 TAHUN 1984 TENTANG PEMBERLAKUAN SEPENUHNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan pihak manapun.

Yang Menyatakan,

Zulfitri Mega Lazuardi  
41151010140177

## **ABSTRAK**

Pasal 21 ayat (1) Pokok Pokok Agraria (UUPA) menegaskan, bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”. Kenyataan Pasal 21 ayat (1) UUPA tidak dapat dilaksanakan di Daerah Istimewa Yogyakarta. UUPA tidak dapat berlaku sepenuhnya walaupun untuk Daerah Istimewa Yogyakarta telah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, dan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 1984. Hal tersebut dikarenakan masih diberlakukannya Instruksi Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy pemberian Hak Atas Tanah kepada Seorang WNI Non Pribumi di Yogyakarta, sehingga mendorong seorang warga keturunan Tionghoa Erwin Hutapea Handoko menggugat keputusan Gubernur DIY Sultan Hamengku Buwono X dan Kepala Badan Pertahanan DIY ke Pengadilan Negeri Yogyakarta. Dalam surat gugatannya pada 7 September 2017. Dasar dari gugatan tersebut adalah karena Instruksi tersebut melawan hukum karena melanggar Instruksi Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Menghentikan Penggunaan Istilah Pribumi dan nonpribumi dalam Semua Perumusan dan Penyelenggaraan Kebijakan, Perencanaan Program, ataupun Pelaksanaan Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintahan. Permasalahan yang diidentifikasi adalah : Bagaimanakah Pelaksanaan Kepemilikan hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa setelah berlakunya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta? Bagaimanakah akibat hukum Tidak diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta Oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dengan meneliti data bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier .Analisis data dalam penelitian ini yaitu yuridis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan kepemilikan hak milik atas tanah kepada warganegara Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA belum dapat terlaksana . Akibat Hukum tidak diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 warganegara Keturunan Tionghoa tidak dapat memiliki hak milik atas tanah tetapi hanya dapat memiliki hak guna bangunan, sehingga merugikan secara materiil, juga melanggar peraturan perundang-undangan. diharapkan ketentuan Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor PA.VIII/No.K.898/I/A/1975 ditinjau kembali dengan melibatkan para pakar hukum, dan akademisi. diharapkan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dapat mencabut ketentuan Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor PA.VIII/No.K.898/I/A/1975.

## ABSTRACT

Article 21 paragraph (1) of the Agrarian Principal (UUPA) confirms that "only Indonesian citizens can have ownership rights". The reality of Article 21 paragraph (1) of the UUPA cannot be implemented in the Special Region of Yogyakarta. The UUPA cannot be fully implemented even though the Special Region of Yogyakarta has issued Presidential Decree No. 33 of 1984 concerning the Fully Enacted UUPA in the Special Region of Yogyakarta, Decree of the Minister of Home Affairs Number 66 of 1984 concerning the Fully Enforced Implementation of the UUPA in Yogyakarta Special Region, and Yogyakarta Special Regulation DIY Number 3 of 1984. This is due to the enforcement of the Instruction of the Governor of the Special Region of Yogyakarta Number K.898 / I / A / 1975 concerning the Uniformization of the Policy of Granting Rights to Land for Non-Indigenous Citizens in Yogyakarta, thus encouraging an ethnic Chinese Erwin Hutapea Handoko sued the decision of DIY Governor Sultan Hamengku Buwono X and Head of the DIY Defense Agency to the Yogyakarta District Court. In the lawsuit on September 7, 2017. The basis of the lawsuit was because the Instruction was against the law because it violated the Presidential Instruction 26 of 1998 concerning Stopping the Use of Indigenous and Non-Indigenous Terms in All Policy Formulation and Implementation, Program Planning, or Implementation of Government Organizing Activities. The problems identified are: What is the implementation of ownership of land rights in the Special Region of Yogyakarta against Chinese citizens after the enforcement of Presidential Decree Number 33 of 1984 concerning the Completion of Law Number 5 Year 1960 in the Special Region of Yogyakarta? What are the legal consequences of the enactment of Presidential Decree No. 33 of 1984 concerning the Completion of Law Number 5 Year 1960 in the Special Region of Yogyakarta by the Government of the Special Region of Yogyakarta to Citizens of Chinese descent?

This study uses the Normative Juridical approach. The juridical approach in this study is an approach in terms of applicable laws and regulations. The research specifications used are descriptive-analytical. Data collection techniques in this study are literature studies by examining primary legal material data, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data analysis in this study is qualitative juridical.

The results of this study indicate that the implementation of ownership of land rights to Chinese descendants in the Special Region of Yogyakarta as stipulated in the provisions of Article 9 in conjunction with Article 21 paragraph (1) of the UUPA cannot yet be implemented. As a result of the law, the Presidential Decree Number 33 of 1984, which was not applied by Chinese citizens, could not have ownership rights to land but could only have the right to use property, which materially harmed, also violated the laws and regulations. It is expected that the provisions of the Instruction of the Head of the Special Region of Yogyakarta Number PA.VIII / No.K988 / I / A / 1975 be reviewed by involving legal experts and academics. It is expected that the Yogyakarta Special Region Government can revoke the provisions of the Head of the Special Region of Yogyakarta Number PA.VIII / No.K.898 / I / A / 1975.

## DAFTAR ISI

	Halaman
PENGESAHAN	
HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	20
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DAN HAK MILIK ATAS TANAH, DAN EFEKTIVITAS HUKUM .....	28
A. Hak – Hak Atas Tanah.....	28
1. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah.....	28
2. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	30
B. Hak Milik Atas Tanah .....	31
1. Pengertian Hak Milik.....	31
2. Sifat dan Ciri Hak Milik.....	32
3. Subyek Hak Milik.....	33
4. Terjadinya Hak Milik.....	35
5. Peralihan Hak Milik.....	36
6. Hapusnya Hak Milik.....	37
C. Efektivitas Hukum.....	37
1. Pengertian Efektivitas.....	37
2. Pengertian Efektivitas Hukum.....	38

BAB III	: KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.....	40
	A. Sejarah Pertanahan Di Yogyakarta.....	40
	B. Permasalahan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Yogyakarta.....	45
BAB IV	: ANALISIS KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAN TIONGHOA DI YOGYAKARTA BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 33 TAHUN 1984 TENTANG PEMBERLAKUAN SEPENUHNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.....	56
	A. Pelaksanaan Kepemilikan hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa setelah berlakunya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Daerah Istimewa Yogyakarta.....	56
	B. Akibat hukum Tidak diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta Oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa.....	60
BAB V	: KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
	A. Kesimpulan.....	66
	B. Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan benda yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan bernegara, perseorangan, dan masyarakat. Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat dikonstruktir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, menurut Sunaryati Hartono, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia.<sup>1)</sup>

Tanah sebagai sumber daya alam strategis bagi bangsa memerlukan campur tangan negara untuk mengaturnya. Kewenangan pemerintah bidang pertanahan sebagaimana diatur Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Menguasai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 undang-undang ini, dapat memberikan berbagai macam hak atas tanah dan dapat diberikan kepada orang baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain, serta dapat juga diberikan kepada badan hukum. Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi : Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya

---

<sup>1)</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Cet. Ketiga, hlm. 3.

macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Konsep hak atas tanah yang dapat dimiliki secara pribadi ini ditegaskan oleh Pasal 9 ayat (2), untuk menjamin bahwa setiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah dan dapat memanfaatkan tanah dan hasilnya, baik untuk memenuhi kebutuhan pribadi maupun untuk keluarganya. Konsep hak yang bersifat pribadi dalam ketentuan pertanahan nasional tersirat pada kata : “untuk mendapat manfaat dan hasilnya bagi diri sendiri”. Hak yang bersifat pribadi merupakan hak terkuat dan penuh sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang pada intinya mengatur bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut Hukum Adat dan hak milik menurut Hukum Perdata Barat yang dinamakan Hak *Eigendom*.

Sekarang kedua macam hak milik tersebut, sesuai dengan ketentuan konversi dalam UUPA telah dikonversi atau diubah menjadi hak milik.<sup>2)</sup>

---

<sup>2)</sup> *Ibid*, hlm. 2

UUPA mulai diberlakukan secara nasional sejak tanggal 24 September 1960 dibuat dengan maksud untuk mengadakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia, sehingga berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Di dalam Penjelasan Umum dinyatakan, bahwa UUPA bertujuan:

- a. meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani, dalam masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi masyarakat seluruhnya.

Kenyataan di lapangan UUPA tidak dapat dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia, sebab diantaranya di Daerah Istimewa Yogyakarta UUPA tidak dapat berlaku sepenuhnya walaupun untuk Daerah Istimewa Yogyakarta telah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, dan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta DIY Nomor 3 Tahun 1984.

Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, menyatakan, bahwa :

Pasal 1 :

Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 menyatakan, bahwa : “ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, dinyatakan berlaku sepenuhnya untuk seluruh wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Pasal 2 :

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta, diterbitkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Daerah Istimewa Yogyakarta. Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984 ini pelaksanaan pemberlakuan sepenuhnya UU Nomor 5 Tahun 1960 di Daerah Istimewa Yogyakarta secara bertahap dimulai tanggal 24 September 1984. dan mulai saat itu akan ditetapkan peraturan-peraturan tentang Pembentukan kantor-kantor agraria di Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Selanjutnya Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta DIY Nomor 33 Tahun 1984 dalam ketentuan Pasal 3 disebutkan, bahwa : “Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka segala ketentuan peraturan perundang-undangan

Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur tentang agraria dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Hal tersebut dikarenakan masih diberlakukannya Surat Instruksi Kepala Daerah Nomor : K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman *Policy* Pemberian Hak Atas Tanah kepada Seorang WNI Non Pribumi di Yogyakarta yang dikuatkan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Pasal 32 dan Pasal 33 yang mengatur kewenangan keistimewaan dalam urusan pertanahan. Sedangkan menurut Pasal 9 ayat (1) UUPA disebutkan, bahwa : “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2” . Selanjutnya Pasal 9 ayat (1) hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh seorang WNI. Hal ini tidak terlepas dengan Pasal 9 ayat (2) bahwa ditegaskan tidak adanya perbedaan sesama WNI laki-laki dan wanita, dapat mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu atas hak tanah. Selain itu juga ditegaskan dalam Instruksi Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Menghentikan Penggunaan Istilah Pribumi dan Non Pribumi dalam Semua Perumusan dan penyelenggaraan Kebijakan, Perencanaan Program Ataupun Pelaksanaan Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintahan, bagian Menimbang: “bahwa untuk lebih meningkatkan perwujudan persamaan kedudukan di dalam hukum dan pemerintahan, persamaan hak atas pekerjaan dan penghidupan, hak dan kewajiban warga negara, dan perlindungan hak asasi manusia, serta lebih memperkokoh persatuan dan kesatuan bangsa, dipandang perlu memberi arahan bagi upaya pelaksanaannya”.

Pertama :

Menghentikan penggunaan istilah pribumi dan Non pribumi dalam semua perumusan dan penyelenggaraan kebijakan, perencanaan program, ataupun pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan.

Kedua :

Memberikan perlakuan dan layanan yang sama kepada seluruh warga negara Indonesia dalam penyelenggaraan layanan pemerintahan, kemasyarakatan dan pembangunan, dan meniadakan perbedaan dalam segala bentuk, sifat serta tingkatan kepada warga negara Indonesia baik atas dasar suku, agama, ras maupun asal-usul dalam penyelenggaraan layanan tersebut.

Sehingga dengan tetap diberlakukannya Instruksi Wakil Kepala Daerah DIY Nomor K.898/I/A/1975 menimbulkan permasalahan adanya penggolongan hak milik. Dimana hanya WNI pribumi yang dapat mempunyai hak milik di Daerah Istimewa Yogyakarta. WNI non-pribumi di DIY memiliki semua jenis hak atas tanah seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sebagainya, kecuali hak milik. Sehingga mendorong seorang warga keturunan Tionghoa yang bernama Erwin Hutapea Handoko menggugat keputusan Gubernur DIY Sultan Hamengku Buwono X dan Kepala Badan Pertahanan DIY ke Pengadilan Negeri Yogyakarta. Dalam surat gugatannya pada 7 September 2017, Handoko menilai ada perbuatan melawan hukum karena larangan itu memberlakukan Instruksi Wakil Kepala

Daerah DIY Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman *Policy* Pemberian Hak Atas Tanah kepada Seorang WNI NonPribumi.

Dasar dari gugatan tersebut adalah karena Instruksi yang terbit pada 5 Maret 1975 tersebut melawan hukum karena melanggar Instruksi Presiden 26 Tahun 1998 tentang Menghentikan Penggunaan Istilah Pribumi dan nonpribumi dalam Semua Perumusan dan Penyelenggaraan Kebijakan, Perencanaan Program, ataupun Pelaksanaan Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintahan. Selain itu, menurut Handoko, kebijakan itu juga bertentangan dengan Pasal 21 Ayat (1) UUPA yang berbunyi "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik".<sup>3)</sup>

Gugatan tersebut ditolak Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta. Putusan PN Yogyakarta pada Selasa tanggal 2 Februari 2018 , majelis hakim dalam pertimbangannya menolak gugatan itu karena bertujuan melindungi kepentingan umum yaitu masyarakat ekonomi lemah dan hal ini terkait pula dengan keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam UU Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY yang secara tegas memberikan kewenangan istimewa di bidang pertanahan serta menjaga kebudayaan dan menjaga Kasultanan Yogyakarta. Serta juga menjaga keseimbangan serta perencanaan pembangunan di masa yang akan datang.

Erwin Hutapea Handoko mengajukan kembali banding setelah gugatannya atas Instruksi Wakil Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor

---

<sup>3)</sup> <https://regional.kompas.com/read/2018/02/22/19183011/tolak-gugatan-hakim-tegaskan-nonpribumi-tak-boleh-punya-tanah-di-yogya>,

K.898/I/A/1975 tertanggal 5 Maret 1975 tentang hak milik tanah pribumi dan non-pribumi ditolak majelis hakim.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis melalui internet, ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan judul penulisan tugas akhir mengenai HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAAN TIONGHOA DI YOGYAKARTA. Dua diantaranya berjudul :

1. Judul : PROBLEMATIKA SURAT INSTRUKSI KEPALA DAERAH NOMOR K.898/I/A/75 TENTANG PENYERAGAMAN POLICY PEMBERIAN HAK ATAS TANAH KEPADA SEORANG WNI NON PRIBUMI DI YOGYAKARTA.

Penulis : Tihara Sito Sekar Vetri, Tahun 2016.

2. PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH PEMERINTAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA KEPADA WNI NONPRIBUMI Penulis : FIRMAN, Tahun 2018.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai Pelaksanaan Kepemilikan hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap warga keturunan Tionghoa setelah berlakunya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai Pelaksanaan Kepemilikan hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa setelah berlakunya UUPA.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti yang dituangkan dalam tugas akhir dalam bentuk Skripsi yang berjudul :

“ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA KETURUNAN TIONGHOA DI YOGYAKARTA BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 33 TAHUN 1984 TENTANG PEMBERLAKUAN SEPENUHNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DI PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.”

#### **A. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, penulis mengidentifikasi masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Kepemilikan hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa setelah berlakunya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta?.
2. Bagaimanakah akibat hukum Tidak diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta Oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa ?

### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah terhadap Warga Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta setelah berlakunya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum Tidak diberlakukannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta Oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap Warga Keturunan Tionghoa.

### **D. Kegunaan Penelitian.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik kegunaan secara teoretis maupun secara praktis.

1. **Kegunaan Teoretis**  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan, hukum adat dan untuk memperluas pengetahuan serta bahan masukan serta sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya.
2. **Kegunaan Praktis.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.<sup>4)</sup>

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.<sup>5)</sup>

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai pelaksana Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut dibentuk UUPA sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa : Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi air, dan ruang angkasa, termasuk

---

<sup>4)</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 1

<sup>5)</sup> *Ibid.*

kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>6)</sup>

Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik Hukum Agraria nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar bumi air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.<sup>7)</sup>

Penjabaran Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dituangkan dalam Pasal 2 UUPA, selengkapnya berbunyi:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;

---

<sup>6)</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, hlm. 50.

<sup>7)</sup> *Ibid.*

- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber dari hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum.

Hak-hak atas tanah adalah jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan 53 UUPA, dimana salah satu dari jenis-jenis hak atas tanah tersebut adalah hak milik.

UUPA mempunyai dua substansi dari segi berlakunya, yaitu *pertama*, tidak memberlakukan lagi atau mencabut Hukum Agraria Kolonial, dan *kedua* membangun Hukum Agraria nasional. Menurut Boedi Harsono, dengan berlakunya UUPA, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada Hukum

Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum, konsepsi yang mendasari maupun isinya.<sup>8)</sup>

Dengan diundangkan UUPA, terjadi perombakan Hukum Agraria di Indonesia, yaitu penjebolan Hukum Agraria Kolonial dan pembanguna Hukum Agraria nasional. Dengan diundangkan UUPA, Bangsa Indonesia telah mempunyai Hukum Agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materilnya.<sup>9)</sup>

Dari segi formalnya , sifat nasional UUPA dapat dilihat dalam Konsiderannya di bawah perkataan “menimbang” yang menyebutkan tentang kebutuhan dan kekurangan dalam Hukum Agraria yang berlaku sebelum UUPA. Keburukan dan kekurangan tersebut antara lain dinyatakan bahwa Hukum Agraria Kolonial itu mempunyai sifat dualisme dan tidak menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan adanya keburukan dan kekurangan ini, maka Hukum Agraria Kolonial harus diganti dengan Hukum Agraria nasional yang dibuat oleh pembentuk Undang-undang Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam Bahasa Indonesia, berlaku di seluruh wilayah Indonesia. UUPA memenuhi semua persyaratan formal tersebut sehingga UUPA mempunyai sifat nasional formal.<sup>10)</sup>

Dari segi materilnya, Hukum Agraria yang baru harus bersifat nasional pula, artinya berkenan dengan tujuan, asas-asas dan isinya harus sesuai dengan kepentingan nasional. Dalam hubungan ini UUPA menyatakan pula dalam

---

<sup>8)</sup> *Ibid*,

<sup>9)</sup> *Ibid.*.

<sup>10)</sup> *Ibid.*, hlm. 51

Konsidernya di bawah perkataan “berpendapat” bahwa Hukum Agraria yang baru tersebut :

1. harus didasarkan atas hukum adat tentang rakyat Indonesia;
2. sederhana;
3. menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia;
4. tidak mengabaikan unsur-unsur yang berstandar pada hukum agama;
5. memberi kemungkinan supaya bumi, air dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur;
6. sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia;
7. memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
8. mewujudkan penjelmaan dari Pancasila sebagai asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-undang;
9. merupakan pelaksanaan Dekrit Presiden 5 juli 1959 dan Manifesto Politik;
10. melaksanakan pula ketentuan Pasal 33 UUD 1945.<sup>11)</sup>

---

<sup>11)</sup> *Ibid.*, hlm.52

UUPA merupakan undang-undang yang melakukan pembaruan Agraria karena di dalamnya memuat program yang dikenal dengan Panca Program Agraria Reform Indonesia, yang meliputi :

- a. Pembaharuan Hukum Agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsep nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum.
- b. Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah.
- c. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur.
- d. Perombakan pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan hukum yang berhubungan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan, yang kemudian dikenal sebagai program Landreform.
- e. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.<sup>12)</sup>

Menurut Muchsin, kriteria yang digunakan sebagai dasar bahwa UUPA sebagai Undang-undang Pembaruan yang berkaitan dengan agrarian, yaitu :

- 1) UUPA mencabut peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda.

---

<sup>12)</sup> *Ibid.*

- 2) UUPA menempatkan negara bukan sebagai pemilik sumber daya agraria melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia hanya berwenang menguasai sumber daya agraria.
- 3) UUPA mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan Hukum Agraria, yaitu kesatuan di bidang hukum, hak atas tanah, hak jaminan atas tanah, dan pendaftaran tanahserta menempatkan hukum adat sebagai dasar pembentukannya.
- 4) UUPA mewujudkan jaminan kepastian hukum melalui penyelenggaraan pendaftaran atas bidang-bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia.
- 5) UUPA menjabatkan nilai-nilai Pancasila sebagai asas kerokhanian bangsa yang dimuat dalam Konsiden UUPA dibawah perkataan “Berpendapat” huruf c, Penjelasan Umum angka 1 UUPA dan pasal-pasal dalam UUPA.<sup>13)</sup>

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, pemilikan hak atas sebidang tanah sesuai pula dengan kodrat hakikat manusia. Manusia pada hakikatnya bersifat privat dan kolektif. Thomas Aquinas, bahwa “manusia menurut kodratnya bersifat individual dan sosial. Hakikat sosial tersebut sangat penting bagi kesempurnaan hidupnya, baik hidup rasional, moral, maupun spiritualnya. Manusia adalah bagian dari masyarakat tempat dia hidup”.<sup>14)</sup> Itulah

---

<sup>13)</sup> *Ibid.*, hlm 52-53

<sup>14)</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 8.

sebabnya dalam pemilikan atas suatu benda, termasuk pemilikan atas tanah, kedua dimensi tersebut bias terpadu secara harmonis.<sup>15)</sup>

Berawal dari hak kodrati, J.J. Rousseau berkesimpulan, sebagai berikut bahwa : “Milik atas jumlah terbatas dapat digarap oleh seseorang itu sendiri. Di sisi lain, milik dalam jumlah tak terbatas yang dibenarkan oleh Locke dan kemudian merupakan ketentuan dalam masyarakat-masyarakat Eropa modern sepenuhnya tidak dibenarkan karena ketentuan itu merampas setiap milik seluruhnya dari kebanyakan orang dan dengan demikian bertentangan dengan hak alamiah. Dengan demikian pemerintah yang menjunjung tinggi hal tersebut adalah sungguh-sungguh tidak adil. Selanjutnya Rousseau mengemukakan bahwa orang mempunyai milik adalah akibat dari pekerjaan dan jerih payahnya. Hanya kerja sajalah yang dengan memberikan kepadanya pengolahan suatu hak atas tanah, memberikan kepadanya suatu hak milik atas tanah.<sup>16)</sup>

Pembentukan UUPA diliputi semangat persatuan bangsa dan kesatuan tanah-air. Pembentukan UUPA juga sejalan dengan salah satu tujuan utama perjuangan bangsa, yaitu pembentukan negara Republik Indonesia yang berbentuk negara Kesatuan dan negara Kebangsaan, dengan wilayah kekuasaan dari Sabang sampai Merauke. Prinsip nasionalitas atau yang kemudian disebut prinsip kebangsaan dipertegas dalam Pasal 9 UUPA, Pasal 21 (1). Pasal 9 ayat (1) menyatakan, bahwa : Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas

---

<sup>15)</sup> *Ibid.*

<sup>16)</sup> *Ibid*

ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2. Selanjutnya ketentuan Pasal 21 ayat (1) menyatakan, bahwa : Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Berdasarkan UUD 1945 Pasal 26 ayat (1) UUD 1945, bahwa “Yang menjadi Warga Negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara”. Pasal 26 ayat (1) UUD 1945 tersebut jelas mengatakan bahwa Warga Negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Dalam hal ini UUD 1945 tidak membedakan Warga Negara antara Pribumi dan non Pribumi melainkan menyamaratakan status seluruh Warga Negara Indonesia tanpa membedakan agama, ras, suku, maupun etnis. Kemudian dalam Pasal 28 H ayat (2) UUD 1945, dalam Bab X tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan bahwa setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan. Pasal ini didasarkan atas kesadaran bahwa satu peraturan yang netral. Bukan hanya UUD 1945 yang tidak membedakan mengenai Warga Pribumi dan non Pribumi, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan juga tidak mengatur mengenai status Pribumi dan non Pribumi melainkan hanya mengatur mengenai status kewarganegaraan. Pada dasarnya, sebutan yang membedakan antara Pribumi dan non Pribumi tersebut disebabkan oleh aturan-aturan dalam system hukum Belanda, yang mana dalam sistem hukum Belanda yang berlaku di Indonesia sebelumnya telah membeda-bedakan antara golongan Timur Asing, Tionghoa, Arab, Indonesia asli, dan lain sebagainya.

Pembedaan golongan-golongan tersebut sudah lama tidak diberlakukan, terlebih dengan diratifikasinya Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5,6, dan Pasal 7.

Pasal 5 :

Penghapusan diskriminasi ras dan etnis wajib dilakukan dengan memberikan:

- a. perlindungan, kepastian, dan kesamaan kedudukan di dalam hukum kepada semua warga negara untuk hidup bebas dari diskriminasi ras dan etnis;
- b. jaminan tidak adanya hambatan bagi prakarsa perseorangan, kelompok orang, atau lembaga yang membutuhkan perlindungan dan jaminan kesamaan penggunaan hak sebagai warga negara; dan
- c. pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya pluralisme dan penghargaan hak asasi manusia melalui penyelenggaraan pendidikan nasional.

Pasal 6 :

Perlindungan terhadap warga negara dari segala bentuk tindakan diskriminasi ras dan etnis diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat, serta melibatkan partisipasi seluruh warga negara yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7 :

Untuk penyelenggaraan perlindungan terhadap warga negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, pemerintah dan pemerintah daerah wajib:

- a. memberikan perlindungan yang efektif kepada setiap warga negara yang mengalami tindakan diskriminasi ras dan etnis dan menjamin terlaksananya secara efektif upaya penegakan hukum terhadap setiap tindakan diskriminasi yang terjadi, melalui proses peradilan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. menjamin setiap warga negara untuk memperoleh pertolongan, penyelesaian, dan penggantian yang adil atas segala kerugian dan penderitaan akibat diskriminasi ras dan etnis;
- c. mendukung dan mendorong upaya penghapusan diskriminasi ras dan etnis, dan menjamin aparatur negara dan lembaga-lembaga pemerintahan bertindak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan
- d. melakukan tindakan yang efektif guna memperbaiki, mengubah, mencabut, atau membatalkan peraturan perundang-undangan yang mengandung diskriminasi ras dan etnis.

Pasal 5 huruf a tersebut dengan jelas mengatakan bahwa seluruh Warga Negara memiliki kesamaan kedudukan di dalam hukum, sehingga perlakuan yang membeda-bedakan ras dan etnis untuk memiliki hak atas tanah tidak dapat dibenarkan. Karena apabila tetap melakukan diskriminasi ras dan etnis tentu akan bertentangan dengan Pasal 5 Undang-Undang Penghapusan Diskriminasi Ras dan

Etnis tersebut, oleh karena itu maka sebagai Warga Negara Indonesia, Warga non Pribumi memiliki hak yang sama dengan Warga Negara Indonesia yang lainnya.

Selain ketentuan tersebut di atas Pasal 28H ayat 4 UUD 1945, bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria juga tidak menyebutkan mengenai status pribumi dan non pribumi, pada Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik tersebut. Selain itu di dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA mengatakan bahwa setiap warga Negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian adalah metode pendekatan yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>17)</sup>

---

<sup>17)</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

Pada metode yuridis normatif yang dilakukan penulis terdapat segi yuridis dan segi normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>18)</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan adalah penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau penjelasan secara konkrit tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti tanpa mengambil kesimpulan secara umum. Spesifikasi penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.<sup>19)</sup>

## 3. Tahap Penelitian

Berkenaan dengan digunakannya metode pendekatan Yuridis-Normatif, maka penelitian ini dilakukan melalui Penelitian Kepustakaan, yaitu : penelitian terhadap data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>20)</sup>

Penulis dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum sebagai berikut:

---

<sup>18)</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992, hlm. 20.

<sup>19)</sup> Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 10.

<sup>20)</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1990., hlm. 11-12

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yang berasal dari Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>21)</sup> Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis.
- 4) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 5) Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 6) Instruksi Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Menghentikan Penggunaan Istilah Pribumi dan Nonpribumi dalam Semua Perumusan dan Penyelenggaraan Kebijakan, Perencanaan Program, ataupun Pelaksanaan Kegiatan Penyelenggaraan Pemerintahan.

---

<sup>21)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group. Jakarta, 2005, Edisi Revisi, hlm. 181

- 7) Peraturan Daerah Istimewa Jogjakarta Nomor 3 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Di Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 8) Instruksi Gubernur Kepala Daerah Istimewa Jogjakarta Nomor : K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah kepada Seorang WNI Non Pribumi di Yogyakarta.
- 9) Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kemendagri) Nomor : 66/1984 tentang pemberlakuan sepenuhnya UU No 5/1960 di Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian.<sup>22)</sup> Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum termasuk yang *on line*, kamus-kamus hukum, komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>23)</sup> Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah :
- 1) buku hukum, termasuk skripsi, tesis.
  - 2) Buku-buku ilmiah karangan para sarjana

---

<sup>22)</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988., hlm. 12

<sup>23)</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 196

3) Hasil-hasil penelitian dalam ruang lingkup hukum yang memiliki relevansi dengan topik pembahasan dalam penelitian ini terutama yang berhubungan dengan hukum pertanahan.

4) Jurnal-jurnal hukum *on line*.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih dikenal dengan bahan acuan hukum, diantaranya abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum dan seterusnya.<sup>24)</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor :  
132/Pdt.G/2017/PN Yyk

2) Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor.:  
51/PDT/2018/PT YYK.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan penulis dalam penelitian tugas akhir ini adalah studi Dokumen. Studi dokumen dilakukan sebab penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, dimana data yang diteliti adalah data sekunder atau bahan pustaka.<sup>25)</sup>

#### 5. Analisis Data.

---

<sup>24)</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, Cet. Kedua, , hlm. 41

<sup>25)</sup> *Ibid.* hlm. 15

Data hasil penelitian kepustakaan dan data hasil penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif, yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat umum lalu menarik kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian yaitu menganalisis hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan dengan tanpa menggunakan rumus statistik.<sup>26)</sup> pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.<sup>27)</sup>

#### 6. Lokasi Penelitian.

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah/topik yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi kepustakaan (*Library Research*). Penelitian Kepustakaan berlokasi :

- a. Perpustakaan Universitas Langlangbuana,
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana .
- c. Perpustakaan Provinsi Jawa Barat

---

<sup>26)</sup> Soerjono Soekanto, *Ibid*, hlm.95

<sup>27)</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2002, hlm. 3.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH, HAK MIK ATAS TANAH, DAN EFEKTIVITAS HUKUM.

#### A. Hak – Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. )

Pengertian hak atas tanah menurut UUPA adalah hak atas permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. )

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama –sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Sudikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Wewenang umum :

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah berwenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di

atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

b. Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, peternakan, atau perkebunan. )

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.aaaa

## 2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yaitu dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macam nya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. )

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu sebagai berikut :

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. )

## **B. Hak Milik Atas Tanah**

### 1. Pengertian Hak Milik

Ketentuan mengenai Hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah yaitu sebagai berikut

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.

## 2. Sifat dan Ciri Hak Milik

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dari hak-hak lainnya. Menurut Boedi Harsono, Sifat-sifat tersebut yaitu :

- a. Turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti Hak Milik tidak ditentukan jangka waktunya, seperti misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.
- b. Terkuat, artinya hak milik atas tanah tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu, hak milik wajib didaftarkan.
- c. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi hak induk bagi hak atas tanah yang lain. Artinya seorang pemilik tanah dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik : menyewakan, membagihasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidak terbatas, sedangkan hak guna bangunan hanya untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan dapat untuk bangunan. )

Sifat dan ciri-ciri hak milik adalah :

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan
- b. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA)
- c. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA)
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
- e. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27) UUPA)
- f. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).)

### 3. Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak milik menurut UUPA dan peraturan-peraturannya adalah :

#### a. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai Tanah Hak Milik.

#### b. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah negara dengan Hak

Pengelolaan, adalah Bank Pemerintahan, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hak ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

#### 4. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah artinya adalah rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan :

a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Contoh ; Pembukaan tanah, tanah yang semula hutan , dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Hak milik atas pembukaan tanah akan tercapai apabila tanah tersebut telah ditanami dan telah tercipta hak pakai.

b. Terjadi karena Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh BPN. Selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon wajib mendaftarkan haknya kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari Salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut, Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.

c. Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (3) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. )

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara, yaitu sebagai berikut :

a. Secara Origanir

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

b. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual-beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain. )

5. Peralihan Hak Milik.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan tersebut :

a. Beralih

Berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanaah, maka Hak Milik atas tanaah secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan/pemindahan hak.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). )

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara yang ditetapkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar- menukar
- d. Pemberian dengan wasiat

e. Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik

## 6. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah apabila :

- a. Tanah jatuh kepada Negara
  - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - 3) Karena ditelantarkan;
  - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik Atas Tanah;

Sebab-sebab jatuhnya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam Pasal 27 bukan bersifat limitative, karena masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee.

b. Tanahnya musnah, Istilah musnah dalam hal ini dipahami dalam pengertian yuridis, yaitu secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara layak sesuai dengan isi/kewenangan haknya. misalnya karena adanya bencana alam. )

## C. Efektivitas Hukum

### 1. Pengertian Efektivitas

Efektivitas mengandung arti “keefektifa-an” pengaruh atau efek keberhasilan, atau kemandirian/kemujaraban. ) Dengan kata lain efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan. )

## 2. Pengertian Efektivitas Hukum

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil. )

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:

### a. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

.

### b. Faktor Penegakan Hukum

Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

### c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

#### d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

#### e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. )