

**IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA  
NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH  
ISTIMEWA YOGYAKARTA**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**TRI UMAR DANI**  
12340130

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**PEMBIMBING:  
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALI JAGA  
YOGYAKARTA  
2019**

## ABSTRAK

Yogyakarta mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan wilayah lain. Bahkan dalam hal pertanahan DIY juga mempunyai aturan sendiri. Hal ini dibuktikan dengan adanya Instruksi Kepala Daerah No. K 898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi. Dalam aturan ini, warga negara Non Pribumi tidak boleh memiliki sertifikat Hak Milik atas Tanah, termasuk keturunan Tionghoa. Hal ini yang bisa menjadi penyebab adanya indikasi pelanggaran dari aturan tersebut yang mana WNI keturunan tionghoa tidak akan menerima aturan tersebut dengan mudah mereka pasti akan berusaha memiliki status tanah dengan hak milik, karna yang sebagaimana yang di atur dalam UUPA status hak guna , hak guna usaha ada masa berlakunya.

berdasarkan Instruksi Kepala Daerah No. K 898/I/A/1975 bahwasanya Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta hanya mempunyai hak atas tanah berupa Hak guna ,hak pakai,serta hak sewa , tidak bisa memiliki hak milik atas tanah oleh karna kenapa intruksi tersebut bisa terbentuk yang mana sudah jelas terdapat ketidak sesuaian dengan Undang-Undang yang berlaku di atasnya, jika Warga negara indonesia keturunan tionghoa tidak bisa memiliki hak atas tanah oleh karna itu bukan tidak mungkin WNI keturunan Tionghoa akan berusaha mendapatkan hak milik atas tanah dengan demikian seperti apa proses peralihan hak atas tanah dan apakah proses peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan Tionghoa sudah sesuai dengan aturan yang b erlaku di D.I. Yogyakarta.

Bagi Warga Negara Indonesia keturunan tionghoa terdapat perbedaan dalam proses peralihan hak atas tanah yang salah satunya adalah bagi warga negara indonesia keturunan tionghoa apabila ingin memiliki tanah meraka harus menurunkan status tanah tersebut menjadi hak guna, dan hak pakai setelah itu baru terciptanya peralihan hak atas tanah, dalam kaitanya hal ini sulit bagi pejabat pembuat akta tanah PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah untuk mendeteksi perbedaan antara WNI keturunan tionghoa dan WNI pribumi hal ini di karenakan WNI keturunan tionghoa memiliki ciri-ciri yang hampir sama dengan WNI pribumi.

**Kata kunci:** peralihan hak atas tanah, WNI non pribumi, keturunan Tionghoa.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TRI UMAR DANI  
NIM : 12340130  
Jurusan/Podi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Skripsi yang saya tulis adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 19 Juli 2019

Yang menyatakan,



TRI UMAR DANI  
12340130

STATE ISLAMIC UNIV  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : TRI UMAR DANI  
NIM : 12340130  
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN  
TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Strata Satu (S1) dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 18 Juli 2019  
Pembimbing

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

ISWANTORO, S.H., M.H.  
196610101992021001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

Nomor : B-391/Un.02/DS/PP.00.9/08/2019

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : TRI UMAR DANI  
Nomor Induk Mahasiswa : 12340130  
Telah diujikan pada : Jumat, 16 Agustus 2019  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Penguji II

Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL.  
NIP. 19680322 199303 1 001

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
NIP. 19770107 200604 2 002

Yogyakarta, 16 Agustus 2019  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Dekan



Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

**“MOTTO”**

*“perbanyak ikhtiar perkuat dengan do’a insallah bisa”*



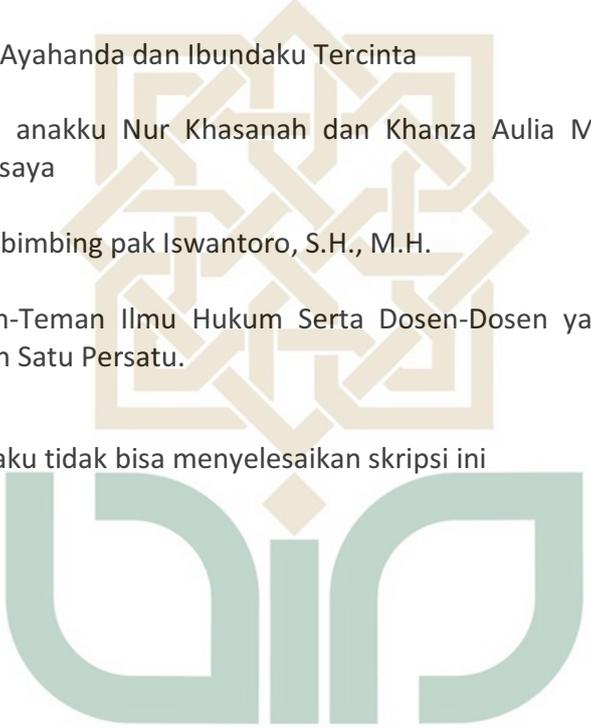
STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## Halaman Persembahan

**Dengan memanjatkan Puji Syukur kehadiran Allah SWT, kupersembahkan skripsi ini kepada:**

- ⇒ Almarhum Ayahanda dan Ibundaku Tercinta
- ⇒ Istriku dan anakku Nur Khasanah dan Khanza Aulia Mardani yang selalu mensupport saya
- ⇒ Dosen Pembimbing pak Iswantoro, S.H., M.H.
- ⇒ Dan Teman-Teman Ilmu Hukum Serta Dosen-Dosen yang Tidak Bisa saya Cantumkan Satu Persatu.

Tanpa kalian, aku tidak bisa menyelesaikan skripsi ini



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur Kehadirat Allah yang telah melimpahkan segala rahmat, taufiq, serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan hasil penelitian (skripsi) yang merupakan syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Adapun judul yang penulis pilih adalah "Implementasi Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta". Penulis menyadari sepenuhnya penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna baik dalam isinya maupun dalam penyajiannya, berkat dorongan bimbingan dan bantuan dari semua pihak maka penulisan skripsi dapat terselesaikan.

Untuk itu dalam kesempatan ini dengan penuh rasa hormat dengan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar- besarnya kepada yang terhormat:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Prof. Dr. K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Dr. H. Agus Moh, Najib, S.Ag., M.Ag.
3. Ketua Prodi Ilmu Hukum (IH) Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. dan

Sekretaris Prodi Ilmu Hukum (IH)

4. Dosen Pembimbing Skripsi Iswantoro, S.H., M.H.
5. Ayah dan Ibu yang tak pernah berhenti memberikan motivasi dan dukungan demi terwujudnya cita-cita peneliti.
6. Istri tercinta yang selalu mendukung kesuksesan peneliti.
7. Teman-teman prodi Ilmu Hukum 2012 yang tidak bisa disebutkan satu persatu, meski kebersamaan kita hanya sementara, tapi kenangan bersama kalian akan kuingat selamanya.
8. Dan teman-teman Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum maupun teman-teman selain dari Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan semangat dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga karya skripsi ini, layak dibaca dan dapat memberikan kontribusi praktis maupun akademik bagi internal civitas akademik UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sendiri maupun eksternal. Semua kebenaran dalam skripsi ini merupakan semata dari Allah SWT dan miliknya, sedangkan segala kesalahan dan kekurangan semata dari keterbatasan peneliti.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 Juli 2019  
Peneliti

Tri Umar Dani

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Telaah Pustaka .....	6
E. Kerangka Teoritik.....	10
F. Metode Penelitian.....	30
G. Sistematika Pembahasan .....	34
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK- HAK ATAS TANAH DI</b> <b>    INDONESIA</b> .....	<b>36</b>
A. Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA.....	36
B. Landasan hukum peralihan dan kepemilikan atas Tanah .....	66
C. Peralihan hak atas tanah menurut UUPA .....	90

### **BAB III TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI**

<b>D.I. YOGYAKARTA .....</b>	<b>95</b>
A. Tinjauan umum Keistimewaan Yogyakarta .....	95
B. Hak Kepemilikan Tanah di Yogyakarta.....	104
C. Pro Dan Kontra Terhadap Instruksi Kepala Daerah Nomor. K/898/I/A/75 Tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang Wni Non Pribumi.....	110

### **BAB IV IMPLEMENTASI INSTRUKSI KEPALA DAERAH NOMOR. K/898/I/A/75 TERHADAP PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.....**

A. Implementasi Instruksi Kepala Daerah Nomor. K/898/I/A/75 terhadap WNI keturunan Tionghoa yang memiliki hak milik atas tanah di D.I. Yogyakarta Tidak Sesuai Dengan Undang-Undang Yang Berlaku Di Indonesia .....	117
B. Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Bagi WNI Keturunan Tionghoa Di D.I. Yogyakarta.....	120

### **BAB V PENUTUP .....**

A. Kesimpulan.....	128
B. Saran.....	129

### **DAFTAR PUSTAKA.....**

### **LAMPIRAN**

### **Curriculum Vitae**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Untuk mati pun manusia memerlukan tanah. Demikian pula dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang, selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut.

Indonesia adalah negara bekas jajahan Belanda. Berbagai negara berlomba-lomba untuk menguasai kekayaan alam Indonesia yang begitu melimpah. Dalam sejarahnya Belanda telah menjajah Indonesia selama kurang lebih tiga ratus lima puluh tahun. Tanah-tanah di Indonesia banyak yang berhasil di kuasai oleh Belanda, namun berbeda dengan Yogyakarta.

Tanah Yogyakarta berhasil dijaga oleh Keraton, mana tanah ini sekarang disebut dengan istilah Sultan Ground dan Paku Alaman Ground. Sedangkan tanah-tanah yang berhasil dikuasai oleh Belanda pada jaman dahulu, sekarang menjadi tanah negara.

Karena Indonesia adalah negara jajahan Belanda maka hukum yang digunakan pada jaman dahulu adalah Hukum Tanah Kolonial. Hukum ini sebenarnya tidak sesuai dengan masyarakat Indonesia. Kemudian diusahakan untuk mengadakan perombakan Hukum agraria/ hukum tanah secara menyeluruh karena terlalu banyak persoalan yang dihadapi, yang harus diselesaikan dan ditanggihkan hingga terbentuklah hukum yang baru.

Selanjutnya pada tahun 1960 dikeluarkanlah sebuah undang-undang yang mengatur atas tanah yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dengan singkatan resminya UUPA. Dengan berlakunya UUPA ini tidak dikenal lagi istilah hak-hak atas tanah menurut hukum barat sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Buku II, seperti hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht, dan sebagainya. Sebagai gantinya, dikenal istilah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, dan sebagainya.<sup>1</sup> hal inilah yang otomatis menghapus politik hukum agraria kolonial yang bersifat dualistik.

Pada dasarnya semua warga negara berhak memiliki hak atas tanah di Indonesia tanpa adanya pembatasan dan pembedaan dari pemerintah pusat dan

---

<sup>1</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Property Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010), hlm. 1

pemerintah daerah. Hak atas tanah tetap dipandang sebagai hak kodrati yang harus dihormati oleh semua kalangan termasuk Negara, meskipun tetap ada pembatasan yang berkaitan dengan kepentingan umum, penguasaan dan pemanfaatannya serta luasnya.<sup>2</sup>

Namun ada yang berbeda di Daerah Istimewa Yogyakarta, warga negara non-pribumi keturunan Tionghoa tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, hal ini berdasarkan Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75, namun realitanya Instruksi Kepala Daerah tersebut masih berlaku hingga saat ini meskipun DIY telah memberlakukan UUPA sejak tahun 1984 sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang pemberlakuan sepenuhnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dari munculnya Instruksi kepala Daerah tersebut bisa dikaitkan dengan teori *Chaos*, yang dimana dalam teori tersebut yang berpendapat bahwa hukum tidak hanya muncul atau berasal dari suatu sistem yang sistematis tetapi dapat juga muncul dari suatu keadaan atau kondisi masyarakat yang selalu menjalin hubungan yang tidak dapat diprediksi dan tidak sistematis.

Penulis juga menemukan artikel yang membahas tentang kepemilikan atas tanah yang ada di Yogyakarta yaitu, skripsi dari saudara Firdausi Safitri<sup>3</sup> di program studi ilmu hukum Universitas Islam Negeri Yogyakarta dalam

---

<sup>2</sup>Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm XII.

<sup>3</sup>Firdausi Safitri "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan atas Tanah bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta" Ilmu Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.

skripsinya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Kepemilikan atas Tanah bagi Masyarakat Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta” dimana skripsi tersebut membahas tentang kenapa Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 masih berlaku hingga saat ini, di dalam penjelasan dari skripsi tersebut dijelaskan bahwa intruksi itu masih berlaku karna Yogyakarta mempunyai asas hukum *Lex specialis derogat legi generali* dimana dalam asas tersebut menyatakan bahwasanya asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), oleh karna itu kenapa intruksi tersebut masih berlaku di yogyakarta.

Dari uraian di atas penulis merasa ada kejanggalan dalam pembentukan Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 banyak bertentangan dengan aturan-aturan hukum yang berada di atasnya, oleh karna itu dalam skripsi ini penulis menganggap bahwa jika intruksi tersebut masih berlaku di Yogyakarta maka tidak menutup kemungkinan akan terjadinya kekacauan social yang terjadi di D.I. Yogyakarta karna instruksi tersebut memunculkan reaksi yang berbeda antara WNI pribumi dan WNI non pribumi khususnya WNI keturunan Tionghoa hal ini yang bukan tidak mungkin akan menyebabkan kecurangan yang akan di lakukan WNI keturunan Tionghoa untuk mendapatkan hak milik atas tanah, sebagaimana yang tercantuk dalam intruksi tersebut bhawasanya WNI keturunan Tionghoa hanya bisa memiliki status hak guna, hak guna usaha, hak paikai yang dalam aturanya hak-hak

tersebut ada masa berlakunya berbeda dengan hak milik yang tidak ada masa berlakunya.

Dari uraian di atas maka dari itulah penulis memilih judul penelitian ini yaitu “IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA “.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia ?
2. Bagaimana praktik peralihan hak atas tanah terhadap WNI Keturunan Tionghoa di D.I. Yogyakarta ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui Apakah Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 sudah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia
- b. Mengetahui bagaimana praktik peralihan hak atas tanah terhadap WNI Non Pribumi di D.I.Yogyakarta, dan apa hambatan dalam proses tersebut.

## 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat penelitian tentang Implementasi Peralihan Hak Atas Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta dari seluruh rangkaian penelitian maupun hasil dari penelitian adalah sebagai berikut :

a. Kegunaan praktis

Untuk pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian mengenai peralihan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta, penulis berharap kegunaan atau manfaat penelitian ini dapat diterima sebagai kontribusi bagaimana sebenarnya proses peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan Tionghoa.

b. Kegunaan akademis

Seluruh rangkain penelitian maupun hasil penelitian diharapkan dapat memperluas wawasan dan memperoleh pengetahuan empirik mengenai implementasi fungsi ilmu Hukum Agraria yang di dapatkan selama mengikuti perkuliahan di Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga Yogyakarta.

## D. Telaah Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan kajian mengenai penelitian-peneitian terdahulu yang terkait ( *review of related literature* ). Hal ini yang di lakukan penulis untuk menunjukkan bahwa focus yang diangkat dalam penelitian ini

belum pernah dikaji oleh peneliti lain. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah bagi masyarakat WNI keturunan Tionghoa.

Yang Pertama, tesis Arie Widiyanto, “Kajian hukum tentang kepemilikan Hak Milik Atas Tanah bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”,<sup>4</sup> Magister Kenotariatan S2 Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2007. Tesis ini menjelaskan tentang peranan Notaris dalam pembuatan perjanjian jual beli terhadap Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa yang berada di Yogyakarta adalah terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan hukum mengenai perjanjian pinjam nama. Mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat Notaris / PPAT adalah sah, namun dalam hal ini tanpa melihat adanya perjanjian pinjam nama karena Notaris telah memberikan pertimbangan hukum seputar perjanjian pinjam nama. Mengenai perbedaan penerapan peraturan, di Yogyakarta WNI keturunan Tionghoa tidak mempunyai hak milik atas tanah karena masih berlakunya instruksi Kepala Daerah Yogyakarta Nomor K/898/I/A/75, sedangkan di wilayah lain BPN Pusat dapat memproses terjadinya peralihan hak milik terhadap Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa karena berdasarkan aturan Pasal 21 UUPA.

Yang Kedua, skripsi Siti Kadariah, “Status Hukum Kepemilikan Sultan Ground Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam”, Muamalat, Fakultas

---

<sup>4</sup>Arie Widiyanto, ” Kajian hukum tentang kepemilikan Hak Milik Atas Tanah bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta”,Magister Kenotariatan S2 Ilmu Hukum, UGM, Yogyakarta, 2007.

Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2014.<sup>5</sup> Menjelaskan tentang status hukum kepemilikan sultan ground menurut hukum positif dan hukum islam, serta tata cara memperoleh hak pakai tanah sultan ground. Hasilnya bahwa tanah sultan ground sah sebagai hak milik berdasarkan UUPA Pasal 20 ayat (1) .

selain itu, secara sosiologis masyarakat menganggap bahwa tanah-tanah swapraja/bekas swapraja masih merupakan tanah milik keraton, hal ini terbukti sejak tahun 1960-1984 tidak ada sengketa tanah Sultan mengenai hak kepemilikan. Menurut Hukum Islam status Sultan Ground sah menjadi hak milik juga diakui karena dalam hukum Islam dikenal dengan istilah 'urf yakni adat yang diakui selagi tidak bertentangan dengan al-Quran dan Hadis. Kemudian untuk tata cara memperoleh hak pakai Tanah Sultan Ground, pemohon diwajibkan berstatus Warga Negara Indonesia, kemudian mengajukan surat permohonan ke Panitia Kismo yang nantinya apabila disetujui maka dikeluarkan surat kekancingan dari pihak keraton yang nantinya akan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional.

Yang Ketiga, tesis Hendro Prabowo, "Pluralisme dalam Pengaturan Penguasaan dan Kepemilikan Tanah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta", Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2004.<sup>6</sup>Tesis ini menjelaskan tentang peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pertanahan yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta, dan

---

<sup>5</sup>Siti Kadariah, "Status Hukum Kepemilikan Sultan Ground Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam", Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2014.

<sup>6</sup>Hendro Prabowo, "Pluralisme Dalam Pengaturan Penguasaan dan Kepemilikan Tanah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta", Magister Ilmu Hukum UGM, Yogyakarta, 2004.

tanah-tanah yang tunduk kepada masing-masing peraturan pertanahan tersebut, serta menjelaskan pengaturan, penguasaan dan kepemilikan tanah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa jauh sebelum UUPA lahir, di Daerah Istimewa Yogyakarta masalah pertanahan telah diatur dalam *rijksblad* Kesultanan dan Pakualaman. Kemudian dalam perkembangannya, masalah pertanahan diatur dalam beberapa Perda atas dasar kewenangan otonom yang diberikan oleh UU No. 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan DIY. UUPA baru dapat diberlakukan di DIY tahun 1984 melalui Keppres No. 33 tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa tanah-tanah milik (*domein*) Kesultanan dan Pakualaman penguasaan dan penggunaannya diatur berdasarkan *Rijksblad* Kesultanan dan Pakualaman yang sudah diberikan menjadi hak milik (*domein*) Kesultanan dan Pakualaman yang sudah diberikan menjadi hak milik perorangan dan desa sejak tahun 1954 tunduk kepada ketentuan dalam beberapa Perda, sedangkan tanah-tanah yang tunduk kepada UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah tanah-tanah bekas hak barat yang tahun 1960 sudah dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah menurut UUPA. Hal ini memperlihatkan adanya realitas mengenai Pluralisme dalam pengaturan, penguasaan dan kepemilikan tanah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dari ketiga peneliti tersebut yang menjadi pembeda dengan skripsi penulis adalah di dalam kajiannya penulis lebih memberatkan kepada Apakah

Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 dalam pembentukannya sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia bagaimana proses peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan Tionghoa di D.I. Yogyakarta serta menggali terkait WNI keturunan Tionghoa yang memiliki sertifikat hak milik.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1) Tiori Ketaatan Hukum Di Indonesia**

ketaatan atau kepatuhan hukum menurut Satjipto Rahardjo pada dasarnya melibatkan dua variabel, masing-masing adalah hukum dan manusia yang menjadi objek pengaturan hukum tersebut. Dengan demikian, kepatuhan terhadap hukum tidak hanya dilihat sebagai fungsi peraturan hukum, melainkan juga fungsi manusia yang menjadi sasaran pengaturan. Kepatuhan hukum tidak hanya dijelaskan dari kehadiran hukum semata, melainkan juga dari kesediaan manusia untuk mematuhi.<sup>7</sup>

Pertanyaan yang timbul kemudian adalah atas dasar apakah seseorang atau kelompok orang atau suatu masyarakat itu taat/patuh pada hukum yang berlaku. Soerjono Soekanto mengemukakan tentang dasar-dasar kepatuhan terhadap suatu kaidah, termasuk kaidah hukum adalah disebabkan:

---

<sup>7</sup> <http://ruslanmustari.blogspot.com/2017/09/teori-ketaatan-hukum.html> di akses pada hari minggu tanggal 18 agustus 2019.

- a. Sebab pertama mengapa seseorang atau kelompok atau masyarakat mematuhi kaidah-kaidah adalah karena dia diberi indoktrinir untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Sebagaimana halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaidah-kaidah sebenarnya telah ada sewaktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimahnya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia didik untuk mengenal, mengetahui, serta mematuhi kaidah-kaidah tersebut.
- b. Oleh karena sejak mengalami proses sosialisasi maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku yang seolah-olah mengekang kebebasan. Akan tetapi, apabila hal itu setiap hari dijumpai, maka lama kelamaan akan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya, terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatan-perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.
- c. Pada dasarnya manusia mempunyai kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur. Akan tetapi apa yang pantas dan teratur bagi seseorang, belum tentu pantas dan teratur bagiorang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut; patokan-patokan tadi merupakan pedoman-

pedoman atau takaran-takaran tentang tingkah laku yang dinamakan kaidah. Dengan demikian, maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaidah adalah karena kegunaan daripada kaidah tersebut.

- d. Salah satu sebab mengapa orang patuh pada kaidah-kaidah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Seseorang mematuhi kaidah-kaidah yang berlaku dalam kelompoknya karena dia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok-kelompok lainnya, akan tetapi justru karena ingin mengadakan identifikasi dengan kelompoknya tadi.

Terdapat macam-macam derajat kepatuhan terhadap kaidah-kaidah, mulai dari derajat kesesuaian sikap dan perilaku dengan nilai dan kaidah yang berlaku atau konformitas yang tinggi sampai pada mereka yang dinamakan golongan-golongan non konformitas. Bahkan pada masyarakat-masyarakat yang mempunyai kebudayaan dan struktur sosial sederhana, dapat dijumpai orang-orang yang tidak mematuhi kaidah-kaidah.

Di dalam masyarakat, seorang individu taat pada kaidah-kaidah karena dia mempunyai perasaan keadilan yang bersifat timbal balik. Hal ini timbul dan tumbuh berkembang sebagai akibat dari partisipasinya dalam hubungan-hubungan sosial terutama dalam kelompok-kelompok seusia.

Dalam kaitan ini, **Soerjono Soekanto** mengemukakan pendapat **Hoflanfd**, Janis dan **Kelly**, yaitu Bahwa keinginan untuk tetap menjadi bagian dari kelompok merupakan motivasi dasar dari individu untuk secara pribadi taat pada hukum. Sebenarnya keinginan tersebut tidaklah semata-mata karena penilaian positif terhadap keanggotaan kelompok. Hal itu terjadi karena adanya suatu kekuatan yang menahan seseorang untuk meninggalkan kelompoknya, karena penilaiannya yang negatif terhadap keadaan di luar kelompoknya, karena kesadarannya betapa beratnya keadaan apabila ia berada di luar kelompoknya dan karena adanya kekuatan-kekuatan tertentu mempengaruhinya dari kelompoknya.

Pandangan lain mengenai pertanyaan mengapa seseorang harus taat pada hukum dapat dijawab secara filosofi, sebagaimana dikutip oleh Achmad Ali dari tema tentang *compliance* dalam buku *The Philosophy of Law An Encyclopedia* karya editor **Cristopher Berry Gray**, bahwa paling tidaknya ada tiga pandangan mengapa seseorang menaati hukum, sebagai berikut :

- a. Pandangan ekstrem pertama, adalah pandangan bahwa merupakan 'kewajiban moral' bagi setiap warga negara untuk melakukan yang terbaik yaitu senantiasa menaati hukum, kecuali dalam hal hukum memang menjadi tidak menjamin kepastian atau inkonsistensi, kadang-kadang keadaan ini muncul dalam pemerintahan rezim lalim.

- b. Pandangan kedua yang dianggap pandangan tengah, adalah bahwa kewajiban utama bagi setiap orang ('prime face') adalah kewajiban untuk menaati hukum.
- c. Pandangan ketiga dianggap pandangan ekstrem kedua yang berlawanan dengan pandangan ekstrem pertama, adalah bahwa kita hanya mempunyai kewajiban moral untuk menaati hukum, jika hukum itu benar dan kita tidak terikat untuk menaati hukum.

Jadi, dapat dipahami bahwa secara filosofis pada dasarnya setiap orang memiliki kewajiban untuk taat pada hukum. Ketiga pandangan di atas memiliki pandangan tentang kewajiban untuk menaati hukum yang berbeda. Pandangan pertama memandang bahwa menjadi kewajiban moral untuk setiap warga menaati hukum kecuali, jika hukum itu tidak menjamin kepastian hukum atau inkonsisten. Pandangan lainnya yang bertentangan dengan pandangan sebelumnya, memandang bahwa kewajiban moral untuk menaati hukum hanya jika hukum itu benar, sehingga kita tidak terikat untuk menaati hukum. Pandangan lain yang dianggap sebagai pandangan tengah ialah pandangan bahwa kewajiban utama setiap orang ialah kewajiban untuk taat pada hukum.

**Soerjono Soekanto** mengemukakan pendapat **H.C Kelman** bahwa masalah kepatuhan hukum yang merupakan suatu derajat secara kualitatif dapat dibedakan dalam tiga proses, sebagai berikut:

- a. *Compliance*, diartikan sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dijatuhkan. Kepatuhan ini bukan didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya maka kepatuhan akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.
- b. *Identification*, terjadi apabila kepatuhan terhadap hukum ada bukan karena intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan, oleh karena orang yang bersangkutan berusaha untuk mengatasi perasaan-perasaan khawatirnya terhadap kekecewaan tertentu, dengan jalan menguasai objek frustrasi tersebut dengan mengadakan identifikasi.
- c. *Internalization*, seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum oleh karena secara intrinstik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah-kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya sejak

semula pengaruh terjadi atau oleh karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah komformitas yang didasarkan pada motivasi secara intistik. Pusat kekuatan dari proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaidah-kaidah yang bersangkutan, terlepas dari perasaan atau nilai-nilai terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.

## 2. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>8</sup> Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hak-hak atas tanah.

<sup>9</sup> Patrik, Purwahid, *Hukum Perdata II*, (Semarang: Undip. 1988), Hlm. 24.

Dari pendapat- pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu :<sup>10</sup>

- a. .Ada pihak-pihak. Pihak di sini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihakpihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

---

<sup>10</sup> Patrik, Purwahid, *Hukum Perdata II*, (Semarang: Undip, 1988), Hlm. 4-5.

#### a. Syarat Sahnya Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.

2) Kecakapan Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

3) Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau

kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.

- 4) Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>11</sup>

## **b. Unsur-Unsur Perjanjian**

Unsur-unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. **Essentalia**, yaitu unsur persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada.
2. **Naturalia**, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.
3. **Accidentalia**, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan karena undang-undang tidak mengaturny

---

<sup>11</sup> Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1991), Hlm. 14.

<sup>12</sup> Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), Hlm. 27.

### 3. Teori Otonomi Daerah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008 : 992), otonomi adalah pola pemerintahan sendiri. Sedangkan otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasa 11 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 sebagaimana telah diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah, definisi otonomi daerah sebagai berikut :

- a. Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Otonomi daerah adalah hak penduduk yang tinggal dalam suatu daerah untuk mengatur, mengurus, mengendalikan dan mengembangkan urusannya sendiri dengan menghormati peraturan perundangan yang berlaku<sup>13</sup>.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 sebagaimana telah diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah juga mendefinisikan daerah otonom sebagai berikut

---

<sup>13</sup> Hanif Nurcholis, *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, (Jakarta: PT Grasindo,2007), Hlm. 30.

: “Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Contoh daerah otonom (*local self-government*) adalah kabupaten dan kota. Sesuai dengan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, kabupaten dan kota berdasarkan asas desentralisasi. Dengan digunakannya asas desentralisasi pada kabupaten dan kota, maka kedua daerah tersebut menjadi daerah otonom penuh.

Dengan demikian otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Daerah harus dapat memenuhi semua urusan daerah yang diberikan. Urusan daerah tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 sebagaimana diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah.

#### **a. Prinsip-Prinsip Pemberian Otonomi Daerah**

Prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah di berikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan Pemerintah yang di tetapkan dalam Undang-Undang. Daerah memiliki

kewenangan membuat kebijakan daerah untuk memberi pelayanan, peningkatan peranserta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat.<sup>14</sup>

Untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah diperlukan otonomi yang luas, nyata, dan bertanggung jawab di daerah secara proporsional dan berkeadilan, jauh dari praktik-praktik korupsi, kolusi, nepotisme serta adanya perimbangan antara keuangan pemerintah pusat dan daerah.

Dengan demikian prinsip otonomi daerah adalah sebagai berikut:

1) Prinsip Otonomi Luas

Yang dimaksud otonomi luas adalah kepala daerah diberikan tugas, wewenang, hak, dan kewajiban untuk menangani urusan pemerintahan yang tidak ditangani oleh pemerintah pusat sehingga isi otonomi yang dimiliki oleh suatu daerah memiliki banyak ragam dan jenisnya. Di samping itu, daerah diberikan keleluasaan untuk menangani urusan pemerintahan yang diserahkan itu, dalam rangka mewujudkan tujuan dibentuknya suatu daerah, dan tujuan pemberian otonomi daerah itu sendiri terutama dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, sesuai dengan potensi dan karakteristik masing-masing daerah.

---

<sup>14</sup> HAW. Widjaja, *Penyelenggaraan Otonomi Daerah di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007). Hlm. 133.

## 2) Prinsip Otonomi Nyata

Yang dimaksud prinsip otonomi nyata adalah suatu tugas, wewenang dan kewajiban untuk menangani urusan pemerintahan yang senyatanya telah ada dan berpotensi untuk tumbuh dan berkembang sesuai dengan potensi dan karakteristik daerah masing-masing.

## 3) Prinsip Otonomi Yang Bertanggungjawab

Yang dimaksud dengan prinsip otonomi yang bertanggung jawab adalah otonomi yang dalam penyelenggaraannya harus benar-benar sejalan dengan tujuan pemberian otonomi yang pada dasarnya untuk memberdayakan daerah, termasuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Setiap pemerintah daerah harus menjalankan otonomi daerah dengan prinsip otonomi luas, nyata dan bertanggung jawab agar tujuan otonomi daerah dapat terwujud yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberdayakan masyarakat.

### **b. Tujuan Otonomi Daerah**

Tujuan utama penyelenggaraan otonomi daerah adalah untuk meningkatkan pelayanan publik dan memajukan perekonomian daerah.

Pada dasarnya terkandung tiga misi utama pelaksanaan otonomi daerah yaitu :<sup>15</sup>

- 1) meningkatkan kualitas dan kuantitas pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat.
- 2) menciptakan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah.
- 3) memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan, tujuan peletakan kewenangan dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah peningkatan kesejahteraan rakyat, pemerataan dan keadilan, demokratisasi dan penghormatan terhadap budaya lokal dan memperhatikan potensi dan keanekaragaman daerah.

Dengan demikian pada intinya tujuan otonomi daerah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat dan memberdayakan masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan

#### **4. Teori Kewarganegaraan Di Indonesia**

Mengkaji tentang kedudukan warga Negara dalam berbagai aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan ber Negara hendaknya dipahami terlebih dahulu beberapa konsep yang terkait dengan hal tersebut, antara lain warga Negara, orang asing, rakyat, penduduk, dan kewarganegaraan.

---

<sup>15</sup> Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2002). Hlm. 49.

a. Negara

Negara adalah sekumpulan orang yang menempati wilayah tertentu dan di organisasi oleh pemerintah negara yang sah, yang umumnya memiliki kedaulatan. Negara juga merupakan suatu wilayah yang memiliki suatu sistem atau aturan yang berlaku bagi semua individu di wilayah tersebut, dan berdiri secara independent. Syarat primer sebuah negara adalah memiliki rakyat, memiliki wilayah dan memiliki pemerintahan yang berdaulat. Sedangkan syarat sekundernya adalah mendapat pengakuan dari negara lain.

b. Orang Asing

Konsep orang asing memiliki perbedaan dengan konsep warga Negara. Negara manapun akan membedakan antara warga Negara dan orang asing apabila orang asing itu bertempat tinggal tetap maka dia disebut penduduk asing.

Bagi orang asing apabila hendak masuk kewilayah suatu Negara harus minta izin terlebih dahulu kepada pemerintah Negara yang bersangkutan, terlebih lagi jika ia bertempat tinggal menetap di wilayah suatu Negara. Berdasarkan tujuannya, orang asing yang masuk ke wilayah suatu Negara dapat dibedakan menjadi dua macam. Mereka yang masuk bertujuan untuk bertempat tinggal tetap *imigran* dan mereka yang datang hanya bertempat tinggal sementara *non-imigran*.

c. Rakyat

Rakyat atau penghuni suatu Negara adalah semua orang yang ada dalam wilayah suatu Negara yang berada dalam lingkup kekuasaan Negara yang bersangkutan. Dengan kata lain, rakyat adalah keseluruhan manusia yang ada dalam wilayah suatu Negara dan yang dikenai kekuasaan secara langsung oleh berbagai kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah Negara.

d. Penduduk

Penduduk adalah mereka yang memang berdomisili atau bertempat tinggal di Indonesia. Itulah sebabnya, penduduk bisa menjangkau cakupan penduduk warga Negara dan penduduk bukan warga Negara.

Pada umumnya penduduk warga Negara Indonesia berstatus sebagai penduduk jika mereka bertempat tinggal di wilayah Indonesia. Sementara orang asing berstatus bukan penduduk, jika mereka masuk kewilayah Indonesia hanya untuk

keperluan tinggal sementara. Namun demikian ada orang asing yang berstatus sebagai penduduk. Mereka ini adalah yang telah memenuhi persyaratan untuk masuk dan bertempat tinggal disuatu Negara. Selain itu, ada pula warga Negara Indonesia yang berstatus bukan penduduk Indonesia. Hal ini terjadi karena mereka berdomisili untuk sementara dinegara lain, seperti yang dialami oleh pegawai kedutaan Indonesia di luar negeri TKI di Negara lain.

e. Kewarganegaraan

Bagi suatu Negara, pola hubungan hukum antar warga Negara dengan Negara tidak dinyatakan dalam bahasa yang sama. Hal ini disebabkan oleh perbedaan-perbedaan dalam latar belakang sejarah dan budaya serta cita-cita hukum dari suatu Negara dalam menyikapi warga negara, Secara terminologis, istilah kewarga negaraan berbeda dengan ilmu kewarganegaraan dan pendidikan kewarganegaraan (*civiceducation*), Perbedaan antara ketiga istilah itu, terletak pada substansi garapannya.

Kewarganegaraan lebih ditekankan pada persoalan status seseorang sebagai warga Negara dan dengan kejelasan status itu orang akan memiliki hak dan kewajiban yang jelas pula dalam kehidupan negaranya. Berdasarkan pasal 1 Ayat 2 Undang-undang No. 12 Tahun 2006 “*Kewarganegaraan adalah segala hal ikhwil yang berhubungan dengan warga Negara*”.

Dalam kewarga negaraan tercipta ikatan antara individu dan Negara, Individu secara politis dan yuridis merupakan anggota penuh dari Negaradan berkewajiban untuk setia kepada Negara, Sebaliknya Negara berkewajiban melindungi warga negaranya, Akibatnya terjadilah suatu ikatan antara individu dengan Negara, Individu merupakan anggota penuh secara politik dalam Negara dan berkewajiban untuk tetap setia kepada Negara (*permanence of alligient*) sedangkan Negara berkewajiban untuk melindungi individu-individu tersebut dimanapun mereka berada.

Secara yuridis, orang yang ingin menjadi warga Negara suatu Negara, harus melakukan tindakan-tindakan hukum agar mereka bisa diterima sebagai warga Negara. Tindakan yuridis yang dimaksud berupa pemenuhan yang dipersyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan. Dalam pola “naturalisasi” misalnya, orang-orang bangsa lain yang ingin menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang kewarganegaraan Indonesia. Dalam pengertian yuridis, kewarganegaraan menunjukkan adanya ikatan hukum antara warga Negara dengan Negara dan tanda adanya ikatan tersebut dapat dilihat dari bentuk pernyataan tegas dari seorang individu menjadi warga Negara. Dalam bentuk konkretnya pernyataan tersebut dinyatakan dalam bentuk surat-surat, baik keterangan maupun keputusan yang digunakan sebagai bukti adanya keanggotaan dalam Negara itu.

#### f. Kedudukan Warga Negara Dalam Negara

Hubungan dan kedudukan warga negara ini bersifat khusus sebab hanya mereka yang menjadi warga negaralah yang memiliki hubungan timbal balik dengan negaranya. Orang-orang yang tinggal di wilayah negara, tetapi bukan warga negara dari negara itu tidak memiliki hubungan timbal balik dengan negara tersebut.

#### g. Penentuan Warga Negara

Dalam menentukan kewarganegaraan seseorang, suatu negara tidak boleh melanggar prinsip-prinsip internasional dalam hal penentuan kewarganegaraan. Asas-asas tersebut adalah :

- 1) Suatu negara tidak boleh memasukkan orang-orang yang tidak ada hubungannya sedikitpun dengan negaranya, misalnya Indonesia tidak bias mengangkat orang-orang yang tinggal di kutub selatan sebagai warga negaranya.
- 2) Suatu negara tidak boleh menentukan tentang kewarganegaraan berdasarkan unsur-unsur primordial yang dirasakan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum umum. Misalnya, Indonesia tidak dapat menyatakan bahwa yang dapat menjadi warga negara Indonesia adalah orang-orang yang beragama islam saja, atau orang dari suku jawa saja.

#### h. Unsur-Unsur Kewarganegaraan

- 1) Unsur Darah Keturunan (Ius Sanguinis)

Kewarganegaraan dari orang tua yang menurunkannya menentukan kewarganegaraan seseorang, artinya kalau orang dilahirkan dari orang tua yang berwarganegara Indonesia, ia dengan sendirinya akan menjadi warga negara Indonesia juga.

- 2) Unsur Daerah Tempat Kelahiran (Ius Soli)

Daerah tempat seseorang dilahirkan menentukan kewarganegaraan. Artinya, kalau orang dilahirkan di dalam daerah hukum Indonesia, ia dengan sendirinya menjadi warga

negara Indonesia. Terkecuali anggota korps diplomatik dan anggota tentara asing yang masih dalam ikatan dinas.

### 3) Unsur Pewarganegaraan (Naturalisasi)

Meskipun tidak dapat memenuhi prinsip *ius sanguinis* ataupun *ius soli*, seseorang dapat memperoleh kewarganegaraan dengan cara yang lain yaitu Pewarganegaraan atau Naturalisasi. Dalam unsur ini syarat-syarat dan prosedur naturalisasi ini di berbagai negara sedikit banyak dapat berlainan, hal tersebut menurut kondisi dan situasi negara masing-masing.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penyusunan Skripsi ini agar dapat memenuhi kriteria sebagai tulisan ilmiah, maka diperlukanlah data-data yang relevan, Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu dengan jenis penelitian wawancara dengan Badan Pertanahan Yogyakarta, beberapa Notaris yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta, maupun dengan warga keturunan Tionghoa yang tinggal atau berdomisili di Yogyakarta untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa Yogyakarta.

## 2. Subyek Dan Objek Penelitian

### a. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini yaitu WNI keturunan Tionghoa di Yogyakarta, PPAT di daerah kota Yogyakarta, Badan Pertanahan Nasional kota Yogyakarta.

### b. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah proses peralihan hak atas bagi WNI keturunan Tionghoa di Yogyakarta melalui proses jual beli.

## 4. Sumber Data

Sumber data dalam penulisan penelitian ini adalah:

### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari hasil wawancara dengan kepala BPN kota Yogyakarta, beberapa PPAT di kota Yogyakarta, dan beberapa WNI keturunan Tionghoa.

### b. Sumber Data Sekunder

Jenis data sekunder atau data kepustakaan atau bahan hukum, dalam penelitian hukum seperti ada kesepakatan yang tidak tertulis dari para ahli peneliti hukum, bahwa hukum itu berupa berbagai literature.<sup>16</sup>

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>16</sup>Mukti Fajar Nur Dewanta & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 157.

Berupa bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah, dan Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 tentang penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah bagi WNI non pribumi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer, dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, meliputi rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para ahli dan hasil-hasil penelitian.

Selain itu berupa bahan yang didapat dari buku-buku karangan para ahli, modul, surat kabar berupa karya ilmiah seperti bahan pustaka, jurnal dan sebagainya serta bahan lainnya yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang member informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kata-kata yang butuh

penejelasan lebih lanjut seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan beberapa artikel dari media internet.<sup>17</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

a. Pencarian data primer berupa data lapangan dilakukan dengan beberapa cara, guna memperoleh data yang bersifat yuridis empiris yang bermanfaat, yang terjadi pada lingkungan penelitian. Cara-cara tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Observasi, adalah pengamatan secara langsung, dalam artian mengamati secara langsung objek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta di lapangan.<sup>18</sup> Observasi ini di kantor Badan Pertanahan Nasional di kota Yogyakarta, beberapa PPAT yang ada di Yogyakarta dan beberapa WNI keturunan Tionghoa.
- 2) Wawancara, merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai tetapi dapat juga diberi daftar pertanyaan dahulu untuk dijawab pada kesempatan lain.<sup>19</sup> Wawancara ini ditujukan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, Hlm. 67.

<sup>18</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: rineka cipta, 2002), hlm, 133.

<sup>19</sup> Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 138.

pada perwakilan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kota Yogyakarta, Notaris dan PPAT dari daerah Kota Yogyakarta.

## **6. Analisis data**

Analisis data adalah proses penyederhanaan data dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.<sup>20</sup> Penyusunan menggunakan analisis kualitatif, analisis kualitatif ini merupakan analisis dengan cara menganalisis data dengan menggunakan penjelasan yang sejelas-jelasnya atau secara sederhana, analisis kualitatif adalah analisis data dengan menggunakan penjelasan. Metode analisis kualitatif, yakni memperkuat analisa dengan melihat kualitas data yang diperoleh. Data yang telah terkumpul, selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berfikir yang berangkat dari teori atau kaidah yang ada. Metode ini digunakan untuk menganalisis bagaimana implementasi peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan tionghoa di D.I.Yogyakarta.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dalam pembahasan skripsi ini, penulis membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab satu adalah untuk pendahuluan, adapun di dalam pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

---

<sup>20</sup>Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm. 263.

Bab dua adalah tinjauan umum peralihan hak atas tanah di Indonesia. Dalam bab ini akan diulas mengenai landasan hukum kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah menurut UUPA, dan hak-hak atas tanah menurut UUPA .

Bab tiga adalah tinjauan tentang D.I. Yogyakarta dan peralihan hak atas tanah di D.I. Yogyakarta. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai tinjauan umum keistimewaan Yogyakarta, substansi keistimewaan Yogyakarta, Pro Dan Kontra Terhadap Instruksi Kepala Daerah Nomor. K/898/I/A/75.

Bab empat adalah analisis yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian ini, yaitu apakah Instruksi Kepala Daerah DIY No. K/898/I/A/75 dalam pembentukannya sudah sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia, bagaimana proses peralihan hak atas tanah bagi WNI keturunan Tionghoa di D.I. Yogyakarta.

Bab lima adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Instruksi Kepala Daerah DIY Nomor K/898/I/A/75 menuai reaksi yang beragam dari masyarakat di D.I. Yogyakarta ada yang setuju terhadap intruksi tersebut dan ada pula yang tidak setuju dengan adanya Instruksi tersebut.
2. Instruksi Kepala Daerah DIY Nomor K/898/I/A/75 Tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi Bertentang Dengan Undang-Undang Yang Berlau Di Indonesia Diantaranya:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 Dan 28 Tentang Hak Asasi Manusia
  - b) Undang-undang nomor. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - c) Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
  - d) Undang-Undang Nomor. 40 tahun 2008 Tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis.
  - e) Undang-Undang No12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
3. Praktik peralihan hak atas bagi WNI keturunan Tionghoa di D.I. Yogyakarta diantaranya:
  - a) pengecekan terhadap status tanah yang akan di peralihkan.

- b) membayar pajak bagi para penjual dan pembeli di kantor pajak.
- c) membuat perikatan atau perjanjian antara penjual dan pembeli.
- d) menurunkan status tanah menjadi hak milik ke HGB ke BPN
- e) melakukan penandatanganan akte jual beli untuk semua pihak.

Hambatan dalam proses peralihan hak bagi WNI keturunan Tionghoa di

D.I. Yogyakarta di antaranya :

- a. bagi PPAT untuk menjalankan surat intruksi tersebut sangatlah susah ,karena mereka sulit untuk mengidentifikasi mana WNI yang Non Pribumi, hal ini di buktikan dengan banyaknya WNI keturunan Tionghoa yang memiliki ciri-ciri yang sama dengan WNI pribumi.
- b. Bagi mereka WNI non pribumi yang hendak membeli tanah yang sebelumnya berstatus sertifikat hak milik maka mereka harus mendaftarkan kembali tanah tersebut menjadi hak guna ataupun hak pakai dan itu membutuhkan waktu yang lama.
- c. Bagi mereka yang memiliki tanah yang berstatus sertifikat hak milik maka badan pertanahan nasional akan menurunkan status tanah tersebut menjadi hak guna atau hak pakai.

## **B. SARAN**

Saran yang dapat dikemukakan oleh penulis adalah sebaiknya instruksi tersebut di ganti dengan Peraturan Daerah yang lebih relevan dan sesuai dengan Undang-Undang yang ada di atasnya, misalnya dengan mengganti aturan yang mana bagi setiap Warga Negara Indonesia di D.I. Yogyakarta tidak

boleh memiliki tanah yang berstatus hak milik dengan jumlah luas tertentu, dengan kata lain membatasi untuk setiap orang menguasai ataupun memonopoli terhadap tanah yang ada di D.I. Yogyakarta.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- A.P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1983.
- Abdurrahman, S.R., *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Majalah Hukum, Penerbit : Yayasan Penerbitan dan Pengembangan Hukum (Law Centre), 1976.
- Adiwinata, Saleh, *Perkembangan Hukum Perdata/Adat Sejak Tahun 1960*, Bandung: Alumni, 1970.
- Adrian, Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.
- Andrian, Charles F, *Kehidupan Politik dan Perubahan Sosial*, Yogyakarta: PT.Tiara Wacana, 1992.
- Aslan, Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia - Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju, 2006.
- Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- Dewanta, M. F.N., dan Yulianto, Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

- Djuhaendah, Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga HaK Tanggungan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Dominikus, Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Gelderen, Heine, *Konsepsi tentang Negara dan Kedaulatan Raja di Asia Tenggara, terjemahan*, Jakarta: Rajawali, 1982.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokokagraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hujibers, Theo, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 2005.
- Husein, Umar, *Metode Penelitian untuk skripsi dan tesis*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ibrahim, Johny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Jahawir, tantowi, *Apa Istimewanya Yogyakarta*, Yogyakarta: Pustaka Fahima, 2007.
- Juliansyah, Noor, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Lombard, Denys, *Nusa Jawa: Silang Budaya, Warisan Kerajaan-kerajaan Konsentris*, Jakarta: Gramedia, 2000.
- Mahfud MD, Moh, *Politik Hukum Indonesia*, Yogyakarta: PT Pustaka LP3ES Indonesia bekerja sama dengan Badan Penerbit Universitas Islam Indonesia (UII Press), 1998.

- Singarimbun, Masri, dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3ES, 1989.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Murder, Neils, dalam Khairudin H, *Filsafat Kota Yogyakarta*, Yogyakarta: Liberty, 1983-1995.
- Nashih Luthfi, Ahmad, *Keistimewaan Yogyakarta yang diingat dan yang dilupakan*, Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014.
- Purwahid, Patrik, *Hukum Perdata II*, Semarang: Undip, 1988.
- Rangkuti, Siti, *Hukum Lingkungan dan Kebijakan Lingkungan Nasional*, Surabaya: Airlangga University Press, 2005.
- Richard, Eddy, *Aspek Legal Property – Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010.
- Safitri, dan Tristam Moeliono, (Penyunting), *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*, Jakarta: Huma Van Vollenhoven Institut dan KITLV, 2010.
- Sandy, I Made, *Tanah Muka Bumi UUPA 1960-1995*, Jakarta: PT Indograph Bakti-FMIPA, 1995.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Sitorus, Oloan, dan Zaki Sierrad, H.M., *Hukum Agraria di Indonesia Konsep dasar dan Implementasi, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia Yogyakarta*, 2006.

Soemardjan, Selo, *Perubahan Sosial di Yogyakarta*, Yogyakarta: Gadjah Mada University, 1981.

Soemarsaid, Moertono, *Negara dan Usaha Bina Negara di Jawa Hasa Lampau*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1985.

Soetiknjo, Imam, *Politik Agraria Nasional; Hubungan Manusia Dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*, Yogyakarta: UGM Press, 1999.

Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka cipta, 2002.

Supriyadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999.

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.

Tjondronegoro, Sediono M.P, dan Gunawan Wiradi (Penyunting)., *Dua Abad Penguasaan Tanah-Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Gramedia, 1984.

Wahyukismoyo, Heru, *Keistimewaan Yogyakarta vs demokratisasi*, Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 2004.

## **B. PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar 1945.

TAP MPR IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan

Undang-Undang No 40 Tahun 2008 Tentang Penghapusan Deskriminasi

Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan  
Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok  
Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. tentang penunjukan badan-  
badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tentang pendaftaran tanah.

Instruksi Kepala Daerah No. K. 898/I/A/75. tentang Penyeragaman Policy  
Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI non Pribumi.

### C. LAIN - LAIN

Kadariah, Siti, *Status Hukum Kepemilikan Sultan Ground Menurut Hukum  
Positif dan Hukum Islam*, Yogyakarta: Muamalat, Fakultas Syari'ah dan  
Hukum, UIN Sunan Kalijaga, 2014.

Prabowo, Hendro, *Pluralisme Dalam Pengaturan Penguasaan dan  
Kepemilikan Tanah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*,  
Yogyakarta: Magister Ilmu Hukum UGM, 2004.

Widianto, Arie, *Kajian hukum tentang kepemilikan Hak Milik Atas Tanah  
bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Istimewa*

Yogyakarta, Yogyakarta: Magister Kenotariatan S2 Ilmu Hukum, UGM, 2007.

Wawancara dengan Bapak Mulyatno, S.H. di badan pertanahan nasional kota yogyakarta pada tanggal 18 Januari 2018.

Wawancara dengan Ibu Diana Hexa Dew di kantor PPAT baciro pada tanggal 28 Februari 2018.

Wawancara dengan PPAT bapak Ahmad Yubaidi, S.H. di kantor PPAT jalan melati ,baciro ,gondokusuman, pada tanggal 1 maret 2018.

Wawancara dengan Bapak Rangga Setya Nugroho pada tanggal 11 Januari 2018.

Wawancara dengan Bapak Tomi Dermawan pada tanggal 10 Januari 2018.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Hak\\_atas\\_tanah](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah) diakses apada tanggal 14 Oktober 2018 Jam 22.09 WIB.

*Ensiklopedia Kraton Yogyakarta*, Dinas Kebudayaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, 2009.

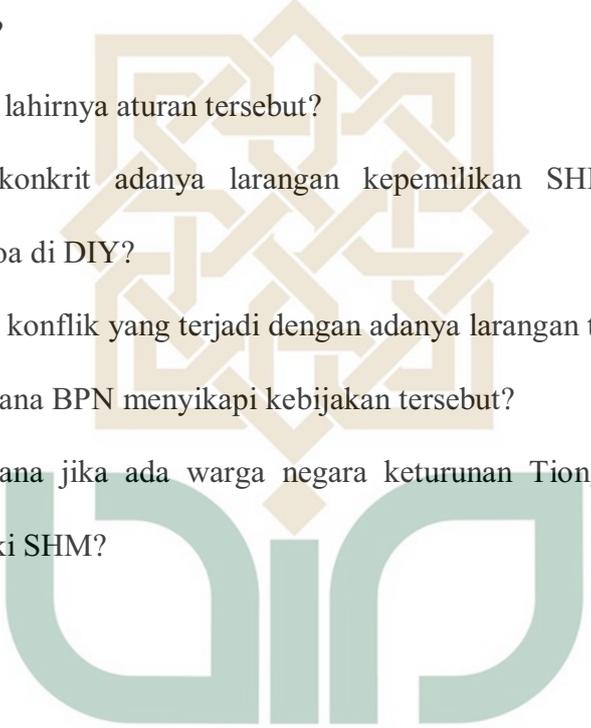
STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## LAMPIRAN

### DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

#### (BPN)

1. Apakah benar ada larangan kepemilikan SHM untuk masyarakat Tionghoa di DIY?
2. Sejarah lahirnya aturan tersebut?
3. Dasar konkrit adanya larangan kepemilikan SHM oleh masyarakat Tionghoa di DIY?
4. Adakah konflik yang terjadi dengan adanya larangan tersebut?
5. Bagaimana BPN menyikapi kebijakan tersebut?
6. Bagaimana jika ada warga negara keturunan Tionghoa yang ketahuan memiliki SHM?



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

### **Warga Keturunan Tionghoa**

1. Apakah anda mengetahui adanya larangan kepemilikan hak milik atas tanah bagi warga keturunan tionghoa?
2. Apakah anda mempunyai sertifikat hak milik atas tanah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta?
3. Jika ada, bagaimanakah anda mendapatkannya?
4. Mengapa anda menginginkan hak milik?
5. Mengapa tidak mau memiliki tanah dengan hak guna bangunan?
6. Menurut anda apakah perbedaan dari hak milik dan hak guna bangunan?
7. Bagaiman tanggapan Bapak/Ibu atas adanya Instruksi larangan kepemilikan hak milik atas tanah untuk warga keturunan Tionghoa?
8. Apakah anda mengetahui sanksi apa jika warga keturunan Tionghoa ketahuan mempunyai sertifikat hak milik atas tanah?

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## Notaris

1. Apakah benar ada larangan kepemilikan SHM untuk masyarakat Tionghoa di DIY?
2. Dasar konkrit adanya larangan kepemilikan SHM oleh masyarakat Tionghoa di DIY?
3. Sejarah adanya larangan tersebut? Bagaimana peraturan itu bisa terbentuk?
4. Bagaimana proses peralihan hak atas bagi masyarakat keturunan Tionghoa di Yogyakarta selama ini?
5. Adakah konflik yang terjadi dengan adanya larangan tersebut? Apa?
6. Bagaimana realita di lapangan?apakah semua warga negara keturunan patuh terhadap aturan larangan tersebut ataukah ada warga negara keturunan yang bisa mendapatkan Sertifikat Hak Milik?
7. Bagaimana jika ada warga negara keturunan Tionghoa yang ketahuan memiliki SHM?sanksinya apa?
8. Jika seorang warga negara keturunan tionghoa memiliki sertifikat hak milik yang diperolehnya dari seorang notaris, bagaimakah sanksinya untuk kedua belah pihak?
9. Bagaimana tanggapan bapak/ibu terhadap adanya larangan tersebut?



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK  
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233  
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 6 Februari 2018

Kepada Yth. :

Nomor : 074/1376/Kesbangpol/2018  
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Walikota Yogyakarta  
Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan  
Perizinan Kota Yogyakarta

di Yogyakarta

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga  
Nomor : B-248/Un.02/DS.1/PN.00/01/2018  
Tanggal : 24 Januari 2018  
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal : "IMLEMENTASI HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA" kepada:

Nama : TRI UMAR DANI  
NIM : 12340130  
No.HP/Identitas : 085766670555/920325320239  
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga  
Lokasi Penelitian : BPN Kota Yogyakarta dan Notaris di Kota Yogyakarta  
Waktu Penelitian : 7 Februari 2018 s.d 21 Februari 2018

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga;
3. Yang bersangkutan.



PEMERINTAHAN KOTA YOGYAKARTA  
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PERIZINAN**

Jl. Kenari No. 56 Yogyakarta 55165 Telepon 555241, 516885, 502682

Fax (0274) 555241

E-MAIL : [pmperizinan@jogjakota.go.id](mailto:pmperizinan@jogjakota.go.id)

HOTLINE SMS : 081227625000 HOT LINE EMAIL : [upik@jogjakota.go.id](mailto:upik@jogjakota.go.id)

WEBSITE : [www.pmperizinan.jogjakota.go.id](http://www.pmperizinan.jogjakota.go.id)

**SURAT IZIN**

NOMOR : 070/0314  
0876/34

- Membaca Surat : Dari Rekomendasi dari Kepala Badan Kobangpol DIY  
Nomor : 074/1376/Kesbangpol/2018 Tanggal : 0 Februari 2018
- Mengingat : 1. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta;  
2. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta;  
3. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Penelitian, Praktek Kerja Lapangan dan Kullah Kerja Nyata di Wilayah Kota Yogyakarta;  
4. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 77 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas Fungsi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta;  
5. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyolenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta;
- Dijijinkan Kepada : Nama : TRI UMAR DANI  
No. Mhs/ NIM : 12340130  
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Syariah Dan Hukum UIN Suka Yogyakarta  
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta  
Penanggungjawab : Iswanto, S.H., M.H.  
Keperluan : Melakukan Penelitian Dengan Judul Proposal : IMPLEMENTASI HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
- Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta  
Waktu : 14 Februari 2018 s/d 14 Mei 2018  
Lampiran : Proposal dan Daftar Pertanyaan  
Dengan Ketentuan : 1. Wajib Memberikan Laporan hasil Penellitian berupa CD kepada Walikota Yogyakarta (Cq. Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta)  
2. Wajib Menjaga Tata tertib dan menaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat  
3. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kesetabilan pemerintahan dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah  
4. Surat izin ini sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut diatas

Kemudian diharap para Pejabat Pemerintahan setempat dapat memberikan bantuan seperlunya

Tanda Tangan  
Pemegang Izin

TRI UMAR DANI

Dikeluarkan di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 14-02-2018

An. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Perizinan  
Sekretaris

Dra. CHRISTY DEWAYANI, MM  
NIP. 196304081966032019

Tembusan Kepada :

- Yth 1. Walikota Yagyakarta (sebagai laporan)  
2. Kepala Badan Kesbangpol DIY  
3. Ka. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta  
4. Pimpinan Notaris Ahmad Yubaidi, S.H.  
5. Pimpinan Notaris Diana Hexa Dewi, S.H.  
6. Pimpinan Notaris Fauzi Hertanto, S.H  
7. Ybs.



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**  
**DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

JL. KUSUMANEGARA NO. 161, TELP. (0274) 565587 FAX. (0274) 540871 YOGYAKARTA Email : kot-yogyakarta@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor: 306 /34.71-100/II/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : TRI UMAR DANI

No.Mahasiswa : 12340130

Program Studi : Fakultas Syariah dan Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melaksanakan penelitian di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berjudul "IMPLEMENTASI HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA".

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 19 Februari 2018

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta  
Plt. Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



No. : B-268/UN.02/DS.1/PN. 10/2018  
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yogyakarta, 24 Januari 2018

Kepada  
Yth. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta  
Cq. Kepala BASKESBANGLINMAS DIY  
di. Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Tri Umar Dani	12340130	IH

Untuk mengadakan penelitian di beberapa kantor Notaris DIY yang tergabung dalam IPPAT guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "IMPLEMENTASI HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA"

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Dean  
Wakil Dekan Bidang Akademik,  
  
Dr. Riyanta, M. Hum.  
NIP. 19660415 199303 1002

**Tembusan :**

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : TRI UMAR DANI  
NIM : 12340130  
Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa telah melakukan wawancara guna memenuhi data penelitian skripsi yang berjudul "IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN TIONGHOA DI D.I YOGYAKARTA" dengan narasumber :.....

Nama : AHMAD YUBAIDI, SH, S.Pd, M.H  
Alamat : Jl. Melati Wetan No. 34, Baciro, Gondokusuman, Kota Yogyakarta  
Jabatan : Notaris-PPAT

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar- benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 01 Maret 2018

Yang menyatakan



TRI UMAR DANI

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



Mengetahui  
Narasumber  
AHMAD YUBAIDI, SH, SPd., M.H

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tri Umar Dani

NIM : 12340130

Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa telah melakukan wawancara guna memenuhi data penelitian skripsi yang berjudul "IMPLEMENTASI HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA KETURUNAN TIONGHOA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA" dengan :

Nama : Diana Hexa Dewi, SH

Usia : 45 Tahun

Jenis Kelamin : Perempuan

Jabatan : Notaris - PPAT

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sebenar-benarnya untuk di gunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 28 Februari 2018

Mengetahui  
Narasumber

Yang Membuat Pernyataan



DIANA HEXA DEWI, SH



TRI UMAR DANI

**CURRICULUM VITAE**

## Data Pribadi

Nama : Tri Umar Dani

Tempat, Tanggal Lahir : Lampung, 23 Maret 1993

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Islam

Tinggi Badan : 165 cm

Berat Badan : 75 Kg

Alamat : Karya Jitu Mukti SK 04 RK 01 ,Rawa Jitu Selatan,  
Tulang Bawang, Lampung.

Handphone : 085766670555

Status : Menikah

E-mail : [tumardani@gmail.com](mailto:tumardani@gmail.com)



## Data Pendidikan

Sekolah Dasar : SD N 1 Hargo Rejo (2000-2006)

SMP : MTsN Tanjunganom, Nganjuk (2006-2008)

SMA : SMA Kartikatama ,Metro (2008-2011)

Perguruan Tinggi : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012-2019)

Demikian Curriculum Vitae ini say buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat saya

Tri Umar Dani