

TESIS

**PENDAFTARAN TANAH MEGERSARI MENJADI TANAH
KASULTANAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-
UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG
KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**MAGERSARI LAND REGISTRATION TO BE THE SULTANATE
GROUNDS AFTER THE ENACTMENT OF LAW NUMBER 13, OF 2012
ON REGIONAL SPECIALTY, YPGYAKARTA SPECIAL REGION**



Oleh ;

**ANTONIO TILMAN
No. Mhs : 155202489**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA JOGYAKARTA
2018**





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Antonio Tilman
Nomor Mahasiswa : 155202489/PS/MIH
Konsentrasi : Hukum Agraria
Judul Tesis : Pendaftaran Tanah Magersari Menjadi Tanah Kasultanan Setelah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

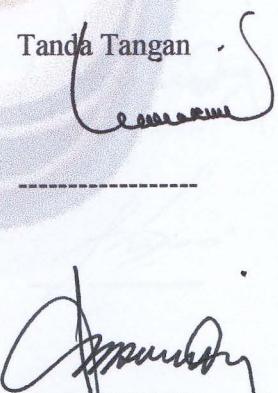
Nama Pembimbing

Prof. Dr. Endang Sumiarti, SH., M.Hum

Tanggal

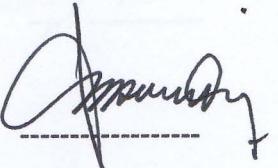
18-10-2018

Tanda Tangan



Dr. C. Woro Murdiati, SH., M.Hum.

18 - 10 - 2018





PERNYATAAN KEASLIAN

Universitas Atma Jaya Yogyakarta menyatakan bahwa Tesis yang berjudul *"Hukum Agraria dan Perilaku Masyarakat di Desa"* merupakan hasil karya sendiri tanpa meng抄写 atau bantuan seseorang.

Yogyakarta, 18 Oktober 2018

Mengetahui dan setuju,

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

PENGESAHAN TESIS

Nama : Antonio Tilman

Nomor Mahasiswa : 155202489

Konsentrasi : Hukum Agraria

Judul Tesis :

Nama Pengaji

Tanggal

Tanda Tangan

Prof. Dr. Endang Sumiarti, SH., M.Hum
(Ketua)

18-10-2018

Dr. C. Woro Murdiati, SH., M.Hum.
(Anggota)

18/10/2018

Dr. Krismantoro, SH.,M.Hum.

(Anggota)

18-10-2018



Ketua Program Studi

PROGRAM(Dr. Hironimus Rhiti, S.H., M.Hum.)
PASCASARJANA

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Penulis menyatakan bahwa Tesis yang berjdul : "Pendaftaran tanah magersari menjadi hak Kasultanan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimwaan Daerah Daerah Istimewa Yogykarta." adalah hasil karya dari penulis, disusun tanpa mengambil hasil penelitian dari peneliti lain, semua sumber atau bahan rujukan yang dipergunakan dalam Tesis ini telah saya nyatakan dengan benar, apabila terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik atau sanksi hukum yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 19.../..10.../2018

Penulis

Antonio Tilman, S.Si.T, SH.
Nim. 155202489

INTISARI

Tesis yang berjudul : “Pendaftaran Tanah Magersari menjadi Tanah Kasultanan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimwaan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta”, bertujuan untuk mengetahui Pendaftaran Tanah Magersari menjadi Hak Kasultanan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimwaan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta dan apa hambatan-hambatan pendaftaran Tanah Magersari menjadi Tanah Hak Kasultanan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimwaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif dengan fokus utama terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah magersari menjadi Tanah Kasultanan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012.

Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), dan Pendekatan sejarah hukum (*historical approach*) dengan difokuskan pada Pendaftaran Tanah magersari menjadi tanah Kasultanan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012. Kemudian bahan hukum dalam penelitian adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu hukum positif yang berlaku di Indonesia berupa perundang-undangan yang berhubungan dengan obyek yang diteliti serta bahan hukum yang menjelaskan bahan-bahan hukum primer.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses Pendaftaran Tanah Magersari berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum hak atas tanah magersari. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dan Pasal 12 ayat (1) kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi : pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya: penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dan ayat (2) dijelaskan bahwa Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi : pendaftaran peralihan dan pembebasan hak; pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Keistimewaan tentang Daerah Istimewa Yogyakarta, sehingga hukum positif telah mengakui Kasultanan atau Pakualaman dapat mempunyai memiliki Hak atas tanah magersari.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Magersari, Tanah Kasultanan, dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimwaan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta.

ABSTRACT

The thesis is entitled: "*Magersari Land Registration to be the Sultanate Grounds after the enactment of Law Number 13, of 2012 on Regional Specialty, Yogyakarta Special Region.*" The research is aimed at finding the *Magersari* land registration to the Sultanate Grounds and its constraints after the enactment of Lawa Numuber 13 ,of 2012 on Regional Specialty, Yogyakarta Special Regionn. The research is a legal normatif study with the main focus on legal rules regulation the *Magersari* land registration to be the Sultanate Grounds and its constraints after the enactment of Law Number 13, of 2012 on Regional Specialty, Yogyakarta Spacial Region. The research used statute approcach and historical aproach focusing on statute aprocach, focusing on the *Magersari* land registration to be the Sultanate Grounds and its constraints after the enactment of Law Number 13, of 2012 on Regional Spacialty, Yogyakarta Special Region.

The result of the research showed that the process of *Magersari* Land Registration using the Government Regulation Number 24 of 1997 was positive in realizing law certainty on land right of Magersari land to be the Sultanate Grounds. The implementation of land registration includes first Land registration servece and the maintenance of land registration data. Based on the Law of Specialty on Yogykarta Special Region, the positive law had admid that both *Kasultanan* and *Pakualaman* may have the right of Magersari Lands.

Key words: *Magersari Lands Registration, Sultanate Grounds, law No. 13 of 2012 on Regional Specialty, Yogyakarta Special Region.*

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “Pendaftaran Tanah Megersari Menjadi Tanah Kasultanan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”. Penulisan tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Humaniora di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat kelemahan yang perlu diperkuat, dan kekurangan yang perlu dilengkapi, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangatlah penulis harapkan dalam memperoleh perbaikan yang menjadi lebih baik.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

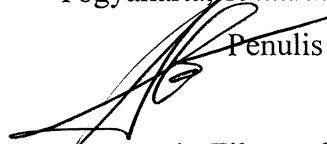
1. Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
2. Direktur Program Pascasarjana Bapak Drs. M. Parnawa Putranta, MBA, Ph.D.
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Bapak Dr. Hironimus Rhiti, S.H., M.Hum. atas kesempatan dan dorongan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum.
4. Ibu Prof. Dr. Endang Sumiarti, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan ilmu, waktu, kesabaran dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.

5. Ibu Dr. C. Woro Murdiati, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk membimbing penulisan tesis ini dengan penuh kesabaran serta dorongan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Seluruh dosen pengampu mata kuliah di Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik dan membimbing penulis menuju tahap kematangan intelektualitas yang lebih tinggi.
7. Bapak/Ibu, staf Administrasi dan Perpustakaan Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu memberikan bantuan selama penulis menjalani studi di Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Bapak/Ibu, Civitas akademik STPN dan Perpustakaan STPN Yogyakarta yang selalu memberikan bantuan selama penulis menjalani studi di Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
9. Kedua orangtua saya yang tercinta yang sudah almarhum (Jose dan Jusefa) yang sewaktu masih hidup selalu mendoakan saya, dan kawatir ketika saya meninggalkan tanah air Timor-Leste dan pergi jauh ke negeri lain.
10. Istri saya yang tercinta, Sri Rahayu Suwolo, dan kedua anak saya yang saya cintai dan saya banggakan, Sonya Veronika Febilelo dan Pedro Coilbere yang setiap malam hiruk-pikuk dan rebut didalam rumah yang menjadi motivator dan mengingatkan saya untuk berkonsentrasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
11. Teman-teman Pascasarjana Atma Jaya yang selalu memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini, yaitu : Tomas Ximenes Saldanha, Yosep Nai Helly.

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut namanya satu persatu yang telah membantu penulis dalam proses penulisan ini, namun kebaikan yang diberikan dapat diberkati oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Penulis berharap semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Yogyakarta, 19..../...10.../ 2018



Penulis

Antonio Tilman, S.Si.T, SH.
Nim. 155202489

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
INTISARI.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. KeaslianPenelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. 1. Tanah magersari.....	16
a. Pengertian tanah magersari.....	16
b. Syarat Magersari.....	19
c. Prosedur magersari	21
d. Hak dan kewajiban perima tanah magersari.....	22
e. Magersari menurut UUPA.....	23

2. Pendaftaran tanah.....	26
a. Pengertian Pendaftaran tanah.....	26
b. Tujuan pendaftaran.....	28
c. Manfaat pendaftaran tanah.....	30
d. Obyek pendaftaran tanah.....	31
3. Tanah Kasultaanan.....	33
a. Terbentuknya kasultanan Yogyakarta.....	32
b. Peraturan-peraturan perundang-perundangan/Landasan hukumnya....	39
c. Pengertian Sultan Ground.....	41
d. Macam-macam status hak atas tanah Sultan Ground.....	42
B. Landasan Teori.....	44
1. Teori Komunalistik Religius berkonsepsi.....	44
2. Teori hak milik adat mempunyai fungsi sosial.....	44
3. Asas Pemisahan Horizontal hukum adat.....	55
C. Batasan Konsep.....	58
1. Pendaftaran tanah.....	58
2. Tanah Kasultanan	58
3. Keistimewaan DIY	58
BAB III METODE PENELITIAN	60
A. Jenis Penelitian	60
B. Pendekatan.....	60
1. Pendekatan Perundang-undangan Pendekatan (statute approach)	60
2. Pendekatan sejarah hukum.....	61
C. Narasumber	62
D. Bahan Hukum.....	62
1. Bahan Hukum Primer.....	62

2. Bahan Hukum Sekunder.....	64
E. Analisis Bahan Hukum.....	65
1. Bahan Hukum Primer.....	65
2. Bahan Hukum Sekunder.....	68
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	70
A. Sejarah Pemerintahan Yogyakarta.....	70
B.Pendaftaran tanah magersari periode sebelum berlaku UU No. 5 tahun 1960 Periode sebelum berlaku UU No. 5 tahun 1960 ini terdiri dari beberapa yaitu 3 (tiga) Periode.....	73
1. Setelah perjanjian Gianti pada tahun 1755 sampai dengan 1918.....	73
2. Periode tahun 1925-1950 kebijakan Reorganisasi hukum tanah dalam Ibu Kota Kota Praja) Yogyakarta.....	75
3. Periode tahun 1950 sampai dengan tahun 1959 terbentuknya Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai Daerah otonomi setingkat Provinsi	83
C. Pendaftaran tanah magersari periode setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.....	87
a. Setelah berlakunya UUPA secara penuh di Daerah Istimewa Yogyakarta... b. Pendataan dan inventarisasi tanah Kasultanan dan tanah Pakulaman (Sultan Ground (SG) dan Paku Alaman Ground (PAG).....	88
D. Pendaftaran Tanah Magersari di atas tanah Kasultanan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 tahun 2012 Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.....	99
1. Struktur Organisasi Pada Kelembagaan Pertanahan di Daerah Istimewa	

Yogyakarta dalam pengelolaan tanah magersari di atas Tanah Sultan Ground (SG) dan PakuAlaman Ground.....	99
2. Kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.....	105
3. Pendaftaran tanah magersari setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.....	122
4. Pensertifikatan tanah magersari menjadi tanah tanah Kasultanan.....	141
E. Hambatan-hambatan dan upaya penyelesaian kendala dalam pendaftaran tanah magersari menjadi tanah kasultanan di pemerintah daerah Kab/Kota.....	162
1. Hambatan-hambatan Pendaftaran tanah magersari setelah berlakunya Undang-undang Nomor 13 tahun 2012 tentang keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta terdapat beberapa hambatan.....	162
1) Kendala yuridis	162
2) Kendala fisik.....	163
2. Analisis Pendaftaran Tanah Magersari menjadi Tanah Kasultanan dan upaya penyelesaian sengketa.....	164
a. Analisis terhadap pelaksanaan pen pendaftaran tanah magersari menjadi tanah Kasultanan.....	164
b. Upaya penyelesaian kendala dalam pendaftaran tanah menjadi tanah tanah Kasultanan.....	170
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	173
A. Kesimpulan	173
B. Saran	179

DAFTAR PUSTAKA	181
Buku.....	181
Artikel.....	182
Internet.....	183
Peraturan Perundang-Undangan	184
DAFTAR LAMPIRAN.....	186
Lampiran 1 tabel 1 pendataan Kasultanan dan tanah Kadipaten	186
Perdais Nomor 1 Tahun 2017 tentang pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten.....	186
Pergub Nomor 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten.....	186
Surat penangguhan / tangguhkan permohonan peningkatan hak milik tanah Sultan Ground dan Paku Alaman Ground oleh KHP Wahonosartokryo Kraton Ngayogyakarta	186
Bukti photocopy sertifikat Tanah Magersari	186
Bukti photocopy surat kekancingan	186