

**PENULISAN SKRIPSI**

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK  
MILIK KASULTANAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG  
UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG  
KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DI  
KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh :**

**Muhammad Girindra Wiryakumara**

**NPM : 170512750**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG UNDANG NOMOR 13 TAHUN 2012 TENTANG KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DI KOTA YOGYAKARTA**



**Diajukan oleh:**

**Muhammad Girindra Wiryakumara**

**NPM : 170512750**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran**

**Dosen Pembimbing**

**Tanggal: 24 Juni 2021**



**Damianus Krismantoro, S.H., M.Hum**

**Tanda tangan**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH HAK MILIK  
KASULTANAN SETELAH BERLAKUNYA UNDANG UNDANG NOMOR  
13 TAHUN 2012 TENTANG KEISTIMEWAAN DAERAH ISTIMEWA  
YOGYAKARTA DI KOTA YOGYAKARTA**



**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:**

**Hari : Rabu**

**Tanggal : 21 Juli 2021**

**Tempat : Online**

**Susunan Tim Penguji**

**Ketua : Dr. D.Krismantoro, S.H., M.Hum**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum**

*Maria Hutapea, S.H., M.Hum.*

**Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

*Dr. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.*

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## **HALAMAN MOTTO**

“Seorang pemimpin belum dikatakan memimpin sampai dia meletakkan pelayanan dalam kepemimpinannya.”

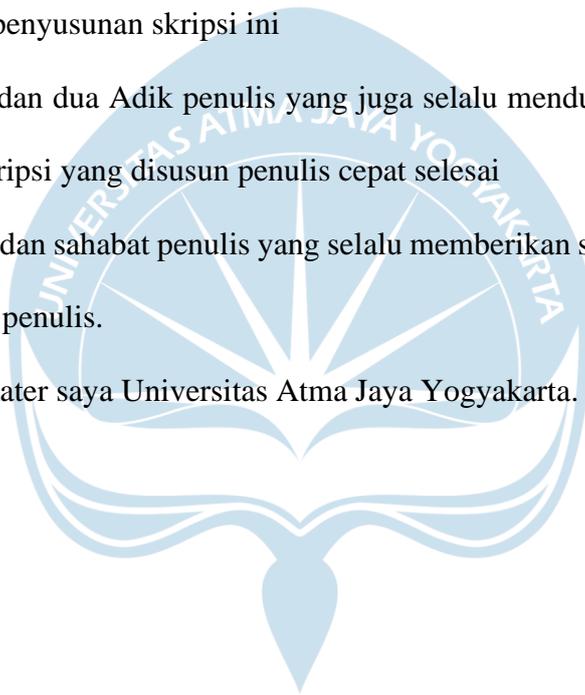
**- Sri Sultan Hamengkubuwono VIII -**



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/ Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Allah yang Maha Esa yang selalu menguatkan dan menolong penulis setiap saat.
2. Orang tua yang selalu menjadi sumber kekuatan dan motivasi utama penulis dalam penyusunan skripsi ini
3. Kakak dan dua Adik penulis yang juga selalu mendukung dan mendorong agar skripsi yang disusun penulis cepat selesai
4. Teman dan sahabat penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
5. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis yang Berjudul “Perolehan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Setelah Berlakunya Undang Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Di Kota Yogyakarta.”

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak pihak yang ikut andil dalam membantu, membimbing, memeberi kritik, saran, dan motivasi agar penulisan ini berjalan dengan baik dan lancar. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang selalu menguatkan dan menolong penulis pada setiap saat.
2. Kedua orang tua penulis, Bapak Wahyu Wiryono dan Ibu Nina Aryanti yang selalu menasehati, menyemangati, mendoakan, serta mendampingi penulis dalam keadaan apapun.
3. Lintang Kirana Anindyajati, Kania Taradipta Kusumajati dan Kalya Gupita Darujati selaku kakak dan adik yang selalu memberikan selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Eufamela Sheila, Bimo Aji Santoso dan Gregorius Unggul selaku teman-teman yang selalu memberikan semangat dan dukungan yang tak henti-hentinya kepada penulis.
5. Seseorang yang telah memberi saya masukan, semangat serta motivasi yang tiada henti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Sahabat-Sahabat saya Goodness Comrade, Bagas Ramayudha, Armada Amar Ma'ruf, Egar Pratama, Agung Himawan, Rafid Taqi, Abiyu Bagastama, Briananda Rizaldi dan lainlain yang selalu

memberikan telah memberi semangat penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

7. Sahabat-Sahabat saya SMA Aditya Toni, Choirul Anwar, Daniswara Ramadhan, Rizky Novriwan, Reza Pradipta dan yang lain lain yang memberikan selalu memberikan kritik dan selalu menemani saya disaat senang maupun susah.
8. Sahabat- sahabat Lombrosso 17 FH UAJY yang selalu memberikan keceriaan, kegembiraan dan dorongan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfandi, M.Eng., Ph.D selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
10. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
11. Bapak Damianus Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penulisan hukum yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran, dan memberikan saran motivasi sekaligus kritik yang membangun bagi skripsi ini. Terimakasih atas kebaikan dan kerendahan hati Bapak.
12. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
13. Seluruh Dosen, Staf Administrasi, Staf Perpustakaan, Staf Laboratorium, Karyawan dan Karayawati Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
14. Bapak Julaedi Rastianto, S.H (KRT Yosohutomo) selaku staff dari KHP. Wahono Sarto Kriyo / Kantor Panitikismo Kraton Yogyakarta dan Bapak Ajie Mardana, ST selaku Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa

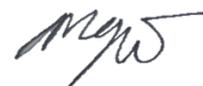
Yogyakarta yang telah membantu penulis untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan.

15. Ibu Nur Wiyandari, SH selaku Kepala Seksi PPT Kantor Pertanahan di Kota Yogyakarta dan Bapak Bimo Seno Sanjaya, SH Selaku Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta yang telah membantu dan memperkenalkan penulis untuk melakukan penelitian dalam penulisan skripsi ini.
16. Teman-teman angkatan 2017, kakak-kakak dan adik-adik penulis yang tidak dapat dituliskan namanya satu persatu yang telah memberikan doa, bantuan dan dukungannya bagi penulis.

Akhir kata Penulis menyadari bahwa banyak kekurangan dalam penelitian hukum/ skripsi ini, baik dalam tulisan maupun substansinya. Penulis berharap jika terdapat hal-hal yang dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan kita semua. Semoga skripsi ini memberi manfaat yang baik dan berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan. Terima Kasih

Yogyakarta, 24 Juni 2021

Penulis



Muhammad Girindra Wiryakumara

## **ABSTRACT**

*The title of this research is "Acquisition of Building Use Rights on Land After the Entry of Law Number 13 Year 2012 Concerning the Privileges of the Special Region of Yogyakarta in the City of Yogyakarta". This study aims to provide knowledge and explanations about the acquisition of Building Use Rights on land owned by the Sultanate before and after the enactment of Law Number 13 Year 2012, concerning the Privileges of the Special Region of Yogyakarta in the City of Yogyakarta.*

*The researcher uses an empirical method. The data used are primary data supported by secondary data. The data obtained are from some respondents and resource people. The data are analyzed qualitatively. This study concludes that after the issuance of the Privileges Law No. 13 Year 2012, the applications for building use rights on land owned by the Sultanate are able to be carried out whereas before the issuance of the law the application for building rights on the land of the Sultanate could not be realized because the Sultanate was not the subject of this law. The enactment of the privilege law also creates different terms and application procedures from the previous one.*

***Keywords: Building Rights, Sultan Ground, Property Rights, Sultanate as a Legal Entity, Law of privilege***



## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.



Yogyakarta, 24 Juni 2021

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mgw", positioned below the text "Yang menyatakan,".

Muhammad Girindra Wiryakumara

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian .....	8
F. Batasan Konsep .....	11
G. Metode Penelitian .....	12
H. Sistematika Skripsi .....	20
<b>BAB II    PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan .....	21
1. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara.....	21
2. Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Pemberlakuan Undang Undang Pokok Agraria Di Daerah Istimewa Yogyakarta .....	40
C. Hasil Penelitian .....	52
1. Lokasi Penelitian di kota Yogyakarta .....	51

2. Data Responden Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kota Yogyakarta.....	52
3. Perolehan Hak Guna Bangunan Sebelum berlakunya Undang-Undang Keistimewaan.....	56
4. Perolehan Hak Guna Bangunan Setelah berlakunya Undang-Undang Keistimewaan.....	65
a. Dasar Hukum Pengaturan Pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta.....	66
b. Tata Cara Pengajuan Ataupun Pemanfaatan Tanah Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Perolehan Hak Guna Bangunan Setelah berlakunya	65
<b>BAB III PENUTUP.....</b>	<b>72</b>
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABLE

Table 1 : Usia responden

Table 2 : Cara responden memperoleh tanah

Table 3 : Pemanfaatan tanah oleh Responden

Table 4 : Subyek Permohon Perolehan HGb



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1: Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor Panitikismo Kraton Ngayogyakarta
2. Lampiran 2: Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
3. Lampiran 3: Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY
4. Lampiran 4 Surat Keterangan telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor Notaris/ PPAT Bimo Seno Sanjaya, SH



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak terlepas dengan Tanah Kasultanan atau sering disebut juga sebagai Sultan Ground (SG) dan Tanah Kadipaten (PAG). Urip Santoso menjelaskan bahwa munculnya istilah Sultan Ground dilatar belakangi oleh munculnya *Domein Verklaring* yang termuat dalam *Rijksblad Yogyakarta* Nomor 16 Tahun 1918.<sup>1</sup> Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta yang menegaskan bahwa: "Daerah yang meliputi daerah Kasultanan Yogyakarta dan daerah Pakualaman ditetapkan menjadi Daerah Istimewa Yogyakarta". Secara umum hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk Menggunakan dan juga mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan juga hak pakai.<sup>2</sup>

Kedudukan dari tanah Tanah Kasultanan (SG) merupakan Tanah yang berstatus Hak Milik yang memiliki sifat turun-menurun yang menjadi keistimewaan tersebut. Hal ini berdasarkan adanya proses hukum yang berupa penyerahan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Perjanjian Giyanti pada tanggal 13 Februari 1755 oleh Penjajah Belanda kepada Pangeran

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 20017, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.23.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.18.

Mangkubumi yang kemudian bergelar Sri Sultan Hamengkubuwono I. Penyerahan tanah tersebut memiliki tujuan untuk mengakhiri peperangan yang telah berlangsung selama lebih dari 8 tahun.<sup>3</sup>

Keadaan masa penjajahan oleh Negara Belanda dengan berkuasanya VOC berdasarkan Pasal 131 ayat (2) sub b Jo Pasal 15 AB dengan Pasal 163 IS yang menggolongkan Penduduk Kulit Putih (Eropa) dan penduduk Kulit Kuning (Timur Asing) sebagai golongan penduduk yang Non pribumi serta golongan penduduk pribumi. Penggolongan tersebut menciptakan pengklasteran sebagai bentuk kebijaksanaan berupa pemberlakuan dualisme hukum yakni hukum perdata (*privatrecht*) bagi warga non pribumi, sedangkan hukum adat berlaku bagi masyarakat pribumi. Penggolongan tersebut memiliki akibat hukum yang sangat signifikan terhadap pengaturan hak atas tanah. Penagturan tersebut terbagi menjadi 2 (dua), yakni :

1. Bagi warga non pribumi dapat memperoleh hak atas tanah menurut hukum perdata:
  - a. primer atau utama : *Eighendom*, sebagai hak milik
  - b. Sekunder atau turunan : *Rechts van Erfpach* (Hak Guna Usaha),  
*Rechts van Opstal* (Hak Guna Bangunan) atau *Gebruik* (Hak Pakai).
2. Bagi warga pribumi dapat memperoleh hak atas tanah menurut hukum adat:
  - a. Primer atau utama: hak milik

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan bapak Julaedi Rastianto, S.H selaku Staff Panitikismo Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, wawancara dilaksanakan di Kantor Panitikismo Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, pada tanggal 8 April 2021.

b. Sekunder atau turunan: (magersari, ngindung ataupun anggaduh).<sup>4</sup>

Berlakunya hukum adat tersebut di atas memberikan sifat hak milik atas Tanah Kasultanan (SG), sehingga Kasultanan Yogyakarta memiliki hak untuk memperlakukan tanah tersebut sebagai kepunyaan sendiri. Memperlakukan dalam hal ini merupakan wujud mutlak untuk memperoleh hasil sepenuhnya, untuk mempergunakan tanah tersebut sebagai pemilikinya.

Kedudukan subjek hukum sebagai pemegang hak atas tanah dan jenis-jenis hak atas tanah tersebut pada prinsipnya tidak berubah sekalipun dengan kemerdekaan Negara Indonesia. Sejarah Hukum tanah diakomodir dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang memuat keberlakuannya atas hukum adat sebagai landasan utamanya. Perihal tersebut dinyatakan dalam Diktum Kedua Ketentuan konversi Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria selanjutnya akan disebut sebagai UUPA, bahwa hak-hak perdata non pribumi maupaun hak adat atas kepemilikan hak atas tanah tetap diakui keberadaanya, namun harus dilakukan konversi menjadi hak milik baru sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian konversi ialah perubahan atau penyesuaian kedudukan hukum hak hak atas Tanah yang telah ada secara sah sebelum diundangkan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan disebut dengan UUPA), baik yang mendasarkan pada hukum perdata bagi warga non

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan bapak Julaedi Rastianto, S.H selaku Staff Panitikismo Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, wawancara dilaksanakan di Kantor Panitikismo Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, pada tanggal 8 April 2021.

pribumi maupun hukum adat bagi warga pribumi menjadikan tanah-tanah tersebut menjadi hak hak atas tanah baru sebagaimana diatur dalam UUPA<sup>5</sup>. Perihal tersebut berlaku pula terhadap salah satu subjek hukum dalam hal ini adalah Kasultanan Yogyakarta yang telah dan dapat memperoleh Hak Milik.

Makna dari dapat dan telah tersebut secara hak materiil atas tanah sejak berdirinya Kasultanan Yogyakarta telah memiliki hak atas tanah yang diakui dan termaktub dalam Perjanjian Giyanti, sedangkan keberlakuannya UUPA yang memberikan hak untuk mengajukan konversi atas hak-hak atas tanahnya belum dapat dilakukan oleh Kasultanan Yogyakarta sebagai subjek hukum. Perihal tersebut dikarenakan Kasultanan Yogyakarta belum dinyatakan sebagai subjek hukum dalam hukum positif yang dapat memiliki hak atas tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai PMA No 2 Tahun 1960) yang selanjutnya ditegaskan dengan Peraturan Menteri Agraria No 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai PMA No 2 Tahun 1962) yang mengatur mengenai pelaksanaan ketentuan konversi hak-hak atas tanah tidak memberikan ruang bagi Kasultanan Yogyakarta untuk melakukan konversi atas hak milik atas tanahnya sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Ibu Nur selaku Staff Kantor Pertanahan Wilayah Kota Yogyakarta , wawancara dilaksanakan di Kantor Pertanahan Wilayah Kota Yogyakarta, pada tanggal 23 April 2021.

Jenis-jenis dari hak atas tanah sebagaimana telah dipaparkan di atas, bahwa terdapat hak milik sebagai hak yang utama dan beberapa hak sebagai hak sekunder atau turunan. Jenis-jenis hak tersebut dapat sebagai hak yang saling berkaitan sebagaimana Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Kedudukan hak atas tanah tersebut khususnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memiliki keterkaitan secara langsung antara hak milik Tanah Kasultanan (SG).

Kedudukan Hak Guna Bangunan berturut-turut di atur dalam Pasal 35-40 UUPA, sedangkan hak pakai di atur dalam Pasal 41-43 UUPA. Dalam pengaturan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah tersebut selanjutnya diatur secara rinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya akan disebut sebagai PP No 18 Tahun 2021. Peraturan tersebut dilaksanakan secara harmonis untuk mengakomodir hak-hak atas tanah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta setelah berlakunya Undang Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut UUK).

Keistimewaan dari Daerah Istimewa Yogyakarta salah satunya ialah memiliki kewenangan untuk mengatur penyelenggaraan pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d UUK, mengingat bahwa Kasultananan Yogyakarta dapat dan telah memiliki hak milik atas tanah. Dilain sisi, keberadaan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di Daerah Istimewa

Yogyakarta terbagi menjadi 2 (dua), yaitu Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara dan juga Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik Kasultanan.<sup>6</sup> Perbedaan dari kedudukan hak atas tanah tersebut dikarenakan belum ada pengaturan dalam hukum positif yang mengakomodir hak-hak atas Tanah Kasultanan (SG) secara langsung, sehingga Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di Daerah Istimewa Yogyakarta sebelum diundangkan dan berlakunya UUK belum bisa dilaksanakan.

Kedudukan hukum tersebut akan dilakukan pengaturan secara administrasi terkait perolehan atau pemberian hak-hak atas tanah sekunder atau turunan yang dalam hal ini adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pengaturan tersebut dilakukan dengan pemenuhan hak oleh Kasultanan dengan mengkonversi hak milik atas tanahnya sesuai dengan UUPA setelah diakomodir haknya dalam UUK. Perihal tersebut berkaitan dengan uraian latar belakang masalah, Penulis tertarik untuk meneliti mengenai perbedaan tata cara dan administrasi perolehan Hak Guna Bangunan sebelum dan sesudah berlakunya Undang Undang Nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, di Kota Yogyakarta.

Berdasarkan permasalahan hukum yang telah dikemukakan diatas, maka dirumuskanlah skripsi ini dengan judul **Perolehan Hak Guna Bangunan Atas**

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Ajie Mardana selaku Staff Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY, wawancara dilaksanakan di Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY, pada tanggal 26 April 2021.

## **Tanah Hak Milik Kasultanan Setelah Berlakunya Undang Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan juga dipaparkan oleh penulis, maka telah disimpulkan rumusan masalah yaitu:

Bagaimana perolehan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik Kasultanan sebelum dan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk memberikan pengetahuan serta penjelasan terhadap perolehan Hak Guna Bangunan atas Tanah Milik Kasultanan sebelum dan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dalam penelitian dibagi menjadi dua yaitu teoritis dan praktis :

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pengetahuan di bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan perolehan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik kasultanan sebelum dan setelah berlakunya Undang Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta.

#### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, yaitu:

- a. Masyarakat, untuk menambah wawasan masyarakat tentang cara perolehan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik Kasultanan sebelum dan setelah berlakunya Undang Undang Nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta.
- b. Dosen, praktisi dan mahasiswa, untuk menambah pengetahuan hukum khususnya dalam perolehan Hak Guna Bangunan atas tanah hak Milik Kasultanansebelum dan setelah berlakunya Undang Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta di Kota Yogyakarta.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian hukum dengan judul Perolehan Hak Guna Bangunan Atas Tanah hak Milik Kasultanan Setelah Berlakunya Undang Undang No. 13 Tahun 2012 Tentang Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Di Kota Yogyakarta. Karya ini merupakan hasil buah pemikiran penulis sendiri dan bukan merupakan plagiasi. Sebagai pembanding maka akan disajikan tiga penulisan hukum yang membedakan dengan penelitian hukum ini.

1. Ardina Dyah Pujaningrum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Konstruksi Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung Bali, 2010, penelitian ini menuliskan

beberapa rumusan masalah di antaranya Bagaimana pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik di Kabupaten Badung Bali, Apakah hak dan kewajiban antara pemegang hak guna bangunan dan hak milik sudah seimbang serta Bagaimana konstruksi hukum pemberian hak guna bangunan di atas hak milik yang berkeadilan. Berdasarkan hasil penulisan penelitian ini bahwa Pertama pelaksanaan pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik belum sepenuhnya mencerminkan rasa keadilan. Keputusan Presiden yang seharusnya ada untuk mengatur mengenai tata cara dan pendaftaran hak guna bangunan di atas tanah hak milik belum ada. Kedua, Pemegang hak guna bangunan jauh lebih banyak menikmati manfaat dari tanah hak milik yang dibebani hak guna bangunan. Bagi penyewa atau pemegang hak guna bangunan akan memperoleh banyak keuntungan dikarenakan adanya sertifikat hak guna bangunan di atas hak milik yang bisa dipergunakan untuk meminjam modal atau melakukan kredit di Bank, dan sertifikat hak guna bangunan tersebut yang digunakan sebagai anggunan

2. Lewis Andreas Ifran, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Pelaksanaan Perolehan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Komersial Dengan Berlakunya Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Di Kabupaten Sleman, 2015, penelitian ini menuliskan beberapa rumusan masalah di antaranya Bagaimanakah pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan pada Rumah Susun Komersial Student Castle dan

Rumah Susun Komersial GreenPark Yogya di Kabupaten Sleman. Berdasarkan hasil dari penulisan penelitian ini menyebutkan bahwa PT. Jogjakarta Artha Makmur sebagai pembangun Apartemen Stunden Castle dan PT. Griya Makmur Persada sebagai pembangun Apartemen GreenPark Yogya memndapatkan Hak Guna Bangunan untuk membangun dan mendirikan Rumah Susun. Untuk membangun Rumah susun, Selaku pembangun memenuhi dan melakukan syarat administratif, teknis dan ekologis yang telah ditetapkan di dalam UURS, Peraturan Daerah dan Keputusan Bupati Kabupaten Sleman. Sertifikat Laik Fungsi diterbitkan setelah pembangunan selesai dilakukan, Sertifikat Laik Fungsi merupakan syarat untuk melakukan pemecahan pertelaan Apartemen.

3. Olivia Yanuari Huslan, Universitas Hasanuddin Makassar, Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Pengelolaan, 2016, penelitian ini merumuskan rumusan masalah diantaranya Bagaimana perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan dan Bagaimana pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan terhadap pemegang Hak Pengelolaan dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan. Hasil dari penelitian ini menyebutkan bahwa Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik Hak Pengelolaan dalam hal ini Perusahaan Sulawesi Selatan tidak dapat dilaksanakan. Dalam

pengurusan di Kantor Pertanahan Kota berkas perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang harus ada dalam kelengkapan berkas perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan adalah persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan untuk memperpanjang. Kemudian Pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak dipenuhi secara sepenuhnya sebagaimana perjanjian nomor 111 tanggal 15 april 2010 oleh notaris Abdul Muis, S.H., M.H., yaitu pada Pasal 2 yang menyatakan pada periode tahun 2010 sampai dengan 2021 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan akan menerima 30% dari PT. Giya Maricaya Gemilang akan menerima sebesar 70% dari hasil keuntungan bersih. Sehingga untuk pelaksanaan periode kedua tahun 2022 hingga 2031 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan tidak memberikan surat persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi kelengkapan berkas untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan, namun pada kenyataannya terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah selesai diperpanjang.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang Undang Pokok Agraria. Peraturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor

18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 34 sampai dengan Pasal 48.

## 2. Tanah Kasultanan

Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Undang Undang Nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Tanah Kesultanan (SG) merupakan tanah milik kasultanan atau juga bisa disebut Kagungan Dalem. Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten tersebar di seluruh Kota maupun Kabupaten yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, tanah tanah tersebut termasuk tanah Keprabon dan tanah bukan keprabon. Kasultanan dan Kadipaten menurut Pasal 32 ayat (5) Undang Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaaan Daerah Istimewa Yogyakarta, mendapatkan wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten ditujukan untuk sebesar-besarnya pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat.

## 3. Pengertian Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta merupakan salah satu Kota dari 4 Kabupaten yang berada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kota Yogyakarta merupakan Ibukota di Provinsi Daerah Isitmewa Yogyakarta. Disebelah Utara Kota Yogyakarta terletak Kabupaten Sleman, di bagian Selatan Kota Yogyakarta terdapat Kabupaten Bantul serta pada bagian Timur dan Barat merupakan letak Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Kulonprogo. Kota Yogyakarta memiliki luas 32,5 km dengan total populasinya 427.498 jiwa.

## **G. Metode Penelitian**

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah Penelitian Hukum Normatif-Empiris (*applied law research*). Penelitian Hukum Normatif-Empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji setiap pelaksanaan atau implementasi terhadap peraturan hukum positif secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>7</sup> Jenis Penelitian Hukum Normatif-Empiris ini dilakukan bertujuan untuk mengkaji mengenai hukum normatif yang berlaku. Selanjutnya mengkaji mengenai penerapan hukum normatif tersebut pada peristiwa konkret (*in concreto*) apakah sesuai dengan tujuan hukum normatif yang telah ditetapkan atau tidak.

## 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder yang didukung oleh penelitian lapangan :

### a. Data Premier

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti. Data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi. Penelitian ini menggunakan data atau informasi diperoleh dengan

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134.

melakukan wawancara dengan responden dan narasumber yaitu Panitikismo Kraton Kasultanan Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta Notaris dan PPAT di Kota Yogyakarta.

## **b. Data Sekunder**

### 1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten.
- h) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara

Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten.

i) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten.

2) Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, yang terdiri atas:

- a) Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah
- b) Risalah naskah otentik, data statistik dari instansi atau lembaga resmi
- c) Kamus
- d) Narasumber

### **3. Cara Pengumpulan Data**

Jenis penelitian Normatif - Empiris ini menggunakan metode pengumpulan data menjadi yaitu:

#### **a. Wawancara**

Wawancara narasumber sebagai pendukung data analisis data primer. Wawancara tersebut ditujukan untuk memperoleh informasi terkait hak guna bangunan di atas

tanah Kasultanan Yogyakarta sebelum dan sesudah UUK dan tata cara dalam perolehan atau pemberian hak guna bangunan tersebut.

#### **b. Kuesioner**

Kuesioner merupakan sebuah daftar pertanyaan yang harus diisi atau dijawab oleh responden atau orang yang akan diukur. Hal yang didapatkan melalui kuesioner adalah kita dapat mengetahui keadaan atau data pribadi seseorang, pengalaman, pengetahuan, dan lain sebagainya yang kita peroleh dari responden.<sup>8</sup>

#### **c. Studi Kepustakaan**

Studi kepustakaan merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah, dan sebagainya.<sup>9</sup>

### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kota Yogyakarta

### **5. Populasi**

---

<sup>8</sup> Dewi Anasari, Pengertian kuisisioner, [https://www.academia.edu/37790161/Pengertian\\_Kuisisioner](https://www.academia.edu/37790161/Pengertian_Kuisisioner), diakses pada tanggal 6 april 2021.

<sup>9</sup> Abdi Mirzaqon T, Budi Purwoko, 2017, "Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori dan Praktik Konseling *Expressive Writing*", Hlm 3.

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subyek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>10</sup> Pada Periode Januari 2020 hingga Maret 2021 jumlah responden sebanyak 70 masyarakat yang mengajukan pemberharuan Hak Guna Bangunan atau yang memperpanjang Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Yogyakarta.

#### **6. Sample**

Sampel adalah sebagian dari populasi. Dalam penelitian ini menggunakan teknik sampling acak sederhana yaitu teknik pengambilan sampel secara acak, dimana setiap populasi memiliki kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi sampel.

<sup>11</sup> Sampel dalam penelitian ini diambil 10% dari populasi yaitu 7 Responden.

#### **7. Responden**

Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang mengajukan pemberharuan Hak Guna Bangunan atau yang memperpanjang Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Yogyakarta. Sampel dalam penelitian ini adalah 10% dari jumlah 70 responden pada periode Januari 2020 hingga Maret

---

<sup>10</sup> Sugiyono, 1997, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, hlm. 57 .

<sup>11</sup> <https://www.statistikian.com/2018/02/pengertian-simple-random-sampling.html>, diakses 2 Maret 2021.

2021 yang mengajukan pembaharuan ataupun permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

## 8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi, ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber dalam penelitian ini terdiri dari:

- a) Bapak Ajie Mardana, ST selaku Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b) Bapak Julaedi Rastianto, S.H (KRT Yosohutomo) selaku Staff K.H.P Wahono Sarto Kriyo / Panitikismo Kraton Kasultanan Yogyakarta
- c) Ibu Nur Wiyandari, SH selaku Kepala Seksi PPT Kantor Pertanahan di Kota Yogyakarta.
- d) Bapak Bimo Seno Sanjaya, SH Selaku Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta

## 9. Analisis Data

Metode analisis data yang penulis gunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data berupa pendapat, keterangan, atau penjelasan dari responden dan narasumber. Berdasarkan analisis

data tersebut kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode penalaran induktif.



## **I. Sistematika Skripsi**

### **BAB 1: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, Batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II: PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tinjauan umum mengenai Hak Guna Bangunan, Pemberlakuan Undang Undang Pokok Agraria Di Daerah Istimewa Yogyakarta , serta menjabarkan hasil penelitian berdasarkan analisis data.

### **BAB III: PENUTUP**

