

**TESIS**

**PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU  
ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK  
MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT  
DAN KADIPATEN PAKUALAMAN**



**Diajukan Oleh :**

**Latif Surya Rahmadan  
NIM. 2220216310070**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**

**PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA  
PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN  
NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN**

**Tesis**

**Untuk memperoleh gelar Magister  
Dalam Program Magister Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :  
Latif Surya Rahmadan  
2220216310070**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2024**

**Tesis ini  
telah diperiksa dan disetujui  
pada Tanggal .....**

**PEMBIMBING**



**Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.  
NIP. 19780502 200112 2 002**

**Diketahui  
Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
NIP. 19730420200312 2 002**

**Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum**



**Prof. Dr. Achmad Faishal, SH., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1 001**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Latif Surya Rahmadan, S.H.  
NIM : 2220216310070  
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin  
Judul Tesis : PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2024  
Yang membuat Pernyataan

Latif Surya Rahmadan, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
PASCASARJANA**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

NOMOR : 241/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

**Latif Surya Rahmadan**

Dengan Judul Tesis :

Pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa  
di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi  $\leq 20\%$ , dan  
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 08 Juli 2024

Direktur,



**Pascasarjana**  
Prof. Dr. H. Dahang Biyatmoko, M.Si.  
NIP. 196805071993031020



## RINGKASAN

### PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN

Oleh :

Latif Surya Rahmadan<sup>1</sup>, Erlina<sup>2</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah aset desa sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah mengenai jenis hak pakai atas tanah aset desa yang akan di diberikan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang mempunyai perbedaan pengaturan antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. Untuk tanah aset pemerintah desa yang bersumber dari Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten akan di daftarkan dengan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik Kesultanan dan Hak Milik Kadipaten sebagaimana diatur dalam Pasal 38 huruf c Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten jo. Pasal 11 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 49 ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf c jo. Pasal 51 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dimana jenis hak pakai untuk subjek hak pemerintah desa adalah hak pakai selama dipergunakan dengan objek hak adalah hak pakai di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Pengaturan atas pendaftaran hak pakai dengan subjek hak pemerintah desa yang berbeda menimbulkan ruang potensi sengketa di kemudian hari, pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Suatu norma berlaku karena didasarkan atas norma yang lebih tinggi, dan demikian seterusnya sampai ke norma yang paling tinggi yaitu *grundnorm*. peraturan yang lebih tinggi akan melumpuhkan peraturan hukum yang lebih rendah, apabila terjadi konflik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah terdapat pertentangan peraturan terkait pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman, serta menganalisis akibat hukum pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian sinkronisasi hukum, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan sejarah, sifat penelitiannya adalah

---

<sup>1</sup> NIM : 2220216310070

<sup>2</sup> Pembimbing

perspektif, dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum silogisme deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat di kemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa terdapat pertentangan peraturan secara vertikal dalam hal kaitannya dengan teknis pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten. Demikian karena dilihat dari tata urutan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang dan teori jenjang norma atau stufenbau des recht theorie dari Hans Kelsen peraturan daerah provinsi berada di bawah peraturan pemerintah.
2. Bahwa akibat hukum yang akan timbul dengan diterbitkannya hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten yang pertama akan mengakibatkan hapusnya hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa yang diterbitkan di atas hak milik Kasultanan dan Kadipaten karena subjek hak atas hak pakai dengan jangka waktu tidak lagi memenuhi syarat dan Akta PPAT sebagai dasar pemberian hak pakai kepada pemerintah desa akan ditolak oleh kantor Pertanahan karena subyek hak yang akan diberikan Hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan Kadipaten tidak sesuai peraturan perundang-undangan terkait teknis pendaftaran tanah.

PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA  
PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN  
NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN

ABSTRAK

Oleh :

Latif Surya Rahmadan<sup>3</sup>, Erlina<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Pendaftaran Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Tanah Desa, Hak Pakai, Pertentangan Peraturan, Kasultanan dan Kadipaten.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah terdapat pertentangan peraturan terkait pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman serta menganalisis akibat hukum pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa di atas tanah hak milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian sinkronisasi hukum, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan sejarah, sifat penelitiannya adalah perspektif, dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum silogisme deduktif.

Hasil penelitian Pertama: terdapat pertentangan peraturan secara vertikal terkait teknis pendaftaran hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten. Dapat dilihat dari tata urutan peraturan perundang-undangan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang dan teori jenjang norma dimana peraturan daerah provinsi berada di bawah peraturan pemerintah. Kedua: akibat hukum yang akan timbul dengan diterbitkannya hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik Kasultanan dan Kadipaten adalah akan mengakibatkan hapusnya hak pakai dengan jangka waktu atas nama pemerintah desa yang di terbitkan di atas hak milik Kasultanan dan Kadipaten karena subjek hak atas hak pakai dengan jangka waktu tidak lagi memenuhi syarat serta akta PPAT sebagai dasar pemberian hak pakai kepada pemerintah desa tidak dapat didaftarkan karena subyek hak yang akan diberikan hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah milik Kasultanan dan Kadipaten tidak sesuai aturan teknis pendaftaran tanah.

---

<sup>3</sup> NIM : 2220216310070

<sup>4</sup> Pembimbing

**REGISTRATION OF RIGHT OF USE WITH PERIOD UNDER THE  
NAME OF VILLAGE GOVERNMENT ON OWNERSHIP RIGHT  
LAND OF KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT  
AND KADIPATEN PAKUALAMAN**

By

Latif Surya Rahmadan <sup>1</sup>, Erlina <sup>2</sup>

Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 120 pages

**ABSTRACT**

*Keywords: Registration of Right of Use upon Ownership Right Land. Village Land, Right of Use Hak Pakai, Contrary to Regulation, Kasultanan and Kadipaten.*

This research aims at analyzing if there is conflict of norms related to registration of right of use with period under the name of village government on ownership right land of Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat and Kadipaten Pakualaman and analyzing the legal consequence of registration of right of use with period under the name of village government on ownership right land of Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat and Kadipaten Pakualaman. This is normative legal research and the type of research is law synchronization, using statute approach, conceptual approach, and historical approach, dan the caharacteristic of the research is perspective. The results of the research are *firstly*, there are vertical conflicts of norms related to the techniques of registration of right of use with period of those two areas. It can be seen from the hierarchy of legislation according to Article 7 of Act Number 12 of 2011 concerning Formation of Legislation, as several times amended lastly by Act Number 13 of 2022, theory of norm hierarchy where Provincial Regional Regulation is under Government Regulation. *Secondly*, the legal consequence of registration of right of use with period under the name of village government on ownership right land of Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat and Kadipaten Pakualaman are removal of right of use because the subject of right of use with period no longer fulfills the requirementa and the deed of the Land Deed Making Official (PPAT) as the ground to grant the right of us the village government cannot be registered because the legal subject which will be granted right of use with period under the name of village government on ownership right land of Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat and Kadipaten Pakualaman is not in conformity with technical regulation of land registration.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div  
Authorized Sworn Translator

<sup>1</sup>Student number: 2220216310070

<sup>2</sup>Supervisor

## UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatu.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, setelah melalui proses yang panjang, akhirnya penulis tesis dengan judul: “PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN” telah terselesaikan dengan baik. Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (Mkn) di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Sebagai manusia yang masih harus banyak belajar, penulis sadar bahwa penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan, baik secara moral maupun matriil, dari berbagai pihak. Oleh karenanya, dengan segala hormat penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
3. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini;
4. Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum., Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;

6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini;
8. Istri tercinta Rosia Ratna Pertiwi, S.Pd. yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
9. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak lain yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.

Banjarmasin, 2024

Latif Surya Rahmadan, S.H

## DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL DALAM .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	iv
SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI.....	v
RINGKASAN .....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	x
UCAPAN TERIMAKASIH .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Keaslian Penelitian.....	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	16
E. Tinjauan Pustaka .....	17
F. Metode Penelitian .....	47
G. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	55
H. Teknis Analisis Bahan Hukum.....	55
I. Sistematika Penulisan.....	56

BAB II PERTENTANGAN PENGATURAN TERKAIT PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN.....	57
A. Konsep dan Sejarah Tanah Desa.....	57
B. Pertentangan Pengaturan Terkait Pendaftaran Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa Di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Dan Kadipaten Pakualaman....	77
BAB III AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK PAKAI DENGAN JANGKA WAKTU ATAS NAMA PEMERINTAH DESA DI ATAS TANAH HAK MILIK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT DAN KADIPATEN PAKUALAMAN.....	102
A. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah.....	102
B. Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Dengan Jangka Waktu Atas Nama Pemerintah Desa di Atas Tanah Hak Milik Kasultanan dan Kadipaten .....	109
BAB IV PENUTUP .....	115
A. Kesimpulan .....	118
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA .....	120

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tabel Pertentangan Norma .....	<i>Halaman</i> 87
---	----------------------

## DAFTAR GAMBAR

	<i>Halaman</i>
Gambar 1. Gambar Infografis Sejarah Tanah Desa di DIY.....	74
Gambar 2. Gambar Diagram Tata Urutan Peraturan Pendaftaran Hak Pakai ...	98
Gambar 3. Diagram tata urutan penerbitan sertifikat hak pakai pemerintah desa.....	113