

**PENYELESAIAN TANAH BEKAS PEMILIKAN
ORGANISASI EKSKLUSIF RASIAL
(STUDI KASUS DI KOTA CIREBON PROVINSI JAWA BARAT)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sain Terapan



Disusun oleh :

FEBRYANT NURENDRA
NIM. 2091681/P

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Tahun 1898, di kota Cirebon terdapat suatu perhimpunan dengan nama Kong Djoe Kwan/Praba Puri, yang Anggaran Dasarnya pernah disetujui oleh *Gouverneur General Hindia Nederland*. Seiring dengan perjalanan waktu, perhimpunan tersebut pendirian serta keberadaannya tidak dibenarkan oleh hukum, karena bertentangan dengan Keputusan Presiden RI No. 240 tahun 1967, tanggal 6 Desember 1967. Dalam kaitannya dengan hal tersebut di atas, maka perhimpunan Kong Djoe Kwan/Praba Puri resmi dibubarkan, proses pembubaran ini seharusnya ditindaklanjuti dengan penanganan aset bekas pemilikan perhimpunan (yayasan) itu. Penanganan aset ini ternyata harus melibatkan beberapa instansi, baik pusat maupun daerah. Namun kenyataannya permasalahan tersebut sampai dengan sekarang belum tertuntaskan. Beranjak dari sini, penulis tertarik meneliti tindak lanjut penyelesaian aset tanah bekas pemilikan Kong Djoe Kwan tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah eksplorasi atau penjajakan, yaitu: penelitian dapat dilakukan untuk mempelajari/menjajaki masalah atau permasalahan yang menarik peneliti, atau permasalahan yang belum pernah diteliti. Penelitian ini dilakukan di Kota Cirebon. Sebagai populasi meliputi keseluruhan tanah dengan status Hak Guna Bangunan bekas pemilikan asing Cina.

Dari hasil penelitian dan pengumpulan data, diperoleh analisa bahwa banyak terjadi penyimpangan dalam prosedur penanganan permasalahan ini. Penyimpangan tersebut antara lain dengan diberikannya suatu hak atas tanah kepada Kong Djoe Kwan yang notabene telah resmi dibubarkan demi hukum. Selain itu koordinasi antar instansi yang tergabung dalam Tim Penangan Masalah Organisasi Eksklusif Rasiel belum berjalan maksimal.

Berdasarkan uraian di atas diperoleh suatu kesimpulan sekaligus saran bahwa, dalam penanganan permasalahan ini perlu adanya optimalisasi koordinasi antar instansi baik tingkat pusat maupun daerah. Kepada orang yang terakhir menguasai tanah tersebut, kepadanya dapat diberikan suatu hak melalui permohonan pembaharuan HGB sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996. kepadanya juga diwajibkan membayar uang ganti rugi kepada negara, dalam hal ini melalui Menteri Keuangan RI yang besarnya ditentukan oleh Tim Asistensi Daerah berkoordinasi dengan Tim Interdep Pusat.

DAFTAR ISI

	hal
Lembar Judul	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Intisari.....	v
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Lampiran.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Kesejahteraan Sosial.....	7
2. Organisasi Kemasyarakatan.....	8
3. Organisasi Eksklusif Rasial	9
4. Hak Menguasai dari Negara.....	11
5. Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah.....	18
B. Kerangka Pemikiran.....	21
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Jenis Metode Penelitian.....	23
B. Lokasi Penelitian.....	23
C. Populasi dan Sampel.....	24
D. Model Pendekatan Penelitian.....	24
E. Jenis dan Sumber Data.....	24
1. Data Primer.....	24
2. Data Sekunder.....	25
F. Teknik Pengumpulan Data.....	25
1. Studi Kepustakaan.....	25
2. Studi Lapangan.....	26
G. Teknik Analisa Data.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	27

3. Letak dan Luas Wilayah.....	29
4. Penggunaan Tanah.....	30
5. Keadaan Penduduk (Jumlah Persebaran dan Kepadatan Penduduk).....	31
B. Jumlah Organisasi Eksklusif Rasial di Kota Cirebon.....	33
C. Perhimpunan Kong Djoe Kwan.....	35
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Umum.....	38
B. Perhimpunan Kong Djoe Kwan.....	40
C. Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah.....	43
D. Penanganan Tanah Bekas Aset Pemilikan Kong Djoe Kwan.....	48
BAB VI PENUTUP	54
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bangsa Indonesia saat ini telah memasuki era globalisasi sekaligus era reformasi, dimana tuntutan masyarakat akan transparansi dan perbaikan di seluruh aspek pembangunan cukup tinggi. Sementara itu kenyataan menunjukkan masalah pertanahan semakin rumit dan kompleks. Kompleksitas permasalahan tanah disebabkan oleh luasnya cakupan aspek politik, ekonomi, sosial, pertahanan dan keamanan, bahkan budaya. Disamping itu juga tidak seimbangnya antara permintaan dan persediaan tanah membuat bertambahnya permasalahan di bidang pertanahan. Tanah merupakan hal yang sangat mendasar bagi kehidupan dan penghidupan rakyat. Pengadaan tanah dan pengurusan administrasi pertanahan terkait pada berbagai sektor. Dengan kata lain, masalah pertanahan adalah multi aspek, multi sektor dan multi dimensional.

Pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh membantu usaha peningkatan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Sejalan dengan itu perlu ditingkatkan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, telah menggariskan kebijakan-kebijakan. Di antaranya adalah penatagunaan tanah untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sementara dalam Bab IV angka 3 huruf d mengatakan : pembaruan merupakan bagian proses pembudayaan bangsa yang harus dipacu ke arah yang positif dan harus dijiwai sikap mawas diri, tahu diri, tenggang rasa, solidaritas sosial ekonomi serta rasa tanggungjawab yang tinggi terhadap kebersamaan dan kesetiakawanan dalam upaya memajukan dan mensejahterakan masyarakat, bangsa serta negara Indonesia. Penyelenggaraannya harus dapat mencegah dan menghilangkan melebarnya kesenjangan sosial ekonomi dan sikap eksklusif serta harus memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa dalam rangka memantapkan perwujudan wawasan nusantara dan ketahanan nasional. Hal ini berarti dalam penataan penggunaan dan penguasaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsional serta nilai budaya atas tanah.

Tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kekuasaan negara yang dimaksudkan tersebut, mengenai semua tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia, baik yang dimiliki oleh orang maupun badan hukum dengan suatu hak yang merupakan tanah negara.

yang berlaku seharusnya dikuasai oleh negara, sebagaimana yang terjadi di kota Cirebon. Adapun yang dimaksud dengan Organisasi Eksklusif Rasial adalah perkumpulan, yayasan dan atau bentuk organisasi lain yang memiliki salah satu atau lebih unsur-unsur berikut ini :

- a. Didirikan dari, oleh dan untuk warga keturunan asing.
- b. Lima puluh persen atau lebih pengurus atau anggotanya terdiri dari Warga Negara Indonesia keturunan asing.
- c. Pelayanan sosial yang dijalankan hanya terbatas untuk Warga Negara Indonesia keturunan asing.

Pada tahun 1898, di kota Cirebon terdapat suatu perhimpunan dengan nama Kong Djoe Kwan/Praba Puri, yang Anggaran Dasarnya pernah disetujui oleh *Gouvernuer General Hindia Nederland*. Seiring dengan perjalanan waktu, perhimpunan tersebut pendirian serta keberadaannya tidak dibenarkan oleh hukum, karena bertentangan dengan Keputusan Presiden RI No. 240 tahun 1967, tanggal 6 Desember 1967, tentang Kebijakan Pokok yang menyangkut warga negara Indonesia keturunan asing, yang dijalankan melalui proses pembaruan, terutama untuk mencegah terjadinya kehidupan eksklusif rasial.

Dalam kaitannya dengan hal tersebut di atas, maka perhimpunan Kong Djoe Kwan/Praba Puri resmi dibubarkan, proses pembubaran ini

bangunan. Penanganan aset ini ternyata harus melibatkan beberapa instansi, baik pusat maupun daerah. Badan Pertanahan Nasional adalah salah satu lembaga pemerintah yang berkompeten dalam penyelesaian masalah ini. Namun kenyataannya permasalahan tersebut sampai dengan sekarang belum tertuntaskan.

Penguasaan dan pemilikan atas tanah bekas perhimpunan Kong Djoe Kwan (Organisasi Eksklusif Rasial) sangat menarik untuk dikaji, apalagi belum banyak diungkap permasalahan tanah-tanah tersebut.

Dari uraian di atas, penyusun tertarik meneliti tindak lanjut dari permasalahan tersebut dengan judul : **“PENYELESAIAN TANAH BEKAS PEMILIKAN ORGANISASI EKSKLUSIF RASIAL, (Studi Kasus di Kota Cirebon Propinsi Jawa Barat)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian, maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

Bagaimana tindak lanjut mengenai penyelesaian permasalahan aset Organisasi Eksklusif Rasial yang berupa tanah ?

C. Batasan Masalah

Mengingat luas dan kompleksnya ruang lingkup dalam penelitian ini dan juga keterbatasan waktu, tenaga serta biaya, maka penyusun memberikan batasan masalah sebagai berikut :

1. Keberadaan Organisasi Eksklusif Rasial di Indonesia.
2. Pendirian dan pembubaran perhimpunan Kong Djoe Kwan.
3. Aset Kong Djoe Kwan yang berupa tanah dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan.
4. Koordinasi antar lembaga/instansi terkait dalam penyelesaian masalah Organisasi Eksklusif Rasial, terutama aset kepemilikannya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tindak lanjut penyelesaian aset bekas pemilikan asing Cina (Organisasi Eksklusif Rasial) dalam rangka pelaksanaan pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum mengenai status kepemilikannya, dalam kaitannya dengan Catur Tertib Pertanahan, khususnya tertib administrasi pertanahan.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Menambah pengetahuan dan wawasan penyusun dalam bidang penyelesaian masalah pertanahan.
- b. Memberikan salah satu bahan masukan untuk perumusan suatu kebijaksanaan, dalam kaitannya dengan penanganan aset bekas pemilikan asing Cina (Organisasi Eksklusif Rasial).

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Akhirnya dari tujuan penelitian, rangkaian uraian dan penjelasan pada bab-bab yang terdahulu serta setelah dilakukan analisis mengenai penanganan masalah tanah bekas pemilikan asing Cina (aset organisasi eksklusif rasial) di kota Cirebon, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

Sejak dibubarkannya suatu organisasi yang ditengarai sebagai organisasi eksklusif rasial, maka secara *de facto* aset tanah milik organisasi tersebut statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh pemerintah (negara), dalam hal ini oleh Pemerintah Daerah. Pada kenyataannya sebagian dari tanah-tanah itu kepemilikannya masih atas nama organisasi yang bersangkutan, serta sebagian lainnya telah beralih kepemilikan kepada perorangan dan badan hukum lain, sehingga dapat dikatakan telah terjadi penyimpangan yuridis dalam penguasaan dan pemilikannya.

Untuk mendapatkan kejelasan status hukum penguasaan tanahnya, orang terakhir yang menguasai tanah dengan status Hak Guna Bangunan itu dapat memohon kembali haknya melalui Kantor

(dalam hal ini Pemerintah Daerah), dimana besarnya ganti rugi tersebut ditentukan oleh tim Asistensi Daerah berkoordinasi dengan tim Interdep Pusat.

Penyelesaian tanah bekas aset organisasi eksklusif rasial dalam penanganannya dibentuk suatu tim. Tim Asistensi Daerah untuk tingkat Pemerintah Daerah, Tim Interdep Pusat untuk tingkat nasional, dimana kedua tim berkoordinasi dengan instansi pemerintah terkait. Masing-masing Tim terdiri dari berbagai instansi yang terkait dalam permasalahan ini.

Pada kenyatannya Koordinasi antar instansi belum berjalan secara optimal, disamping juga belum adanya sosialisasi kepada pihak terkait (orang yang terakhir menguasai tanah) mengenai status tanahnya. Sehingga yang terjadi sampai saat ini, penanganannya menunggu permohonan dari penguasa terakhir atas tanah yang bersangkutan. Setelah ada permohonan, barulah tim penanganan masalah ini "muncul kembali". Jadi permasalahan tersebut tidak bisa ditangani dengan tuntas secara bersamaan.

B. Saran

Pertama, dalam penanganan masalah aset asing Cina (organisasi Eksklusif Rasial) terjadi adanya ketidaktertiban dalam

kemudian hari. Untuk itulah perlu ditegaskan dan diterapkannya tertib administrasi maupun tertib hukum pertanahan.

Kedua, perlu adanya keseragaman kebijaksanaan penyelesaian tanah-tanah bekas aset pemilikan organisasi eksklusif rasial, yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan serta penting adanya koordinasi dengan instansi lain yang terkait dengan permasalahan ini. Permasalahan ini harus diberikan suatu skala prioritas.

Selanjutnya harus dilakukan sosialisasi dalam bentuk surat pemberitahuan atau apabila dimungkinkan dengan pengumuman di mass media. Ini sebagai bentuk sikap proaktif pemerintah dalam penanganan masalah tanah bekas aset pemilikan organisasi eksklusif rasial. Disamping menjamin pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap tanah-tanah yang telah dikuasai. Sudah sewajarnya apabila pemerintah berperan aktif dalam mewujudkan suatu tertib hukum dan tertib administrasi, khususnya di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (2003), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi III, Rineka Cipta, Jakarta.
- Direktorat Pembinaan Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia (1997), *Petunjuk Penanganan Masalah Organisasi Eksklusif Rasial*.
- Harsono, Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djabatan, Jakarta, Cet. Ke empat belas (edisi revisi).
- Ngurah Agung, I Gusti (1992), *Metode Penelitian Sosial, Pengertian dan pemakaian Praktis*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi (Editor) (1995), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.

Peraturan-Peraturan

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.