

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN
GROUND DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

INTAN PERMATA NINGTYAS

NIM: 12340008

PEMBIMBING :

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.Hum.**

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2017

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Intan Permata Ningtyas

NIM : 12340008

Jurusan atau Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: **“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunungkidul”** 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, 27 Februari 2017

Yang menyatakan,



Intan Permata Ningtyas

NIM. 12340008



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-260/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI
KABUPATEN GUNUNGKIDUL

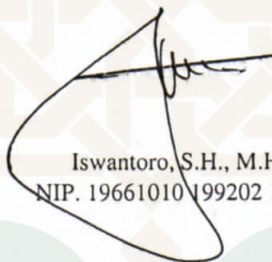
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : INTAN PERMATA NINGTYAS
Nomor Induk Mahasiswa : 12340008
Telah diujikan pada : Senin, 17 April 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 196610101992021001

Penguji I



Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Penguji II



Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Yogyakarta, 17 April 2017

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah dan Hukum
DEKAN



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



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

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 seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

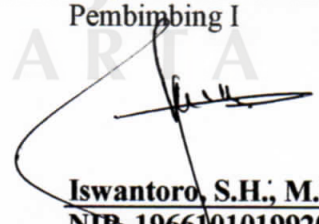
Nama : Intan Permata Ningtyas
Nim : 12340008
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground
di Kabupaten Gunungkidul

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam bidang Ilmu Hukum.

Dengan ini kami harap agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut untuk segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr. Wb.

Yogyakarta, 15 Mei 2017
Pembimbing I


Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 196610101992021001



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr. wb

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

Nama : Intan Permata Ningtyas
NIM : 12340008
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground
di Kabupaten Gunungkidul

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syariah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam bidang Ilmu Hukum.

Dengan ini kami harap agar skripsi atau tugas akhir Saudara tersebut untuk segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 15 Mei 2017
Pembimbing II

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
NIP. 19790719 200801 1 012

MOTTO

MEMAYU HAYUNING PRIBADI

MEMAYU HAYUNING KALUWARGA

MEMAYU HAYUNING BAWANA

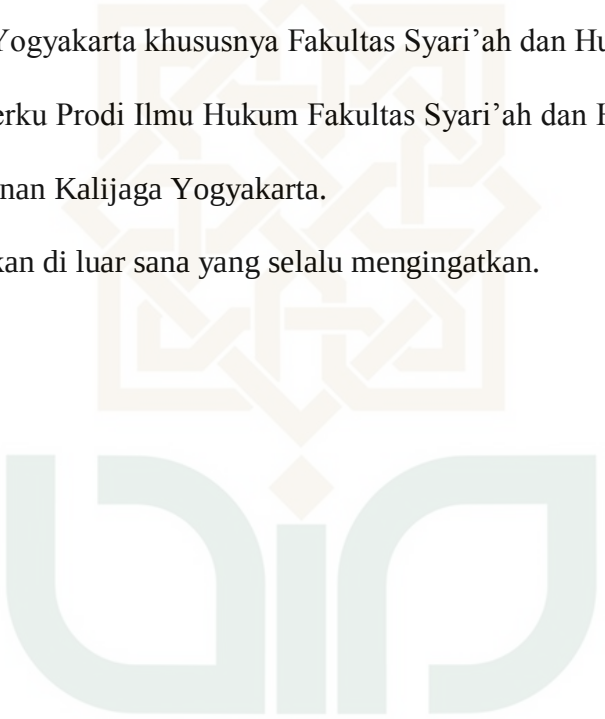


STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai bentuk rasa terima kasih kepada:

1. Orang tuaku tersayang Alm.Bp.Suparno, Ibu Hartutik dan Bapak Warjoko Utomo serta keluarga besarku semuanya yang senantiasa memberikan do'a dan semangat.
2. Dosen dan seluruh staf pengajar di Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum
3. Almamaterku Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Rekan-rekan di luar sana yang selalu mengingatkan.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas karunia dan petunjuk-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunungkidul”. Sholawat serta salam tidak lupa tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi umat manusia.

Skripsi ini disusun guna menyelesaikan tugas akhir dalam perkuliahan di Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun menyadari dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bantuan, dan motivasi dari banyak pihak yang senantiasa dengan sabar, tulus dan ikhlas. Oleh karena itu pada kesempatan ini, penyusun menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. K.H. Yudian Wahyudi, MA., Ph. D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Linda Darnela, S.Ag., M. Hum. dan Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum.
4. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. dan Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah secara ikhlas meluangkan waktu untuk dapat memberikan arahan dan masukan serta membagikan ilmunya selama penyusunan skripsi ini.

6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf pengajar Program Studi Ilmu Hukum yang telah mengenalkan, membekali, membimbing atau mentransformasikan ilmunya kepada penyusun.
7. Bu Tatik sebagai satu-satunya pegawai Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum beserta seluruh karyawan maupun pegawai UIN Yogyakarta yang telah memberikan pelayanan demi kelancaran perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Witanto selaku Camat Kecamatan Tanjungsari yang begitu bersahaja dan sangat membantu.
9. Bapak Suprasetyo, S.H selaku Kepala Seksi hak tanah dan Pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul.
10. Bapak Winaryo , S.H, M.Si selaku Kabag Administrasi Pemerintahan Umum Setda Kab.Gunungkidul.
11. Bapak Suhasto Nugroho, SH. Selaku Kasubag dokumentasi Biro Hukum Setda DIY.
12. Bapak Subiyo selaku ketua Pokdarwis (Kelompok sadar wisata) kecamatan Tanjungsari.
13. Orang tua tercinta Suparno (Alm) , Ibu Hartutik dan Bapak Warjoko Utomo yang telah menjadi orang tua terhebat serta adekku tersayang Fitri Retno Fitrotin
14. Keluarga besarku di Sragen (Pak darno, Mbok sani, Mbak indah, Dek Koko, Septha Prinda dan Kharisa Aulia) yang selalu mendoakan serta Trah Sastro Putra.
15. Sahabat terbaik yang selalu setia mendampingi dalam keadaan apapun Lashienta Lutvitasari, Bagus Rimba Ardiansyah, Oktaviani, Siti Maria, Ana Rohmatul W.
16. Teman-teman satu almamaterku di UIN, Luthfi, Rabin, Farid, Nano, Ikhsan, Saras, Nano, Fajar, Agung, Doni, Sulhan, Sigit, Ula, Pipit, Novia, Galih, Fikri, Sugeng, Nurahman dua-duanya, Febriana dua-duanya, Hanif, Elviannisa, Firdausi, Uni, dan semua Angkatan 2012 Ilmu Hukum yang tidak dapat disebutkan.

17. Seluruh penduduk Hargowilis, khususnya Dusun Tegalrejo beserta kelompok KKN kelompok 38 yang semuanya sudah mengajarkan segala aspek kehidupan.

Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, untuk itu penyusun menerima kritik dan saran yang dapat membantu penyusunan skripsi ini. Besar harapan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu khususnya dalam bidang hukum.

Yogyakarta, 27 Februari 2017

Penyusun,

Intan Permata Ningtyas

NIM. 12340008

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRAK

Yogyakarta memiliki kewenangan untuk mengurus sendiri urusan rumah tangganya termasuk di dalamnya mengenai bidang pertanahan. Sebelum adanya reorganisasi agrarian kasultanan menentukan bahwa seluruh tanah yang berada di wilayah kerajaan adalah mutlak milik raja. Selanjutnya terbentuklah Keistimewaan Yogyakarta yang diatur dalam UU No. 13 Tahun 2012 yang sebelumnya menggunakan UU No. 3 Tahun 1950. Untuk dapat memanfaatkan tanah berstatus SG tersebut masyarakat harus mengurus kekancingan langsung dengan pihak panitikismo. Penelitian yang penyusun lakukan ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah Sultan Ground (SG) berdasarkan kebijakan yang berlaku di DIY serta mengetahui hambatan-hambatan pelaksanaannya di lapangan. Dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan *Yuridis Normatif* dengan menggunakan metode deduktif yakni menarik kesimpulan dari yang umum ke khusus. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan/*field research* dan dilakukan dengan metode wawancara dengan objek penelitian berada di Kabupaten Gunung kidul tepatnya di Kecamatan Tanjungsari.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut bahwa dalam pelaksanaan serat kekancingan sebagai perjanjian untuk pengelolaan Sultan Ground (SG) sudah tercapai hanya saja belum adanya kejelasan serta kesadaran masyarakat yang masih minim untuk menyadari betapa pentingnya kepengurusan serta kepemilikan atas serat kekancingan. Selanjutnya, Pemerintah DIY diharuskan untuk segera membentuk peraturan daerah keistimewaan yang baru mengenai pertanahan untuk menegaskan kedudukan SG dalam masyarakat agar polemik yang sering terjadi dapat diantisipasi dan tidak berkepanjangan.

Kata kunci: Sultan Ground, Serat Kekancingan, Pengelolaan Tanah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING I	iv
HALAMAN SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING II.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Telaah Pustaka	12
E. Kerangka Teoritik	15
F. Metode Penelitian.....	24
G. Sistematika Penulisan	29
 BAB II TINJAUAN TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH, MACAM HAK ATAS TANAH, SULTAN GROUND SERTA ASPEK-ASPEK PERJANJIAN	
A. Hak-Hak Penguasaan atas Tanah	31
B. Aspek-Aspek Perjanjian.....	49
C. Tinjauan Sultan Ground	59

**BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH DAN KONDISI
TANAH SULTAN GROUND DI GUNUNGKIDUL**

A. Gambaran Umum Kabupaten Gunungkidul.....	74
B. Kondisi Stabil Tanah di Gunungkidul	76
C. Keberadaan Sultan Ground di Kecamatan Tanjungsari Kabupaten Gunungkidul	83

**BAB IV ANALISA TERHADAP PERJANJIAN
PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI
KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

A. Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Lahan Sultan Ground di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul	85
B. Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Lahan Sultan Ground di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul.....	101

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	106
B. Saran.....	108

DAFTAR PUSTAKA..... 109

LAMPIRAN

CURICULUM VITAE

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Tanah harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat yakni kebahagiaan, kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya yang mana diatur dalam hukum tanah dan agar tanah dapat digunakan secara baik dan tepat perlu ditunjang oleh aturan-aturan hukum.

Terbentuknya Hukum Tanah Nasional ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA) sebagai wujud unifikasi hukum di bidang pertanahan dimana sebelum adanya UUPA peraturan mengenai pertanahan di Indonesia terbagi menjadi dua yakni Hukum agraria adat dan Hukum agrarian barat. UUPA ini merupakan wujud pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dimana negara adalah penguasa tertinggi, Selanjutnya di jelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA berbunyi ;

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 (3) Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1: bumi,air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”¹

Dengan adanya UUPA dimaksudkan agar unifikasi hukum terutama dalam bidang pertanahan di Indonesia dapat tercapai tetapi hal tersebut tidak dengan mudahnya terwujud karena tidak semua daerah di wilayah Indonesia bisa menerapkan ketentuan-ketentuan dalam UUPA salah satunya adalah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). UUPA Secara resmi diberlakukan di Yogyakarta pada tanggal 24 September 1984 meski demikian di berlakukannya UUPA di Yogyakarta belum dapat menyelesaikan beberapa polemik agraria, karena Yogyakarta merupakan daerah kerajaan yang mempunyai peraturan sendiri dalam bidang pertanahan yaitu masih menerapkan Hukum Tanah Swapraja.

Yogyakarta merupakan sebuah provinsi yang berdasarkan Undang-undang No. 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta. Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) adalah bekas Daerah Swapraja yang terdiri dari Kerajaan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman. Hal ini diperkuat dengan berdasar bunyi Pasal 18B UUD 1945 dinyatakan bahwa negara menghormati hak asal usul suatu pemerintahan yang telah berkuasa sebelum Indonesia merdeka dan menetapkan Yogyakarta sebagai Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan

¹Boedi Harsono,”*Undang-Undang Pokok Agraria*” jilid kedua, (Jakarta: Jambatan, 1971), hlm.424.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950. Dalam undang-undang ini ditentukan beberapa kekuasaan yang dikuasakan pada pemerintah daerahnya untuk mengatur urusan daerahnya termasuk bidang pertanahannya.

Hukum Tanah Swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku di daerah swapraja, seperti Kasultanan Yogyakarta. Hukum Tanah Swapraja ini pada dasarnya adalah hukum tanah adat yang diciptakan oleh Pemerintah Swapraja dan sebagian diciptakan oleh Pemerintah Hindia Belanda. Landasan hukumnya adalah antara lain *Koninklijk Besluit* yang diundangkan dalam Staatsblad No. 474 Tahun 1915 yang intinya memberi wewenang pada penguasa swapraja untuk memberikan tanahnya dengan hak-hak barat serta Rijktsblad Kasultanan No. 16 Tahun 1918 jo Rijktsblad No. 23 Tahun 1925 serta Rijktsblad No. 18 Tahun 1918 jo Rijktsblad No. 25 Tahun 1925 dimana hak milik atas tanah tidak diberikan kepada warga negara Indonesia non-pribumi.²

Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 4 Rijktsblad Kesultanan No. 16 Tahun 1918 dan Rijktsblad Pakualam Nomor 18 Tahun 1918, Hak diatas tanah bagi penduduk di dalam kelurahan, yaitu dengan “hak anganggo turun-temurun” (hak memakai yang dapat diwariskan) hak ini ternyata sudah tidak sesuai dengan keadaan yang senyatanya, sebab hak penduduk diatas tanahnya tidak hanya terbatas pada hak memakainya tapi

²<http://raja1987.blogspot.co.id/2008/08/opini-hukum-legal-opinion.html>, di akses tanggal 22 Mei 2016 pk1.22:00.

dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain asal memperhatikan peraturan hukum adat yang berlaku.

Dengan kondisi yang demikian tanah di Yogyakarta terbagi menjadi dua yakni tanah milik Keraton Yogyakarta yang dikenal sebagai Sultan Ground selanjutnya disebut SG dan tanah milik Puro Paku Alam dikenal sebagai Paku Alam Ground atau PAG yang mana tanah-tanah tersebut sampai saat ini sebagian digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat untuk bermukim. Sebelum reorganisasi agraria, hukum tanah di kasultanan menentukan bahwa hak milik atas seluruh luas tanah di wilayah kerajaan adalah mutlak di tangan raja. Keistimewaan Yogyakarta secara tidak langsung telah memberikan kewenangan tersendiri kepada pemerintah DIY untuk memberi pengesahan atas beberapa kebijakan dalam bidang-bidang tertentu sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) UU No. 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang dinyatakan sebagai berikut :

“Kewenangan dalam urusan Keistimewaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur;
- b. kelembagaan Pemerintah Daerah DIY;
- c. kebudayaan;
- d. pertanahan; dan
- e. tata ruang.³

³Pasal 7 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Hukum Pertanahan di Yogyakarta mengalami banyak perubahan-perubahan yang mendasar. Rijksblad Kasultanan No. 16 Tahun 1918 dan Rijksblad Pakualam No. 18 Tahun 1918 menyatakan sebagai berikut;

“semua bumi yang terbukti dimiliki orang lain dengan hak eigendom adalah kepunyaan kerajaan Ngayogyakarta” atas dasar tersebut pemerintah memberikan “Hak Pakai atau wewenang anggaduh dalam cara jawa” kepada desa-desa (Pasal 3 ayat (1) yang harus dibentuknya).

Status menempati tanah berstatus Sultan Ground inilah yang kemudian disebut dengan ngindung dengan karakteristik yuridis, historis, dan politis tersendiri. Kenyataan di lapangan ada yang terjadi pada tanah SG atau yang telah berstatus pribadi yang diakui hak milik secara turun temurun dalam bentuk hak garap atau hak kelola yang kemudian dilimpahkan kepada pihak lain atau pihak ketiga dengan adanya perjanjian diantara keduanya. Hal tersebut benar karena sesuai dengan adanya hukum tanah dalam hukum adat maka timbulah hak-hak yang berkenaan dengan tanah tersebut yang di dalamnya adalah hak perseorangan atas tanah. Hak persekutuan atas tanah adalah hak persekutuan (hak masyarakat hukum) dalam hukum adat terhadap tanah tersebut; misalnya hak untuk menguasai tanah, memanfaatkan tanah, memungut hasil tumbuhan diatasnya ataupun berburu diatas tanah tersebut.⁴

Hakikatnya bahwa Yogyakarta sebagai daerah yang memiliki keistimewaan tersendiri mengenai peraturan tanah Sultan Ground penggunaan dan pemanfaatan tanah Sultan Ground oleh penduduk harus memiliki ijin dari

⁴ C.Dewi Wulandari, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm. 80.

pihak keraton atau Kasultanan yakni kepada Panitikismo, yaitu dengan mengeluarkan surat kekancingan sehingga tanah yang dipergunakan tersebut berstatus *magersari*. Seorang *magersari* biasanya berkewajiban memberi bantuan kepada pemilik tanah atau pekarangan “manumpang” atau “tumpang karang.”⁵ Dalam konsiderans Staatsblad No. 474 Tahun 1915 ditegaskan bahwa diatas tanah-tanah yang terletak dalam wilayah hukum swapraja dapat didirikan hak kebendaan seperti hak *eigendom*, *erfpacht*, *opstal* dan lain sebagainya. Di dalam Surat Kekancingan Magersari memuat klausul bahwa pemegang *magersari* dilarang mendirikan bangunan permanen serta tanah *magersari* tidak diperjualbelikan dan bersedia mengembalikan tanah bila sewaktu-waktu diminta.

Salah satu cara untuk dapat memanfaatkan tanah dengan status SG adalah dengan cara melalui pengajuan hak pinjam pakai. Yang dimaksud hak pakai menurut UUPA ialah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya. Pemberian hak pinjam pakai ini tidak diperbolehkan disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Dengan adanya perjanjian pengalihan pengelolaan atas tanah menjadikan status tanah tersebut beralih penguasaannya yang tadinya dimiliki

⁵ *Ibid.*

oleh warga setempat secara turun temurun. Transaksi ini merupakan perjanjian dua pihak (timbang balik), misalnya: jual lepas, jual gadai, jual tahunan, pemberian tanah, dan sebagainya, yang menyebabkan timbulnya hak milik atas tanah atau penguasaan tanah.⁶ Kenyataannya dengan tidak berlakunya UUPA secara utuh dengan adanya pengecualiannya yaitu bahwa UUPA tersebut tetap diberlakukan sepanjang mengenai tanah-tanah bekas hak barat (hak eigendom dan hak opstal).

Keadaan yang demikian ini, tentu saja menimbulkan kesan bahwa meski di Indonesia telah ada Undang-Undang tentang pertanahan yang bersifat nasional, ternyata di sebagian wilayah negara masih ada ketentuan hukum lain yang berlaku, meskipun pada dasarnya hanya ada satu sistem hukum, yaitu sistem hukum adat, keadaan tersebut sangat berkaitan dengan keberadaan tanah Kasultanan yang dimiliki Sultan atas dasar asas domein yang masih tetap berlaku pada waktu UUPA diundangkan. Selain hal diatas ketentuan Peraturan Daerah No. 5 Tahun 1954 Tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta selanjutnya disebut Perda No. 5 Tahun 1954 yang menjadikan status hak pakai turun temurun menjadi hak milik perseorangan turun temurun dengan adanya tanda hak milik yang sah.⁷

Seperti dikutip dari media cetak Kedaulatan Rakyat Senin, 22 Februari 2016 dilihat dari berbagai aspek perkembangan wisata di Gunungkidul memang sudah menjadi salah satu potensi yang banyak menarik banyak

⁶Djamanat Samosir, "Hukum Adat Indonesia, Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia", (Bandung: Nuansa Aulia, 2013), hlm. 231.

⁷Pasal 4 Perda No. 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di DIY.

wisatawan untuk berkunjung ke objek-objek wisata yang ada. Dengan kondisi tersebut membuat banyak investor yang mengincar lahan-lahan di pesisir pantai yang mana lahan-lahan tersebut berstatus ‘Sultan Ground’. Tanah tersebut selama puluhan tahun telah ada yang mengelola dan diberikan kekancingan, tetapi belakangan ini telah banyak tanah yang dikapling oleh pihak-pihak tertentu untuk kepentingan usaha ataupun membangun penginapan.

Gubernur DIY yang sekaligus Raja Kraton Yogyakarta, Sri Sultan Hamengku Buwono X mengatakan bahwa Tanah Sultan Ground (SG) yang ada di Gunungkidul tidak bisa diperjualbelikan karena selama ini Kraton Yogyakarta tidak pernah melakukan jual-beli tanah SG, tetapi modelnya hanya disewakan.⁸ Terkait tanah di sepanjang pantai Gunungkidul sebenarnya sudah sangat jelas aturannya, warga yang telah menguasai bertahun-tahun bahkan turun-temurun seharusnya juga mengetahui bahwa tanah yang mereka tempati atau kelola tidak bisa diperjual belikan begitu saja. Mereka bukanlah pemilik melainkan hanya menyewa atau sekedar menumpang (*ngindung*), sedangkan pemilik tanah SG adalah Kraton Yogyakarta.⁹

Sementara itu pihak perangkat desa terkait di daerah tersebut menyatakan tidak mengetahui hal tersebut sejauh yang diketahui adalah pihak aparat desa terkait seperti di kelurahan dan kecamatan sudah menghimbau

⁸ *Kedaulatan Rakyat*, 22 Februari 2016, hlm.1.

⁹ *Kedaulatan Rakyat*, 25 Februari 2016, hlm.12.

agar tidak gegabah dalam mendirikan bangunan di atas tanah SG karena harus melalui prosedural yang ada. Witanto selaku Camat di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul menegaskan bahwa selama ini warganya sudah mengetahui tentang keberadaan dan konsekuensi adanya tanah SG menurutnya yang terjadi bahwa warganya tidak memperjualbelikan tanah SG yang dimilikinya secara turun-temurun melainkan hanya mengalihkan pengelolaannya kepada pihak lain yang dirasa lebih mampu untuk mengelola tanah tersebut.¹⁰ Belakangan terjadi kasus menyangkut tanah SG yakni pemegang hak serat kekancingan melakukan jual-beli dengan investor dengan melakukan pengkaplingan kemudian di jual yang mana perseorangan dapat mengkapling beberapa tanah meskipun tanah tersebut bukan tanah yang dijadikan objek dalam serat kekancingan, kemudian di Kecamatan Tanjungsari sendiri rata-rata tanah tersebut di atasnya sudah berdiri bangunan dengan berukuran bervariasi antara 5 x 12 meter dan ada yang luasnya lebih kecil lagi di hargai kurang lebih 30 juta. Menurut Bapak Tukino selaku nelayan dan pemilik tempat usaha di kawasan tersebut memberi pernyataan bahwa sering terjadinya pelanggaran tersebut hampir biasa terjadi di kawasan pesisir seperti ini. Beberapa warga sudah melaporkan kepada perangkat desa setempat tetapi justru ada oknum perangkat desa yang juga melakukan hal serupa, sehingga warga sebagai masyarakat kecil hanya ikut-ikutan saja tuturnya.¹¹

¹⁰Hasil Wawancara dengan Bapak Witanto, Camat di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul, 4 Maret 2016.

¹¹Hasil Wawancara dengan Bapak Tukino (Nelayan dan Pemegang serat kekancingan), 28 Oktober 2016.

Pada bulan Juni 2016 Sri Sultan HB X melakukan kesepakatan melalui MOU dengan Pemkab Gunungkidul yang menyatakan mengatur tentang penertiban dan penerbitan surat kekancingan atau izin pengelolaan tanah. Dalam MOU ini juga mengatur peraturan daerah dan peraturan bupati yang mengatur tanah SG, Melakukan verifikasi surat kekancingan yang sudah ada serta evaluasi dan monitoring penataan SG tetapi hal tersebut juga belum terealisasi di karena masih menimbulkan perdebatan intern di pemerintahan setempat yang berwenang.

Dengan kondisi yang telah dijelaskan diatas tentang kepemilikan tanah Sultan Ground yang ada di Yogyakarta khususnya di Kabupaten Gunungkidul maka penyusun tertarik untuk menganalisa mengenai keberadaan Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul melalui tugas akhir/skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul, Yogyakarta.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat disusun rumusan permasalahan seperti berikut ini:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pengelolaan lahan Sultan Ground di Kecamatan Tanjungsari, Gunungkidul, Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk Mengetahui bagaimana proses berlangsungnya prosedur serta pelaksanaan di lapangan mengenai pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul tepatnya di Kecamatan Tanjungsari.
- b. Mengetahui sejauh mana perjanjian pengelolaan tanah Sultan Ground tersebut dilaksanakan dan di terapkan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya Daerah Istimewa Yogyakarta serta memperoleh solusi atas permasalahan yang serupa terkait dengan pengelolaan tanah SG baik prosedur dan penerapannya agar nantinya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para penegak hukum serta aparat pemerintahan dalam membuat produk-produk hukum yang sesuai.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis, dapat menjadikan tulisan penyusun ini nantinya digunakan dan dimanfaatkan sebagai pertimbangan serta memunculkan hasil pemikiran ilmu pengetahuan secara umum dan ilmu hukum khususnya di bidang perdata.

- b. Manfaat Praktis, dapat menambah referensi bagi para praktisi dan memperdalam pemahaman mengenai pengelolaan lahan bertitle Sultan Ground dan menjadi ruang bagi penyusun untuk menuangkan hasil pemikiran, penelitian hukum serta membentuk pola pemikiran yang sistematis.

D. Telaah Pustaka

Sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan pengkajian suatu penelitian yang dapat diakui sebagai karya ilmiah oleh seorang penyusun, maka dibutuhkan uraian sistematis dari penelitian sebelumnya yang diantaranya mengenai beberapa variable terkait dengan objek pembahasan yang sama namun menunjukkan fokus penelitian yang berbeda-beda serta dimaksudkan untuk membuktikan keaslian penelitian. Adapun beberapa kajian literatur yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian yang diuraikan penyusun yakni sebagai berikut:

Yang Pertama ialah dalam jurnal Yustisia, tulisan berjudul *Komparasi Antara Sistem Hukum Tanah Nasional dengan Sistem Hukum Tanah Keraton Yogyakarta* yang ditulis oleh Lego Karjoko¹² di dalam jurnal ini mengkaji tentang Hak Atas Tanah serta Penguasaannya ditinjau dari Sistematisa Hukum yang berbeda yakni Hukum Nasional dan Hukum yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta. Menurut UUPA Tanah yang ada di Negara ini adalah milik bersama yang penguasaannya melalui hak-

¹² Lego Karjoko, "Komparasi Antara Sistem Hukum Tanah Nasional dengan Sistem Hukum Tanah Keraton Yogyakarta", *Yustisia*, No.68 (Mei-Agustus 2006).

hak yang bersifat atau hak yang tidak terbatas (hak milik), sedangkan Berdasarkan sistem hukum keraton Yogyakarta menganut konsep kerajaan jawa yang mana Sultan adalah sumber satu-satunya dari segenap kekuatan dan kekuasaan dan dialah pemilik segala sesuatu termasuk tanah di dalam kerajaan, dan karena itu dia diidentikkan dengan kerajaan. Penulisan ini difokuskan tentang bagaimana bentuk, prinsip serta kontruksi hak-hak atas tanahnya yang dikaji secara global dengan menggambarkan sebuah matrik perbedaan HAT (Hak Atas Tanah) dilihat dari Sistem Nasional dan dari Sistem Keraton.

Skripsi yang berjudul *Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)* yang ditulis oleh Epri Wahyudi¹³ penyusun lebih menitikberatkan tentang permasalahan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah dengan status Sultan Ground dan Pakualaman Ground dengan mengambil objek penelitian di Kabupaten Kulon Progo, Yogyakarta. Selain ditinjau dari Hukum Positifnya penyusun juga mengkaji konsep kepemilikan dalam Hukum Islam. Undang-Undang No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta menjadikan Kasultanan dan Kadipaten Pakualaman sebagai badan hukum dan subjek hak yang dapat memiliki tanah-tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, padahal dari sejak awal

¹³ Epri Wahyudi, "Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)", *skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016).

kepemilikan dan penguasaan tanah oleh Kasultanan dan Kadipaten Pakualaman didasarkan pada ketentuan Rijktsblad Kasultanan No. 16 Tahun 1918 dan Rijktsblad Pakualaman No.18 Tahun 1918 yang jelas-jelas menggunakan asas *domein verklaring*.

Selanjutnya adalah skripsi yang ditulis oleh Layla Izza Rufaida yang berjudul *Eksistensi Tanah Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional*¹⁴ dalam penelitiannya penyusun banyak mengkaji tentang bagaimana kedudukan Sultan Ground serta kekuatan tanah bertitle Sultan Ground ini di pandang dari segi hukum dan sejarah kebudayaan yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Yang mana kesimpulan dari penelitian tersebut bahwa keberadaan Sultan Ground di Yogyakarta merupakan satu-satunya di Indonesia meskipun tanah keraton ini adalah tanah yang belum diberikan hanya kepada penduduk ataupun pemerintah desa karena masih menjadi milik keraton namun eksistensinya masih diakui di dalam masyarakat.

Kemudian thesis yang di tulis oleh Komang Linda Harmayanti yang berjudul *Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu*¹⁵ dalam tesisnya penyusun mencoba mengkaji tentang sejauh mana ketentuan hukum positif tertulis (perundang-undangan) dan ketentuan perjanjian yang diberlakukan pada peristiwa hukum tertentu. Dalam

¹⁴Layla Izza Rufaida,"Eksistensi Tanah Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional", *skripsi* tidak diterbitkan,Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret (2012).

¹⁵ Komang Linda Harmayanti, "Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu" *thesis* tidak diterbitkan, Program Pascasarjana Universitas Udayana (2013).

analisisnya penyusun menganalisis mengenai Putusan Mahkamah Agung No. 2313 K/Pdt/2002. Perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu ini dapat diakhiri dengan melakukan gugatan kepada pengadilan. Perjanjian sewa tanah dengan jangka waktu selama-lamanya tidak sekedar mengingkari lembaga jual beli tetapi mengingkari lembaga hak milik yang bersifat hak asasi, dan juga jika sewa dinyatakan tidak terbatas maka artinya melanggar hak asasi pemiliknya untuk dapat memanfaatkan tanah miliknya sendiri.

Dari beberapa pembahasan penelitian diatas maka penyusun menyimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan penyusun berbeda dengan penelitian sebelumnya karena penyusun lebih memfokuskan pada perjanjian pengelolaan beserta prosedurnya dengan menganalisis kenyataan yang ada di lapangan dan menganalisis Peraturan Perundang-undangan yang ada di Indonesia khususnya Yogyakarta terkait dengan topik yang difokuskan penyusun.

E. Kerangka Teoritik

1. Negara Hukum

Pada dasarnya konsep negara hukum berprinsip bahwa kekuasaan tertinggi suatu negara adalah berdasarkan atas hukum. Arti negara hukum itu sendiri pada hakikatnya berakar dari konsep dan teori kedaulatan hukum yang pada prinsipnya menyatakan bahwa kekuasaan tertinggi di dalam suatu negara adalah hukum, oleh sebab itu seluruh alat

perlengkapan negara apapun namanya termasuk warga negara harus tunduk dan patuh serta menjunjung tinggi hukum tanpa terkecuali.¹⁶

Dalam kutipan buku oleh Azhari yang mana Aristoteles berpendapat bahwa adanya suatu pemerintahan yang berlandaskan konstitusi akan terlihat dari tiga unsur, yaitu adanya pemerintahan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum, adanya pemerintahan yang dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan atas ketentuan-ketentuan umum dan bukan dibuat secara semena-mena dan adanya pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat dan bukan atas paksaan tekanan.¹⁷

Prof Sudargo Gautama mengemukakan ada tiga ciri atau unsur-unsur Negara Hukum, yakni:¹⁸

- a. Terdapat pembatasan kekuatan negara terhadap perorangan, maksudnya adalah negara tidak dapat bertindak sewenang-wenang, tindakan negara dibatasi oleh hukum, individu mempunyai hak terhadap negara atau rakyat mempunyai hak terhadap penguasa.
- b. Asas Legalitas setiap tindakan negara harus berdasarkan hukum yang telah diadakan terlebih dahulu yang harus ditaati juga oleh pemerintah atau aparatnya.
- c. Pemisahan Kekuasaan.

¹⁶ B.Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara Indonesia "Menuju Konsolidasi Sistem Demokrasi"*, (Jakarta:Universitas Atma Jaya, 2009), hlm.17.

¹⁷ Azhari, *Negara Hukum Indonesia Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-unsurnya*, (Jakarta: UI-Press, 1995), hlm. 21.

¹⁸ Abdul Aziz Hakim, *Negara Hukum dan Demokrasi Di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Celeban Timur, 2011), hlm. 10.

- Adanya jaminan atau hak dasar manusia
- Adanya pembagian kekuasaan
- Pemerintah berdasarkan peraturan hukum
- Adanya peradilan administrasi negara

Unsur-unsur Negara hukum termuat dalam Penjelasan Umum Bagian III UUD 1945 yang menyatakan bahwa Undang-Undang Dasar menyatakan pokok pikiran yang terkandung dalam pembukaan dan pasal-pasal nya. Pokok-pokok pikiran ini menciptakan cita-cita hukum (*rechsidee*) yang menguasai hukum dasar Negara baik hukum yang tertulis Undang-Undang Dasar maupun tidak tertulis.

Negara Indonesia sebagai negara hukum, bukan Negara kekuasaan (*Machtsstaat*), di dalamnya terkandung pengertian adanya pengakuan terhadap prinsip supremasi hukum dan konstitusi, diaduknya pemisahan dan pembatasan kekuasaan menurut sistem konstitusional yang diatur dalam Undang-Undang Dasar, adanya prinsip peradilan yang bebas dan tidak memihak yang menjamin persamaan setiap warga Negara dalam hukum, serta menjamin keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum bagi setiap orang termasuk terhadap penyalahgunaan kewenangan oleh pihak yang berkuasa.²⁰

¹⁹*Ibid.*

²⁰<http://www.landasanteori.com/2015/09/teori-negara-hukum-pancasila-rule-of.html>, di akses pada hari Rabu 3 Agustus 2016, Pkl. 22:00 WIB.

Dasar pijakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum tertuang pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum. ”Hal ini berarti adanya pengakuan prinsip-prinsip pemisahan dan pembatasan kekuasaan menurut sistem konstitusional yang diatur dalam UUD 1945. Pembagian kekuasaan terdapat pada Pasal 18 UUD 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal tersebut menerangkan bahwa Negara kesatuan Republik Indonesia itu dibagi dan memiliki pemerintahan daerah. Pemerintahan daerah tersebut dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Dari pasal tersebut secara eksplisit tercermin bahwa Negara kesatuan tidaklah sentralistik. Dari beberapa unsur-unsur yang sudah di jelaskan diatas maka desentralisasi atau penyerahan kewenangan merupakan sarana tepat untuk melaksanakan pemencaran kekuasaan tersebut.

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu daerah yang mendapatkan otonomi khusus. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dalam kaitannya dengan DIY terdapat dua hal pokok, yaitu:

- a. Pengakuan keberadaan DIY sebagai satuan pemerintahan daerah yang bersifat istimewa tercantum dalam Pasal 2 ayat (8) : “Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan undang-undang”.

- b. Pengakuan keberadaan *Karaton Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat* sebagai kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (9): “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

2. Hak menguasai Negara

Hak menguasai Negara yang terdapat di dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan (3). Pasal 33 ayat (2) menyatakan: “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Kemudian dalam Pasal 33 ayat (3) dinyatakan lagi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

- (1) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²¹

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm. 196.

Dalam hierarki Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah, Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah Hak Bangsa. Hak Bangsa ini memiliki sifat komunalistik (unsur kebersamaan) yang mana tanah yang di haki adalah sebagian besar dari tanah bersama bangsa indonesia.

Hak-Hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak Bangsa disebut Hak-hak Primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diberikan oleh negara, Sedangkan hak-hak yang bersumber tidak langsung dari Hak Bangsa adalah apa yang disebut Hak-hak Sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi-hasil, gadai dan lain-lainnya.²²

Makna hak menguasai negara mengandung pengertian sebagai tuntutan atas hak kolektif atau hak bersama dalam pemanfaat tanah bagi perseorangan, masyarakat maupun Negara untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 2 ayat (4) UUPA Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah Swatantra (Pemerintah daerah) dan masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm.198.

oleh orang-orang lain, serta badan hukum (Pasal 4 ayat (2) UUPA), semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Pasal 6 UUPA).

Terjadinya hak atas tanah mutlak diperoleh dari berbagai cara salah satunya adalah hak atas tanah menurut hukum adat. Tanah dengan hak milik dalam pandangan hukum adat bukan bersifat hukum privat atau hukum publik, tetapi merupakan sekumpulan hak dan kewajiban baik perseorangan maupun orang lain dengan cara memperoleh izin.²³ Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik melalui pembukuan tanah yang dilakukan oleh masyarakat hukum adat dan lidah tanah (*Aanslibbing*) yang mana lidah tanah ini termasuk didalamnya pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut. Tanah yang demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.²⁴

Terjadinya kepemilikan atas tanah terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA yaitu hak milik yang terjadi menurut hukum adat, Hak milik atas tanah yang terjadi karena

²³ Supomo, *Hubungan Individu Dalam Masyarakat Dalam Hukum Adat*, (Jakarta: Gita Karya D/h Noor Komala, 1963), hlm. 17.

²⁴ Boedi Harsono (Selanjutnya di sebut Boedi Harsono II), *Undang – undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Jambatan, 1971), hlm. 81.

penetapan pemerintah, Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang.²⁵

Hak milik adat sebagai hak yang paling kuat dalam Hukum Tanah Adat tidak disamakan dengan hak milik dalam KUUHPdt. Oleh karenanya tidak diakui sebagai hak milik atas tanah. Semula hanya dianggap sebagai hak memakai tanah domein negara dan dalam perundang-undangan disebut hak memakai individual turun-temurun.²⁶

Dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1954 dilaksanakanlah kewenangan pemerintah daerah untuk menentukan hak – hak atas tanah yang dapat diperoleh oleh masyarakat Yogyakarta. Secara tegas dengan peraturan ini terdapat beberapa hak atas tanah yang kemudian diberikan kepada perseorangan sebagai hak milik, namun beberapa bidang tanah tetap menjadi milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat.

3. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian termuat dalam Pasal 1313 Bab II Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 93.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 20.

Perjanjian dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain undang-undang, karena setiap perikatan lahir dari perjanjian atau undang-undang, ini berarti bahwa setiap subjek hukum dapat membentuk hukum, dalam hal ini hukum perjanjian sebagaimana halnya pembentuk undang-undang. Para pihak yang membuat perjanjian secara mandiri mengatur pola hubungan-hubungan hukum di antara mereka. Kekuatan perjanjian tersebut mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum.

Terdapat analogi tersendiri antara undang-undang dengan perjanjian yakni undang-undang dengan segala proses dan prosedurnya berlaku dan mengikat untuk semua orang dan bersifat abstrak. Sementara itu, perjanjian mempunyai daya berlaku terbatas pada para kontraktan (para pihak) yang bermaksud untuk melakukan perbuatan konkrit.²⁷

Di dalam suatu perjanjian mengenal adanya teori Kepercayaan (*vektrouwenstheorie*), Menurut teori ini terbentuknya perjanjian bergantung pada kepercayaan atau pengharapan yang muncul dari pihak lawan sebagai akibat dari pernyataan yang diungkapkan.²⁸ Tidak setiap pernyataan (*verklaring*) menimbulkan perjanjian, tetapi hanya pernyataan

²⁷ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 93.

²⁸ Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kentariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 79.

yang menimbulkan kepercayaan sajalah yang dapat menimbulkan perjanjian. Seseorang yang suka sering membuat suatu pernyataan kepada orang lain tidak dapat dianggap setiap pernyataannya merupakan janji, tetapi hanya pernyataannya yang sungguh dapat dipercaya saja yang dapat menimbulkan janji. Pihak lain boleh tidak percaya pada pernyataan pihak yang satu agar tidak timbul suatu perjanjian.

Untuk itu bilamana pihak yang satu ingin pernyataannya dapat menimbulkan perjanjian, maka harus meyakinkan pihak yang lain agar percaya terhadap pernyataannya. Perlu ditegaskan, bahwa janji berbeda dengan perjanjian untuk itu janji seseorang tidak dapat disebut sebagai perjanjian seseorang kepada orang lain yang dijanjikan.

Beberapa asas sebagai pendukung dari teori yang telah dipaparkan diatas adalah asas konsesualisme, asas kebebasan berperjanjian, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas proporsionalitas, dan asas kepatutan.

Berdasarkan pemaparan diatas dalam Pasal 4 Rijksoverheid Kesultanan No. 16 Tahun 1918 dan Rijksoverheid Pakualam No. 18 Tahun 1918, hak diatas tanah bagi penduduk di dalam kelurahan, yaitu dengan “hak anganggo turun-temurun” (hak memakai yang dapat diwariskan) hak ini ternyata sudah tidak sesuai dengan keadaan yang senyatanya, sebab hak penduduk diatas tanahnya tidak hanya terbatas pada hak memakainya tapi dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain asal memperhatikan peraturan hukum adat yang berlaku. Dengan kata lain bahwa penduduk

setempat dapat mengalihkan haknya kepada pihak lain yaitu dengan melakukan suatu perjanjian sesuai dengan peraturan yang berlaku.

F. Metode Penelitian

Pengertian penelitian menurut Soerjono Soekanto adalah “Suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, Sedangkan sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.”²⁹ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat di jelaskan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan hukum normatif. Penelitian ini berfokus pada azas-azas hukum, seperti misalnya penelitian terhadap hukum positif yang tertulis atau penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang hidup di masyarakat dengan peraturan perundang-undangan yang tertulis sebagai sumbernya. Adapun pendekatan hukum yang relevan dengan permasalahan ini adalah pendekatan hukum historis dan pendekatan perundang-undangan yakni dengan menelaah peraturan hukum yang terkait dengan isu terkait serta menelaah apa yang melatarbelakangi perkembangan mengenai isu tersebut.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; Universitas Indonesia, 1981), hlm. 42.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis empiris, yaitu pelaksanaan ketentuan perundang-undangan harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang tercantum di dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksud dari penelitian ini adalah menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang diperoleh dari lapangan. Dalam penelitian ini, Perjanjian Pengelolaan tanah SG sudah seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Yogyakarta.

3. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data hukum primer dan data sekunder, yakni :

a. Data Primer

Data primer yang menjadi acuan penyusun yakni mengambil data yang diperoleh dari metode observasi di lapangan serta melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait langsung dengan obyek penelitian antara lain:

- 1) Bapak Witanto selaku Camat Kecamatan Tanjungsari yang begitu bersahaja dan sangat membantu.
- 2) Bapak Suprasetyo, S.H selaku Kepala Seksi hak tanah dan Pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul.

- 3) Bapak Winaryo, S.H, M.Si selaku Kabag Administrasi Pemerintahan Umum Setda Kab.Gunungkidul.
- 4) Bapak Suhasto Nugroho, SH. Selaku Kasubag dokumentasi Biro Hukum Setda DIY.
- 5) Bapak Priyo selaku ketua kelompok sadar wisata di objek wisata Pantai Sepanjang.

b. Data Sekunder

Semua bahan hukum yang mendukung data hukum primer, yakni Buku-Buku ilmiah di bidang hukum, Makalah-makalah dan hasil karya ilmiah para sarjana, Kamus Hukum, Jurnal hukum, Literatur dan hasil penelitian lainnya. Data sekunder dalam penulisan ini adalah semua data hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, meliputi peraturan perundang-undangan di bawah ini :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-undang No.13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 5) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 Tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

- 6) *Rijksblad* Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 jo *Rijksblad* Nomor 23 Tahun 1925 dan *Rijksblad* Kasultanan Nomor 18 Tahun 1918 jo *Rijksblad* Nomor 25 Tahun 1925.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Gunungkidul yang pada dasarnya masih banyak lahan-lahan kosong disepanjang pantai ataupun lahan terbuka untuk perkebunan serta ladang dan banyak dimanfaatkan warga sekitar yang itu merupakan tanah Sultan Ground khususnya di Kecamatan Tanjungsari yang mana pantai-pantai disana banyak sekali dikunjungi wisatawan dan banyak warga yang memanfaatkan tanah-tanah di pesisir pantai.

5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan beberapa cara, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara (*interview*) merupakan teknik pengumpulan data melalui proses Tanya jawab yang dilakukan satu arah.³⁰ Penyusun mengumpulkan dan mencoba menggali informasi dan data yang ingin di dapatkan dengan memberikan beberapa poin pertanyaan mengenai berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan lahan Sultan Ground tersebut.

³⁰ Hadadi Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993), hlm. 100.

b. Dokumentasi merupakan cara yang digunakan untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, buku, surat kabar, artikel, baik cetak maupun online yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penyusun. Dokumentasi bertujuan untuk mencocokkan dan melengkapi data-data yang sudah di dapatkan dari data primer.

6. Metode Analisis Data

Penelitian ini dianalisis dengan bahan hukum yang dikumpulkan disusun secara sistematis untuk diklasifikasikan sesuai dengan kebutuhannya. Selanjutnya bahan hukum yang telah disusun tersebut dianalisis secara deduktif yaitu mengemukakan teori-teori yang bersifat umum kemudian dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus. Dalam hal ini penyusun menjelaskan tentang teori-teori yang ada kemudian di kaitkan dengan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini terbagi atas lima (5) bagian yang disebut dengan bab yang dimulai dari bab satu sampai dengan bab lima, yang mana masing-masing bab memiliki keterkaitan. Sebagai gambaran mengenai sistematika penulisan adalah sebagai berikut;

BAB I Pendahuluan, pada bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat

penelitian, landasan teoritis dan kerangka teori/kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan dari penelitian yang dilakukan.

BAB II Tinjauan Umum atau Landasan teori, bab ini berisikan mengenai tinjauan tentang Hak Atas Tanah, Aspek Perjanjian dan Tinjauan Sultan Ground.

BAB III Gambaran Umum, berisikan gambaran keadaan tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul dan Kecamatan Tanjungsari.

BAB IV Analisis Penelitian, berisikan uraian serta melakukan Analisis tentang pelaksanaan perjanjian pengelolaan lahan tanah Sultan yang terdapat di Kabupaten Gunungkidul serta bagaimana hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

BAB V Kesimpulan dan Saran, sebagai akhir dari sub bab di penelitian ini maka pada bab ini akan dikemukakan mengenai simpulan dan saran-saran dari penelitian yang dilakukan terkait dengan pengaturan perjanjian pengelolaan lahan tanah Sultan Ground yang ada di Yogyakarta khususnya di Gunungkidul.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hukum dalam prakteknya seringkali menghadapi kendala salah satunya adalah terjadinya kekosongan hukum. Dalam penyusunan peraturan perundang-undangan memerlukan waktu yang lama sehingga terhadap hal-hal atau keadaan yang belum diatur tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum (*Rechtsonzekerheid*) yang berakibat pada kekacauan hukum (*Rechtsverwarring*). Masyarakat yang buta dan tidak mengerti akan kebijakan dan peraturan pemerintah hanya bisa menggarap/menempati tanah mereka secara turun-temurun.

Serat kekancingan yang sudah disepakati sebagai dasar hukum pengaturan pengelolaan tanah SG selama ini membuktikan bahwa nilai-nilai normatif yang ada dalam setiap poin tidak berjalan dengan baik dan semestinya karena masih banyak ditemukan pelanggaran di masyarakat yang berdampak pada pengelolaan tanah SG menjadi berubah dari apa yang sudah disepakati hal ini sebagian besar masyarakat sepakat bahwa tanah tersebut telah dikuasai secara turun-temurun dan selama ini tidak pernah terjadi masalah ataupun sengketa.

Penyusun menyimpulkan bahwa dengan diterbitkannya UU No.13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta terutama dalam pasal 7 ayat (2) huruf d dan ayat (4) kemudian Pasal 32 dan Pasal

33 yaitu terkait kewenangan istimewa dalam bidang pertanahan diharapkan tindak lanjut pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai segala kebijakan terkait Sultan Ground dapat disinkronkan dengan Hukum Tanah Nasional, khususnya UUPA Tahun 1960 sehingga mampu menjawab kekosongan hukum dalam menetapkan subjek dan objek hak atas tanah bekas Kasultanan dan Kadipatenan. Status pemberian hak atas tanah (Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai) di atas tanah Sultan Ground dan Paku Alam Ground di DIY tidak mempunyai konstruksi hukum yang kuat dalam UUPA.

Diktum keempat huruf B disebutkan bahwa hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, sementara itu sampai sekarang belum ada peraturan pemerintah yang diterbitkan untuk membahas permasalahan tersebut. Pengaturan Sultan Ground dalam Pasal 32 UU No. 13 Tahun 2012 tentang keistimewaan DIY hal tersebut tidak sesuai atau disharmonisasi dengan Diktum IV UU No. 5 Tahun 1960 UUPA dimana sultan ground statusnya yang tadinya swapraja berubah menjadi tanah negara artinya tidak sesuai dengan asas hukum "*lex posteriori derogatelegi priori*" dimana UU No. 13 Tahun 2012 yang mengatur bahwasanya Sultan mempunyai hak milik atas Sultan Ground, mengesampingkan Diktum IV UUPA bahwasanya tanah swapraja/eks swapraja dalam hal ini Sultan Groud menjadi tanah negara tidak berlaku di Yogyakarta.

B. Saran

Tujuan dari hukum sendiri adalah terciptanya keadilan maka produk hukum harus dapat berorientasi pada kepentingan rakyat terutama demi perlindungan bagi yang lemah, sehingga untuk dapat mewujudkan kestabilan sistem hukum yang berlaku di masyarakat maka diperlukan produk hukum yang jelas dan bisa di jadikan dasar untuk masyarakat dalam bertindak.

Kasus-kasus layaknya Sultan Ground ini perlahan harus segera dituntaskan dan menjadi perhatian yang serius agar tidak berlarut-larut sehingga menimbulkan ketidakjelasan. Seolah-olah para elite ingin mengembalikan semua kebijakan kearah feodalisme meski tidak dipungkiri bahwa sisa-sisa dari feodalisme dan kolonialisme masih ada hingga saat ini.

Pengelolaan tanah khususnya tanah berstatus SG harus dilaksanakan secara adil dan transparan untuk meningkatkan kepastian hak atas tanah kepada masyarakat melalui sinkronisasi peraturan perundang-undangan tentang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No.13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan DIY

Rijksblad Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 jo *Rijksblad* Nomor 23 Tahun 1925.

Rijksblad Kasultanan Nomor 18 Tahun 1918 jo *Rijksblad* Nomor 25 Tahun 1925.

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 Tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Daerah Gunung Kidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul.

BUKU

A.P.Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah-Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.

Azhari, 1995, *Negara Hukum Indonesia Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur unsurnya*, UI-press, Jakarta.

Abdul Hakim, Aziz, 2011, *Negara Hukum dan Demokrasi di Indonesia*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.

B. Hestu Cipto Handoyo, 2009, *Hukum Tata Negara "Menuju Konsolidasi Sistem Demokrasi"*, Universitas Atma Jaya, Jakarta.

Budiono, Harlien, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung.

Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi segi Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Harsono, Boedi, 2010, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. X, Djambatan, Jakarta.

_____, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaan*, Jambatan, Jakarta.

Hernoko, Yudha A, 2011, *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Ismail, Nurhasan, 2007, *Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia (Pendekatan Ekonomi Politik)*, Huma, Jakarta.

Khairandy, Ridwan, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

Meliala, Djaja S., 2012, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, Bandung.

Nimatul Huda, 2011, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Rikardo, Simarmata, 2006, *Pengakuan hukum terhadap masyarakat adat di Indonesia*, UNDP, Jakarta.
- Samosir, Djamanat, 2013, *Hukum Adat Indonesia Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Santoso Urip, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soedjono dan H. Abdurrahman, 2008, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soetopawiro, 1994, *Pemerintahan dan Perdilan Di Indonesia Asal Usul dan Perkembangannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R, 1987, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta.
- Suharnoko, 2008, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta.
- Sumardjono, Maria, S.W, 2008, *Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya*, Kompas, Cetakan Pertama, Jakarta.
- Supomo, 1963, *Hubungan Individu Dalam Masyarakat Dalam Hukum Adat*, Gita Karya D/h Noor Komala, Jakarta.
- Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah; Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka Karya, Jakarta.
- Suratman dkk, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.

Syaifuddin, Muhammad , 2012,*Hukum Perjanjian*,Mandar Maju, Bandung.

Widjaja, Gunawan,2007, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wulandari,Dewi,2012, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, Refika Aditama,Bandung.

Skripsi/Tesis

Abdulah Roni “Studi Pemberian Hak Atas Tanah Di Atas Tanah Sultan Ground Di Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”, Skripsi, D IV STPN Yogyakarta, 2005,

Epri Wahyudi,”Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)”, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta,2016.

Layla Izza Rufaida,”Eksistensi Tanah Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional”,Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret,2012.

Lego Karjoko, “Komparasi Antara Sistem Hukum Tanah Nasional dengan Sistem Hukum Tanah Keraton Yogyakarta”,Yustisia, No.68 Mei Agustus 2006.

Komang Linda Harmayanti, “Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu”, Program Pascasarjana Universitas Udayana,2013.

Lain-lain

<http://www.landasanteori.com/2015/09/teori-negara-hukum-pancasila-rule-of.html>, di akses pada hari Rabu 3 Agustus 2016, Pkl. 22:00 WIB.

<http://raja1987.blogspot.co.id/2008/08/opini-hukum-legal-opinion.html>, di akses tanggal 22 mei 2016 pkl.22:00.

<http://triwidodowutomo.blogspot.com/2010/05/hukum-pertanahan-di-yogyakarta-sebelum.html>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2016.

<http://www.gunungkidulkab.go.id/D-cf5bd209023d4245e85778dfb07a5c28-NR-100-0.html> , diakses tanggal 5 November 2016.

http://fib.undip.ac.id/digilib/home/fib.undip.ac.id/files/e_book/PENGARUH%20PENGELOLAAN%20ARSIP%20SERAT%20KEKANCINGAN.pdf , di akses tanggal 5 November 2016.

Artikel,”Sultan HB X: Tak Ada Tanah Negara di Yogya, 15 September 2015 <http://nasional.tempo.co/ad/news/2015/09/15/058700934/sultan-hb-x-tak-ada-tanah-negara-di-yogya>., di akses tanggal 5 november 2016.

www.gbhn.go.id

www.sorotgunungkidul.com

Kedaulatan Rakyat. Yogyakarta, 22 Februari 2016.

Kedaulatan Rakyat. Yogyakarta, 25 Februari 2016.



PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KANTOR PENANAMAN MODAL PELAYANAN TERPADU
Alamat : Jalan Brigjen Katamso No. 1 Tlp (0274) 391942 Wonosari 55812

SURAT KETERANGAN / IJIN
Nomor : 0832/PEN/X/2016

Membaca : Surat dari UIN SUNAN KALIJAGA, Nomor : B-1908/Un.02/DS.1/PG.00/9/2016 tanggal 06 September 2016, hal : Izin Penelitian

Mengingat : 1. Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1983 tentang Pedoman Pendataan Sumber dan Potensi Daerah;
2. Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 61 Tahun 1983 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelaksanaan Penelitian dan Pengembangan di lingkungan Departemen Dalam Negeri;
3. Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 38/12/2004 tentang Pemberian Izin Penelitian di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Dijijinkan kepada :
Nama : Intan Permata Ningtyas NIM : 12340008
Fakultas/Instansi : Syari'ah dan Hukum/UIN SUNAN KALIJAGA
Alamat Instansi : Jl. Marsda Adisucipto, Yogyakarta
Alamat Rumah : Karangnongko, Klaten
Keperluan : Izin penelitian dengan judul: "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL"

Lokasi Penelitian : Badan Pertanahan Nasional Kab. Gunungkidul
Dosen Pembimbing : Iswanto, SH., MH
Waktunya : Mulai tanggal : 07 Oktober 2016 s/d 21 Oktober 2016
Dengan ketentuan :

Terlebih dahulu memenuhi/melaporkan diri kepada Pejabat setempat (Camat, Lurah/Kepala Desa, Kepala Instansi) untuk mendapat petunjuk seperlunya.

1. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat
 2. Wajib memberi laporan hasil penelitiannya kepada Bupati Gunungkidul (cq. BAPPEDA Kab. Gunungkidul) dalam bentuk *softcopy format pdf* yang tersimpan dalam keping compact Disk (CD) dan dalam bentuk data yang dikirim via e-mail ke alamat : litbangbappeda.gk@gmail.com dengan tembusan ke Kantor Perpustakaan dan Arsip Daerah dengan alamat e-mail : kpanggunungkidul@gmail.com.
 3. Ijin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah.
 4. Surat ijin ini dapat diajukan lagi untuk mendapat perpanjangan bila diperlukan.
 5. Surat ijin ini dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas.
- Kemudian kepada para Pejabat Pemerintah setempat diharapkan dapat memberikan bantuan seperlunya.

Dikeluarkan di : Wonosari
Pada Tanggal 07 Oktober 2016
An. BUPATI GUNUNGKIDUL



Tembusan disampaikan kepada Yth.

1. Bupati Kab. Gunungkidul (Sebagai Laporan) ;
2. Kepala BAPPEDA Kab. Gunungkidul ;
3. Kepala Kantor KESBANGPOL Kab. Gunungkidul ;
4. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab. Gunungkidul ;
5. Arsip ;



**PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH**

Kompleks Kepatihan, Danurejan, Telepon (0274) 562811 - 562814 (Hunting)
YOGYAKARTA 55213

SURAT KETERANGAN / IJIN

070/REG/VI/271/10/2016

Membaca Surat : **WAKIL DEKAN BIDANG AKADEMIK** Nomor : **B-2528/UN.02/DS.1/PN.00/10/2016**
Tanggal : **13 OKTOBER 2016** Perihal : **IJIN PENELITIAN/RISET**

Mengingat : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006, tentang Perizinan bagi Perguruan Tinggi Asing, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Asing, Badan Usaha Asing dan Orang Asing dalam melakukan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan di Indonesia;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011, tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementrian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah;
3. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Satuan Organisasi di Lingkungan Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
4. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian, dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

DIJINKAN untuk melakukan kegiatan survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan kepada:

Nama : **INTAN PERMATA NINGTYAS** NIP/NIM : **12340008**
Alamat : **FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM , ILMU HUKUM , UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**
Judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL**
Lokasi :
Waktu : **18 OKTOBER 2016 s/d 18 JANUARI 2017**

Dengan Ketentuan

1. Menyerahkan surat keterangan/ijin survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) dari Pemerintah Daerah DIY kepada Bupati/Walikota melalui institusi yang berwenang mengeluarkan ijin dimaksud;
2. Menyerahkan soft copy hasil penelitiannya baik kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Biro Administrasi Pembangunan Setda DIY dalam compact disk (CD) maupun mengunggah (upload) melalui website adbang.jogjapro.go.id dan menunjukkan cetakan asli yang sudah disahkan dan dibubuhi cap institusi;
3. Ijin ini hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah, dan pemegang ijin wajib mentaati ketentuan yang berlaku di lokasi kegiatan;
4. Ijin penelitian dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat ini kembali sebelum berakhir waktunya setelah mengajukan perpanjangan melalui website adbang.jogjapro.go.id;
5. Ijin yang diberikan dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila pemegang ijin ini tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dikeluarkan di Yogyakarta
Pada tanggal **18 OKTOBER 2016**

A.n Sekretaris Daerah
Asisten Perekonomian dan Pembangunan
Ub.

Kepala Biro Administrasi Pembangunan



Drs. Tri Mulyono, MM

NIP. 19620830 196903 1 006

Tembusan :

1. **GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (SEBAGAI LAPORAN)**
2. **BUPATI GUNUNGKIDUL C.Q KPPTSP GUNUNGKIDUL**
3. **WAKIL DEKAN BIDANG AKADEMIK , UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**
4. **YANG BERSANGKUTAN**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
YOGYAKARTA

Jl Marsda Adisucipto Tlp/Fax 0274 512840 Yogyakarta 55281



TÜVRheinland*
CERT
ISO 9001

Nomor: UIN.02/IH/PP.00.9/578/2016

Yogyakarta, 28 Maret 2016

Lamp. : -

Hal : **Penetapan Pembimbing**

Kepada :

Yth. Bapak/ Ibu Dosen

Pembimbing 1. Iswantoro, SH,MH

Pembimbing 2: Faisal Luqman Hakim, SH,M.Hum

Berdasarkan judul skripsi yang diajukan oleh mahasiswa:

Nama : Intan Permata Ningtyas
NIM : 12340008
Prodi : Ilmu Hukum
Semester : VIII
Judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN
GROUND (DI KEC. TANJUNGSARI GUNUNGKIDUL
YOGYAKARTA)

Maka ketua Prodi menetapkan saudara menjadi Pembimbing untuk penulisan skripsi di maksud, jika saudara berkeberatan, harap memberitahukan kepada kami dalam waktu tiga (3) hari terhitung sejak tanggal surat ini.

Demikian untuk dimaklumi.

Wassalamu `alaikum wr. wb.

a.n. Dekan
Ketua Jurusan IH

Bahiey
Dr. Ahmad Bahiey, SH, M.Hum
NIP. 19750615 200603 1 001

Tembusan:

1. Ketua Jurusan IH
2. Pembimbing I dan II



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax. (0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-1700P/Un.02/DS.1/PG.00/ 9 /2016
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yogyakarta, 06 September 2016

Kepada
Yth.
K.a Kantor Badan Pertanahan Kab.Gunungkidul
Di Wonosari
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.	Intan Permata Ningtyas	12340008	Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Kab.Gunungkidul guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL".

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

Wassalamu'alaikum wr.wb.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Dr. H Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :

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

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA ;

1. Didaerah mana saja tersebar tanah SG di Kabupaten Gunungkidul ini?
2. Bagaimana sebenarnya kondisi pertanahan yang ada di Kabupaten Gunungkidul khususnya yang berstatus SG?
3. Bagaimana prosedur yang harus di tempuh apabila seseorang (pribumi) ingin memanfaatkan atau memakai tanah yang berstatus SG tersebut? Serta apa kosekuensi yang timbul ?
4. Tanah SG yang sudah di miliki secara turun-temurun tersebut apakah pengelolaannya dapat di alihkan kepada pihak lain? Bagaimana dengan syarat dan prosedurya?
5. Bagaimana status hak atas tanah SG yang di kelola tersebut? Apa dasar hukumnya?
6. Sejauh mana hambatan-hambatan yang sering terjadi dan di temui di masyarakat akan keberadaan tanah SG di Kabupaten Gunungkidul?
7. Saat terjadi pemanfaatan atau penggunaan tanah SG oleh pihak lembaga pemerintah maupun badan hukum swasta baik dengan perjanjian atau dengan izin biasanya pemerintah kraton atau pakualaman sudah ada kerja sama dengan bupati setempat. Atau bisa juga dengan perjanjian langsung? Lalu, Bagaimana kedudukan bupati serta instansi terkait dengan di adakannya suatu perjanjian untuk mengelola atau menggunakan tanah SG tersebut?
8. Ada tidak perbedaan antara Perjanjian yang dilakukan terhadap pengelolaan tanah SG dengan Perjanjian sewa-menyewa tanah pada umumnya? Mohon di jelaskan apabila terdapat perbedaannya?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Sejarah keberadaan SG di Yogyakarta seperti apa?
2. Bagaimana kedudukan tanah SG setelah dan sebelum adanya UUPA yang dinyatakan berlaku penuh di Yogyakarta?
3. Landasan hukum yang mana yang saat ini digunakan pemerintah DIY sebagai acuan pelaksanaan pengelolaan tanah SG di masyarakat?
4. Hak-hak apa saja yang bias diajukan untuk kepemilikan SG?
5. Dengan lamanya pemanfaatan tanah yang berstatus SG oleh masyarakat bagaimana cara kraton agar status tanah tidak berubah?
6. Bagaimana prosedural pengurusan atau pengajuan ijin pinjam pakai atas tanah SG?
7. Sementara Perdais masih dalam pembahasan menurut anda sebaiknya Dasar hukum mana yang lebih tepat di terapkan mengenai permasalahan yang ada saat ini?

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Bagaimana kondisi umum wilayah tanjungsari yang dikenal dengan banyak wisata pantainya tersebut?
2. Bagaimana kondisi konkrit tanah SG di kecamatan Tanjungsari? Dan pemanfaatannya?
3. Apakah warga sekitar mengetahui tentang keberadaan SG saat ini ke wilayahnya?
4. Bagaimana peran serta kecamatan dalam pengurusan pengelolaan tanah SG?
5. Dengan banyaknya isu-isu yang beredar di dunia massa mengenai dijual belikannya tanah SG apakah hal tersebut berdampak pada timbulnya kekisruhan di masyarakat khususnya di Tanjungsari?
6. Apakah terdapat beberapa pengalihan pengelolaan tanah SG di kecamatan tanjungsari? Seperti apa bentuk pengalihannya?
7. Apakah bapak mengetahui mengenai perjanjian Mou / nota kesepakatan yang di tandangani kraton dan Pemda Gunungkidul terkaait penertiban dan penataan pesisir. Bagaimana pendapat bapak mengenai hal ini?

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Winaryo, SH, M.Si

Jabatan : Kabag. Administrasi Pemerintahan Umum

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama :Intan Permata Ningtyas

Alamat :Jl.perumnas komplek seturan asri No.13/286, Caturtunggal, Depok,
Sleman,Yogyakarta.

Status :Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Uin
Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
bertempat di kantor guna melengkapi data penelitian
skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian
Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul".

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Yogyakarta,.....

.....WINARYO, SH, M.Si.

NIP. 19630113 199203 1001

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SUHASTO NUGROHO. SH.

Jabatan : KASUBAG DOKUMENTASI HUKUM

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Intan Permata Ningtyas

Alamat : Jl. perumnas komplek seturan asri No.13/286, Caturtunggal, Depok,
Sleman, Yogyakarta.

Status : Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Uin
Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
bertempat di kantor guna melengkapi data penelitian
skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian
Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul".

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Suprasetyo, ST
Jabatan : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Intan Permata Ningtyas
Alamat : Jl. perumnas komplek seturan asri No.13/286, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta.
Status : Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 20 Oktober 2016 bertempat di kantor BPN Gunung Kidul guna melengkapi data penelitian skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul".

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 20 Oktober 2016

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

1989090819.83.011.001

Suprasetyo

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Jabatan :

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama :Intan Permata Ningtyas

Alamat :Jl.perumnas komplek seturan asri No.13/286, Caturtunggal, Depok,
Sleman,Yogyakarta.

Status :Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Uin
Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal
bertempat di kantor guna melengkapi data penelitian
skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian
Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul".

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Subiyo

Jabatan : Ketua Poksarwis Pantui Bkk.

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

Nama : Intan Permata Ningtyas

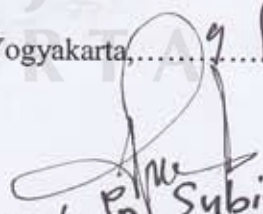
Alamat : Jl. perumnas komplek seturan asri No.13/286, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta.

Status : Mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 9 Desember 2016 bertempat di kantor (Pantui Sepanjang) guna melengkapi data penelitian skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul".

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 Desember 2016


(Subiyo)

ASLI

KAWEDANAN HAGENG PUNOKAWAN WAHONO SARTO KRIYO
KARATON NGAYOGYAKARTA



SURAT PERJANJIAN

PINJAM PAKAI TANAH MILIK SRI SULTAN HAMENGKU BUWONO
KARATON NGAYOGYAKARTA HADININGRAT

Nomor : 121 / HT / KPK / 2012

Pada hari ini Jumat, tanggal 25 Mei 2012; Tahun
dua ribu Dua Belas, bertempat di Tepas Kawedanan Hageng Punokawan Wahono
sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. KANJENG GUSTI PANGERAN HARYO HADIWINOTO Pengageng Kawedanan Hageng Punokawan
Wahono sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, berdasarkan Surat Perintah Sri Sultan Hamengku
Buwono X bulan September 2004, bertindak untuk dan atas nama Sri Sultan Hamengku Buwono X,
dengan demikian sah mewakili Karaton Ngayogyakarta, selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**,

II. Nama : H. AGNARDI, HMS
Jabatan : Sekretaris I PDHI DI. Yogyakarta
Alamat : Jl. Prangiritis No. 65, Brontokusuman, Yogyakarta
Bertindak untuk : PDHI DI. Yogyakarta
Dan atas nama : PDHI DI. Yogyakarta
Berdasarkan surat : Permohonan Kekandang
Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA** ;

Para Pihak telah menyetujui mengadakan Perjanjian " Pinjam Pakai " tanah milik Sri Sultan Hamengku
Buwono Karaton : Ngayogyakarta, seperti tersebut dibawah ini.

Pasal 1

PIHAK KESATU telah setuju memberikan ijin " PINJAM PAKAI " kepada PIHAK KEDUA, serta PIHAK
KEDUA telah menerima dengan baik ijin tersebut untuk menggunakan dan menjadi Penyewa/Pengindung tanah
milik Sri Sultan Hamengku Buwono Karaton Ngayogyakarta yang terletak di :

Kampung / Desa : Ngloas (Panati Sepanjang) Kel. Kemadang
Kecamatan : Tanjungsari
Kabupaten / Kota : Gunungkidul
Luas : 2.203 M² (Dua Ribu Lima Ratus Tiga Meter Persegi)
Lebih Jelas seperti tertera pada gambar terlampir.

Pasal 2

Mulai hari ini pihak kedua telah menerima tanah tersebut dalam keadaan seperti sekarang dengan segala
keuntungan-keuntungan dan memikul segala kerugian-kerugian serta beban-beban lainnya yang
berhubungan dengan tanah tersebut.

Pasal 3

PIHAK KEDUA akan menggunakan tanah tersebut melulu untuk MASJID dengan sebaik-
baiknya dan tidak akan menggunakan untuk keperluan lain.

Pasal 4

PIHAK KEDUA diberi ijin mendirikan bangunan / gedung diatas tanah tersebut untuk tempat
tinggal / menjalankan usahanya.

Pasal 5

PIHAK KEDUA diwajibkan memelihara keutuhan dan kebaikan tanah tersebut dan tidak dibenarkan
menggunakan untuk hal-hal yang melawan hukum

Pasal 6

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan ijin pinjam pakai / pengindung tanah tersebut, baik sebagian
maupun seluruhnya kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan PIHAK KESATU.

Pasal 7

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktusepuluh..... tahun, mulai tanggal ..25 Mei 2012 sampai dengan tanggal ..25 Mei 2022.....

Pasal 7A

Jangka waktu jika terjadi peralihan pemegang hak karena liyeran/lintiran, pemegang hak baru menerima sisa waktu jangka perjanjian.

Pasal 8

Dengan persetujuan kedua belah pihak perjanjian tersebut dapat diperpanjang / diperbarui setelah masa berlakunya habis.

Pasal 9

Berdasarkan Peraturan-Dalem yang ditetapkan, PIHAK KEDUA sanggup membayar uang pingsung/penanggalan :

- selama perjanjian Tahun sebesar Rp.
- tiap-tiap tahun sebesar Rp.

Pasal 10

Uang pisung/penanggalan tersebut supaya disetorkan kepada Kantor Panitia Kismo Karaton Ngayogyakarta.

Pasal 11

Serelah perjanjian ini habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi, PIHAK KEDUA sanggup mengembalikan tanah tersebut kepada PIHAK KESATU dalam keadaan utuh dan baik, serta tidak akan minta ganti rugi atas bangunan/gedung dan tanaman yang berada diatas tanah tersebut.

Pasal 12

Perjanjian ini batal, jika PIHAK KEDUA melanggar isi perjanjian ini, dan dengan sendirinya tanah kembali kepada PIHAK KESATU dalam keadaan utuh dan baik, dengan tidak mohon ganti rugi apapun.

Pasal 13

Tambahan serta perubahan isi perjanjian ini akan ditetapkan dalam suatu perjanjian, dan merupakan lampiran dari perjanjian ini.

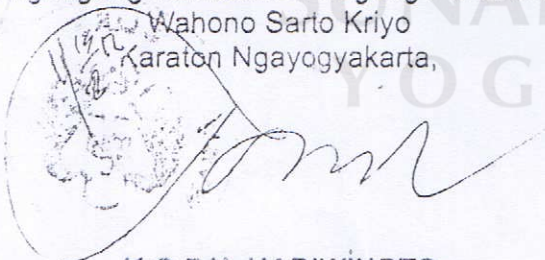
Pasal 14

Surat perjanjian ini berlaku sah, apabila kedua belah pihak telah menandatangani.

Khusus Tanah Magersari yang berada di sekitar Benteng Karaton, 2,5 m² dari pinggir Beteng tidak boleh ada bangunan.

PIHAK KESATU :

Penghageng Kawedanan Hageng Punokawan
Wahono Sarto Kriyo
Karaton Ngayogyakarta,


K.G.P.H. HADIWINOTO

PIHAK KEDUA



KEPADA YTH.
PANGAGENG KAWEDANAN HAGENG
PUNOKAWAN WAHONO SARTO KRIYO
KARATON NGAYOGYOKARTO

PERMOHONAN HAK NGINDUNG /MAGERSARI TANAH KARATON NGAYOGYOKARTO

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : H. BANARDI, HMS
Pekerjaan : Sekretaris I (PDHI DI Yogyakarta)
Alamat : Jl. Parangtritis No. 65 Brontokusuman Yogyakarta

dengan kerendahan hati mengajukan hak ngindung / magersari atas sebidang tanah Karaton Ngayogyakarta yang terletak di :

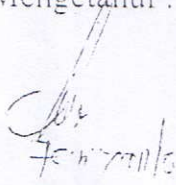
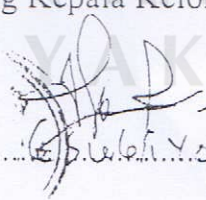
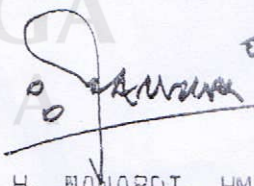
Kampung / Desa : Nglang (Pantai Sepanjang)
Kelurahan : Kemadang
Kecamatan : Imjungsari
Daerah Tingkat II : Gunungkidul
Luas Tanah : 2503 M2

(.....) M²
dengan ukuran panjang kurang lebih M, lebar kurang lebih M

Tanah tersebut akan kami pergunakan untuk mendirikan bangunan tempat tinggal / warung / toko / usaha lain.

sebagai imbalan kami sanggup mengaturkan uang sewa / penanggalan setiap bulan Rp.
(..... rupiah) dan bersedia mematuhi segala peraturan yang ditentukan oleh Karaton Ngayogyakarta.

Atas terkabulnya permohonan tersebut kami haturkan banyak terima kasih.

Mengetahui :	Menyetujui	Pemohon
		
Ketua R. T. / Kep. Dusun	Pamong Kepala Kelompok	H. BANARDI, HMS
(nama terang)	(nama terang)	(nama terang)



Kantor Paniti Kismo
Karaton Ngayogyakarta
Pracimosono, Telp. 87904
Yogyakarta.

GAMBAR SITUASI.

Tanah Magersari Karaton Ngayogyakarta.

Blok : Alglao
Kelurahan : Kemadang
Kecamatan : Ganjungsari
Kabupaten/
Kotamadya : Gumukkidul
Luas : ± 2503 M²



Keterangan
Batas tanah yang
di izinkan.

Yogyakarta, 30 Januari 1908

Kantor Paniti Kismo
Karaton Ngayogyakarta,
Wakil Kepala,

(R. Subarno)

CURRICULUM VITAE

DATA PRIBADI

Nama : Intan Permata Ningtyas

Tempat, Tanggal Lahir : Sragen, 18 April 1995

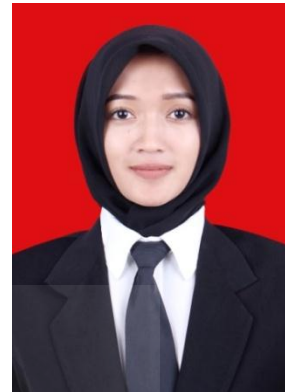
Agama : Islam

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Candirejo RT.003/ RW.002 , Logede, Karangnongko, Klaten

Nomor Telepon : 081314755117

Email : Tantiana25@gmail.com



RIWAYAT PENDIDIKAN

- SD Negeri 3 Dawung, Sragen (2000-2006)
- SMP Negeri 2 Sambirejo, Sragen (2006-2009)
- SMA Negeri 1 Karangnongko, Klaten(2009-2012)
- UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012-2017)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA