

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN
GROUND di KABUPATEN BANTUL
(Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sultan Ground Zona Inti
Gumuk Pasir di Dusun Grogol 10 antara Kraton DIY dan Kelurahan
Parangtritis)**



SKRIPSI

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

**OLEH:
MUTIARA RIZQI DHARMAPUTRI
21103040139**

**PEMBIMBING
ISWANTORO S.H.,MH.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRAK

Tanah *Sultan Ground* merupakan aset budaya dan ekonomi yang memiliki nilai historis tinggi bagi masyarakat Yogyakarta. Namun, dalam praktiknya, pengelolaan tanah ini seringkali menimbulkan konflik kepentingan antara pihak Keraton dan masyarakat setempat. Dalam penelitian ini terkhusus bertepatan di kawasan yang dimanfaatkan sebagai perekonomian warga yaitu zona inti gumuk pasir yang akan dilakukan revitalisasi oleh pihak Keraton dengan melibatkan pemerintah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10 antara Keraton DIY dan Kelurahan Parangtritis, serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitasnya.

Penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak terkait, seperti perwakilan Keraton DIY, aparat Kelurahan Parangtritis, Pemerintah dalam bidang pertanahan Bantul, dan masyarakat Dusun Grogol 10. Selain itu, dilakukan analisis dokumen perjanjian dan observasi lapangan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif, objek dan lokasi penelitian berada di Dusun Grogol 10. Teknik analisis data menggunakan model interaktif *Miles* dan *Huberman*, yang meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Objek dan lokasi penelitian ini yaitu wilayah Zona Inti Gumuk Pasir yang terletak di Dusun Grogol 10, Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul, DIY.

Dalam Pelaksanaannya perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10, Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul dalam prakteknya masih belum efektif. Terdapat beberapa kendala di lapangan seperti; minimnya pengetahuan masyarakat terkait prosedur dalam permohonan kekancingan sehingga banyak ditemukan masyarakat tidak mengantongi izin kekancingan sebagai dasar perjanjian dalam memanfaatkan tanah *Sultan Ground* karena terbatasnya pemahaman masyarakat akan hal tersebut serta lemahnya sanksi dari Keraton yang menyebabkan terjadinya penyalahgunaan tanah *Sultan Ground* dalam pemanfaatannya selain itu ditemukan kendala dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10 yaitu adanya kurangnya koordinasi antara struktur hukum dalam hal ini adalah lembaga desa, Keraton, pemerintah daerah serta budaya hukum masyarakat yang cenderung mengabaikan peraturan Kekancingan yang mana bahwasanya rakyat tidak memandang Keraton sebagai penegak hukum melainkan hanya pemilik tanah “yang jauh.

Kata Kunci: *Sultan Ground, Serat Kekancingan, Pengelolaan Tanah*

ABSTRACT

The Sultan Ground Land is a cultural and economic asset with high historical value for the people of Yogyakarta. However, in practice, the management of this land often raises conflicts of interest between the Palace and local communities. This research specifically focuses on the area utilized for economic purposes by local residents, namely the core zone of the gumuk pasir, which is scheduled for revitalization by the Palace in collaboration with the government. Therefore, this research aims to analyze the implementation of the Sultan Ground land management agreement in Dusun Grogol 10 between the Keraton DIY and Kalurahan Parangtritis, as well as the factors that influence its effectiveness.

This research is a type of field research using a qualitative approach. Data collection was carried out through interviews. Data were collected through in-depth interviews with relevant parties, such as representatives of the Keraton DIY, Parangtritis Village officials, the Bantul Government's land affairs agency, and residents of Dusun Grogol 10. Additionally, document analysis of the agreement and field observations were conducted to obtain a comprehensive picture. The data analysis technique used the interactive model by Miles and Huberman, which includes data collection, data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The research object and location are in Dusun Grogol 10, specifically in the core zone of the gumuk pasir, located in Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul, DIY.

The implementation of the Sultan Ground land management agreement in Dusun Grogol 10, Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul, remains ineffective due to several field-based obstacles. These obstacles include; insufficient community knowledge of kekancingan application procedures, leading to a lack of necessary permits among community member, limited community understanding of the governing procedures and rules for Sultan Ground land use, resulting in misuse, inadequate enforcement of sanctions by the Keraton, contributing to the misuse of Sultan Ground land. Additionally, the implementation lack of coordination between legal structures in this case village institutions, the palace, local government and the legal culture of the community which tends to ignore the Kekancingan regulations, which means that the people do not view the Palace as a law enforcer but only as a "distant" land owner.

Keywords:*Sultan Ground, Serat Kekancingan, Land Management.*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mutiara Rizqi Dharmaputri

NIM : 21103040139

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "Implementasi Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Bantul (Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sultan Ground Zona Inti Gumuk Pasir di Dusun Grogol 10 antara Kraton DIY dan Kelurahan Parangtritis)" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 25 April 2025

Saya yang Menyatakan,



Mutiara Rizqi Dharmaputri
NIM: 21103040139

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Mutiara Rizqi Dharmaputri

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb

Nama : Mutiara Rizqi Dharmaputri

NIM : 21103040139

Judul : "Implementasi Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Bantul (Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sultan Ground Zona Inti Gumuk Pasir di Dusun Grogol 10 antara Kraton DIY dan Kelurahan Parangtritis)"

Telah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih

Wassalamulaium Wr. Wb

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 25 April 2025

Pembimbing


Iswantoro, S.H., MH

NIP. 19661010199202 1 001

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR



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-522/Un.02/DS/PP.00.9/06/2025

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PERJANJIAN PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI KABUPATEN BANTUL (STUDI KASUS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SULTAN GROUND ZONA INTI GUMUK PASIR DI DUSUN GROGOL 10 ANTARA KRATON DIY DAN KELURAHAN PARANGTRITIS)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUTIARA RIZQI DHARMAPUTRI
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040139
Telah diujikan pada : Selasa, 20 Mei 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswanoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 683609075ee



Penguji I

Prof. Drs. H. Ramo Lukito, M.A., DCL.
SIGNED

Valid ID: 603e77d79e41



Penguji II

Dr. Wardani Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 683e7008a00e



Yogyakarta, 20 Mei 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 68d76c0a1f6a

MOTTO

“Embrace new experiences, they broaden your perspective.”

"Allah tidak akan menguji hambanya melebihi kemampuannya"

(QS. Al-Baqarah 286)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahilalamin

Dengan Mengucap syukur karena bisa terselesaikannya skripsi ini dengan berbagai dukungan serta motivasi yang selalu diberikan peneliti mempersembahkan skripsi ini kepada :

Bunda dan Ayah tercinta yang selalu mendoakan, memberi motivasi dan semangat, serta kasih sayangnya kepada peneliti dalam menyelesaikan dan menggapai cita-cita.

Adik peneliti Lintang dan Eza yang turut mendoakan, memberi motivasi dan dukungan selama pengerjaan skripsi ini.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ

Puji dan syukur peneliti panjatan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Implementasi Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Bantul (Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sultan Ground di Dusun Grogol 10 antara Kraton DIY dan Kelurahan Parangtritis)” ini tepat waktu. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Sunan Kalijaga Yogyakarta

Penelitian skripsi ini juga tidak lepas dari dukungan, bantuan, dan motivasi dari banyak pihak yang senantiasa dengan sabar, tulus, dan ikhlas, oleh karena itu peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Shodiqin, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Ibu Farrah Syamala Rosyida, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Iswantoro, S.H.,M.H., Selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telahyang dalam kesibukannya masih meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, bantuan, dan arahan dalam proses penelitian skripsi ini.
6. Bapak Faiq Tabroni, M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bantuan, bimbingan, serta arahan selama masa perkuliahan
7. Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL. dan DR. Wardatul Fitri , S.H., M.H.,CCD. selaku dosen penguji yang dalam kesibukannya masih meluangkan waktu untuk memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh dosen yang mengajar peneliti dalam berbagai mata kuliah sehingga peneliti mendapatkan ilmu yang bermanfaat yang kemudian dapat berbagai macam ilmu disampaikan kepada masyarakat luas.
9. Bapak Topo selaku Lurah Kelurahan Parangtritis yang begitu bersahaja dan sangat membantu.
10. Bapak Nanang selaku staff Administrasi Pertanahan Kalurahan Parangtritis.
11. Ibu Asrini selaku Ibu Dusun Grogol 10 Kalurahan Parangtritis.
12. Bapak Budi, S.H.,M.H., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kabupaten Bantul.
13. Bapak Sigit, S.H.,M.H., selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul.

14. Bapak Aris Susanto.ST.TA pemetaan KHP. Datu Dana Suyasa Karaton Ngayogyakarta Hadiningrat
15. Terimakasih kepada diriku yang telah berjuang keras dan tak kenal lelah, semoga kesuksesan ini menjadi motivasi untuk terus kedepannya. So proud of me.
16. Kedua orang tua yang peneliti cintai dan peneliti kasihi, ayah Dharmanto S. Effendy dan bunda Dwi Ariani Rahayu yang telah dengan sabar dan penuh kasih sayang mendidik serta membesarkan peneliti sampai saat ini serta selalu memberikan semangat dan doa yang tiada henti kepada Allah SWT sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
17. Adik peneliti Lintang dan Eza yang memberikan semangat kepada peneliti.
18. Para sahabat terbaik peneliti “Gosip Hangats” Andini, Ismi, Mila, dan Amalia, yang selalu menemani selama masa perkuliahan dan proses penelitian skripsi terima kasih selalu untuk selalu ada dan menjadi pendengar dan sahabat yang baik, memberi semangat dan support kepada peneliti.
19. Sahabat terbaik peneliti Ira, Adila, dan Sulva terima kasih untuk selalu ada dan menjadi pendengar yang baik, menjadi teman yang baik menemani peneliti selama masa perkuliahan dan proses penelitian skripsi.
20. Sahabat jauh peneliti Ica, terima kasih sudah menjadi teman yang baik untuk peneliti, selalu menjadi pendengar yang baik, dan menjadi pendukung dan penyemangat di setiap keadaan.

21. Sahabat baik peneliti Rizky, terimakasih sudah menjadi penyemangat ,
penghibur, dan teman yang baik selalu menemani dan selalu ada untuk
peneliti.
22. Terima kasih untuk sahabat peneliti Irma dan Ratna yang membersamai
peneliti dalam proses penelitian skripsi dan saling memberi semangat.
23. Teman-teman satu almamater-ku di UIN Sunan Kalijaga yang peneliti tidak
bisa sebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan motivasi
dalam proses penelitian skripsi.

Atas segala keikhlasan dan kebaikan hati, peneliti mengucapkan banyak
terimakasih. Semoga bantuan, bimbingan, arahan yang telah diberikan dapat
menjadi amal jariyah serta bermanfaat bagi sesama dan mendapatkan balasan dari
ALLAH SWT.

Peneliti menyadari banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna dalam
proses penelitian skripsi ini yang kemudian perlu dilakukan perbaikan, maka perlu
ada nya kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan dari berbagai pihak
guna memperbaiki kesalahan yang ada. Semoga skripsi ini dapat memberikan
manfaat dan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan
yang bertujuan sebagai media pengembangan hukum pertanahan di Yogyakarta
pada khususnya.

Yogyakarta, 25 April 2025

Peneliti



Mutiara Rizqi Dharmaputri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Telaah Pustaka.....	12
E. Kerangka Teoritik	17
F. Metode Penelitian	22
G. Sistematika Pembahasan	27
BAB II TINJAUAN TENTANG PLURALISME HUKUM, HAK ATAS TANAH DAN AKSES, KEPASTIAN HUKUM, PERLINDUNGAN HUKUM, SERTA SISTEM HUKUM.....	29
A. Pluralisme Hukum (Legal Pluralism).....	29
B. Hak Atas Tanah dan Akses (Property Rights Theory)	30
C. Kepastian Hukum	32
D. Perlindungan Hukum	34
E. Sistem Hukum.....	39
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN OBJEK PENELITIAN	41
A. Gambaran Umum Kabupaten Bantul.....	41
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Tinjauan Tanah Sultan Ground	52
D. Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground.....	60

BAB IV ANALISA TERHADAP PENGELOLAAN TANAH SULTAN GROUND DI DUSUN GROGOL 10 KALURAHAN PRANGTRITIS.....	76
A. Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Sultan Ground di Dusun Grogol 10 antara Keraton DIY dan Kalurahan Parangrtitis.....	76
B. Kendala-Kendala Pengelolaan Tanah Sultan Ground.....	100
BAB V PENUTUP	109
A. Kesimpulan.....	109
B. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	xv
LAMPIRAN.....	xxi
CURRICULUM VITAE.....	xxvi



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu karunia berupa sumber daya alam yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa sebagai kekayaan alam yang terkandung dalam suatu wilayah. Tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kekayaan nasional dan harus digunakan sebaik-baiknya untuk mencapai kemakmuran rakyat yakni kebahagiaan, kesejahteraan sosial, dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Kemanfaatan tanah digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menegaskan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹

Dari bunyi Pasal dapat dipahami bahwa negara sangat berperan penting dalam mengelola sumber daya alam di negeri ini yang mana aspek kebijaksanaan sangat berpengaruh dalam terhadap produk hukum yang dikeluarkan. Tentunya diharapkan terciptanya kemakmuran dan keadilan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar demi mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan, keadilan negara dan masyarakat maka ditetapkanlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960. Kekayaan agraria nasional tersebut mengacu pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

“Bumi dan air dan segala kekayaan yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”²

Dengan lahirnya UUPA tersebut diharapkan dapat menciptakan unifikasi hukum khususnya dalam masalah pertanahan di Indonesia, namun ketentuan UUPA tersebut tidak dengan mudah dapat dijalankan di seluruh wilayah Indonesia, terkhusus wilayah atau daerah yang mempunyai hak istimewa, salah satunya adalah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Yogyakarta merupakan daerah istimewa yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai keistimewaan dalam penyelenggaraan pemerintahannya, status keistimewaan tersebut dijamin oleh UUD 1945 Pasal 18 A ayat (2) yang menyatakan:

“Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintah daerah bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dalam undang-undang.”

Aturan terkait keistimewaan Yogyakarta kemudian disempurnakan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 (UU KDIY) tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kesultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman diakui sebagai unit pemerintahan di daerah yang telah memiliki wilayah, pemerintahan, dan penduduk sebelum Indonesia merdeka.³

²<https://www.detik.com/jatim/berita/d-6309549/sejarah-hari-tani-nasional-24-september-hingga-lahirnya-uu-pokok-agraria-> diakses tanggal 26 Maret 2024.

³<https://kompaspedia.kompas.id/baca/paparan-topik/sejarah-peraturan-keistimewaan-yogyakarta-> diakses tanggal 26 Maret 2024.

UUPA secara resmi diberlakukan di Yogyakarta pada tanggal 24 September 1984, namun demikian diberlakukannya UUPA di Yogyakarta belum sepenuhnya dapat menyelesaikan persoalan agraria, karena Yogyakarta merupakan daerah kerajaan yang memberlakukan hukum tanah swapraja pada sistem pertanahannya.⁴ Hukum tanah swapraja adalah keseluruhan peraturan-pertanahan yang berlaku di daerah swapraja. Hukum tanah swapraja ini pada dasarnya adalah hukum tanah adat yang diciptakan oleh pemerintah swapraja dan sebagian diciptakan oleh pemerintah Hindia Belanda. Landasan hukumnya antara lain *Koninlijk Besluit* yang diundangkan dalam *Staatsblad* Nomor 474 Tahun 1915 yang intinya memberi wewenang pada penguasaan swapraja untuk memberikan tanahnya dengan hak-hak barat serta *Rijksblad kesultanan* Nomor 16 Tahun 1918 jo *Rijksblad kesultanan* Nomor 23 Tahun 1925, serta *Rijksblad Paku Alaman* Nomor 18 Tahun 1918 jo *Rijksblad Paku Alaman* Nomor 25 Tahun 1925 dimana hak milik atas tanah tidak diberikan kepada warga negara Indonesia non-pribumi.⁵ Aturan tersebut kini tertuang dalam Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di DIY.

Selain daripada itu Yogyakarta juga merupakan daerah istimewa yang memiliki hak untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan otonominya,

⁴ Intan Permata Ningtyas, "Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunung Kidul," *Skripsi strata satu Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2017), hlm. 2.

⁵ Antonius Sriyono, Abdul Haris Farid, Mujiati, "Eksistensi Tanah Eksswapraja" (Studi Kasus Tanah Sultan Ground Sukarakarta)," hlm, 5-6.

termasuk urusan pertanahan, Yogyakarta memiliki aturan tersendiri terkait pertanahan sebagai berikut:⁶

1. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 yang mengatur tentang Hak Atas Tanah di Yogyakarta
2. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 1954 yang mengatur tentang Pelaksanaan Putusan Desa Mengenai Hak *Anderbeni* dari Kelurahan dan Hak *Anganggo* Turun Temurun Atas Tanah dan Perubahan Jenis Tanah di Yogyakarta
3. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 tahun 1954 yang mengatur tentang Peralihan Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah
4. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 12 Tahun 1954 yang mengatur tentang Tanda yang Sah Bagi Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas tanah
5. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 1956 yang mengatur tentang Perubahan Peraturan Daerah Yogyakarta Nomor 10 Tahun 1954
6. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 yang mengatur tentang Pemanfaatan Tanah Kelurahan/tanah desa
7. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 33 Tahun 2017 yang mengatur tentang Tata Cara Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten

⁶ Ahmad Muhsin, dkk., *Serat Kekancingan Tanah Sultan Ground: Upaya Mendapatkan Izin Memanfaatkan Tanah Keraton Yogyakarta* (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm.21.

8. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 yang mengatur tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Status tanah di DIY masih berupa tanah milik desa pada masa Sultan Hamengku Buwono IX, berdasarkan Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas tanah di DIY. Namun setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Lahir ditindaklanjuti Perda DIY Nomor 3 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Berlaku Sepenuhnya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 di DIY, status tanah desa menjadi dikuasai oleh negara. UUPA dalam diktum keempatnya menyatakan bahwa⁷ :

1. Hak-hak dan wewenang atas bumi, air, swapraja atau bekas swapraja yang masih ada waktu mulai berlakunya undang – undang ini dihapus dan beralih kepada negara.
2. Hal-hal yang bersangkutan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan PP.

Namun pada masa Sultan Hamengku Buwono X Usai Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY lahir, tanah desa didata untuk disertifikatkan atas kepemilikan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat ataupun Kadipaten Puro Pakualaman. Upaya tersebut disempurnakan oleh peraturan pelaksanaannya yaitu Perda DIY Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten serta Pergub DIY Nomor 33 tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan dan

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Klausul aturan itu selaras dengan pernyataan Gubernur DIY sekaligus Raja Yogyakarta Sultan Hamengku Buwono X pada 2015, bahwa tidak ada tanah negara di DIY.⁸

Hakikatnya bahwa Yogyakarta sebagai daerah yang memiliki keistimewaan tersendiri terhadap peraturan tanah *Sultan Ground*, mengatur bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah *Sultan Ground* harus memiliki izin dari pihak Keraton atau Kesultanan yakni melalui Panitikismo, yaitu dengan mengeluarkan Serat Kekancingan sehingga tanah yang digunakan tersebut berstatus *magersari*. Seorang *magersari* biasanya berkewajiban memberi bantuan kepada pemilik tanah atau perkarangan “*manumpang*” atau “*tumpang karang*.”⁹ Dalam konsiderans *staatsblaad* Nomor 474 Tahun 1915 ditegaskan bahwa di atas tanah-tanah yang terletak dalam wilayah swapraja dapat didirikan hak kebendaan seperti hak *eigendom, erfpacht, postal*, dan lain sebagainya. Di dalam Serat Kekancingan *magersari* memuat bahwa pemegang *magersari* dilarang mendirikan bangunan permanen serta dilarang melakukan jual-beli atas tanah *magersari* dan harus siap mengembalikan tanah jika sewaktu-waktu diminta.¹⁰ Salah satu cara untuk dapat memanfaatkan tanah dengan status *Sultan Ground* adalah dengan cara mengajukan hak pinjam pakai. Hak pinjam pakai menurut UUPA didefinisikan sebagai hak untuk menggunakan dan atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung

⁸ <https://jogja.suara.com/read/2021/09/21/122500/sengkarut-sertifikasi-tanah-desa-menjadi-hak-milik-Keraton>- Diakses 27 Maret 2024 Pukul 14.24 WIB.

⁹ Dewi Wulandari, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm. 80.

¹⁰ Intan Permata Ningyas, “Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunung Kidul,” *Skripsi strata satu Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2017), hlm. 6.

oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.¹¹ Pemberian hak pakai ini tidak boleh disertai persyaratan yang bersifat pemerasan.

Dengan adanya perjanjian peralihan pengelolaan atas tanah menjadikan status tanah tersebut beralih penguasaannya yang tadinya dimiliki oleh orang lain atau negara menjadi milik perseorangan dengan adanya tanda hak milik yang sah. Transaksi ini merupakan perjanjian dua pihak (timbang balik), misalnya, jual lepas, jual gadai, jual tahunan, pemberian tanah, dan sebagainya, yang menyebabkan hak milik atas tanah atau penguasaan tanah.¹² Kenyataannya UUPA tetap berlaku di wilayah DIY jika menyangkut mengenai tanah-tanah bekas hak barat (hak *eigendom* dan hak *opsal*). Keadaan yang demikian ini tentu saja menimbulkan kesan dualisme hukum pada penerapan hukum pertanahan di DIY, karena meskipun penduduk memiliki status hukum tanah nasional yang kuat dan jelas berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, namun Yogyakarta tetap memberlakukan peraturan hukum lain, yaitu sistem hukum adat, keadaan tersebut sangat berkaitan dengan tanah Kesultanan milik Sultan yang memberlakukan asas domein pada waktu UUPA diundangkan. Selain hal diatas ditentukan Peraturan Daerah Nomor5 Tahun 1954 Tentang Hak Atas Tanah di Yogyakarta selanjutnya disebut Perda DIY Nomor5 Tahun 1954

¹¹ Pasal 41 Nomor5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

¹² Djamat Samosir, *Hukum Adat Indonesia, Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2013), hlm. 231.

yang menjadikan status hak pakai turun temurun menjadi hak milik perorangan turun temurun dengan adanya hak milik yang sah.¹³

Seperti dikutip dalam media cetak *DetikJogja* 24 Juli 2024 Revitalisasi dan restorasi gumuk pasir Parangtritis-Parangkusumo, Bantul, direncanakan dimulai 2024 hingga lima tahun ke depan. General Manager Badan Pengelola Geopark Jogja, Dihin Abrijanto mengatakan proses revitalisasi restorasi menasar 140-an hektare. Dihin menyebut ada sejumlah pilihan restorasi yang telah disepakati, ia menyebutkan yang paling utama adalah menjadikan gumuk pasir Parangtritis-Parangkusumo sebagai kawasan geopark. Diberitakan sebelumnya, General Manager Badan Pengelola Geopark Jogja, Dihin Abrijanto, menyebut keberadaan gumuk pasir di wilayah Pantai Parangtritis-Parangkusumo dalam kondisi kritis. Ini berdasarkan pendataan yang berlangsung sejak tahun 1976 hingga sekarang. Dari awalnya tercatat seluas 417 hektare pada 1976, kini hanya tersisa 17 hektare. Pihaknya pun berupaya untuk melakukan revitalisasi gumuk pasir tersebut dengan menggandeng pihak Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat. Dihin menuturkan kondisi ini telah sampai ke pihak Keraton Jogja, sehingga disepakati ada sebuah kolaborasi untuk melakukan revitalisasi. Terlebih beberapa wilayah gumuk pasir berstatus *Sultan ground*. Dihin menyatakan langkah ini tidaklah mudah terlebih dengan melihat dinamika yang terjadi saat ini. Peralihan gumuk pasir juga dimanfaatkan sebagai sumber perekonomian masyarakat dan diketahui terdapat 154 bersertifikat hak milik yang berada di dekat jalur jalan lintas

¹³ Pasal 4 Perda Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di DIY.

selatan Parangtritis (JJLS).¹⁴ Selain itu ditemukan sebagian besar warga tidak mengantongi Serat Kekancingan dalam memanfaatkan tanah *Sultan Ground*.

Dari kenyataan tersebut dapat ditarik benang merah bahwa tanah menjadi masalah utama di Yogyakarta dan merupakan dasar bagi munculnya konflik dan sengketa. Tanah *Sultan Ground* adalah aset budaya dan ekonomi milik Kraton Yogyakarta yang memiliki nilai historis tinggi. Pengelolaan tanah ini seringkali menimbulkan konflik antara Kraton dan masyarakat setempat, terutama terkait prosedur pemanfaatan, seperti keharusan memiliki Serat Kekancingan (izin pemanfaatan resmi dari Kraton). Kasus khusus di Dusun Grogol 10 menyoroti konflik penggunaan tanah di tengah rencana revitalisasi kawasan gumuk pasir sebagai bagian dari geopark oleh Kraton DIY dan pemerintah.

Berangkat dari kondisi permasalahan diatas tentang kepemilikan tanah *Sultan Ground* yang ada di Yogyakarta khususnya di Kabupaten Bantul maka peneliti tertarik untuk menganalisa mengenai keberadaan *Sultan Ground* di Kabupaten Bantul melalui tugas akhir/skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Bantul (Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sultan Ground Zona Inti Gumuk Pasir Antara Keraton DIY dan pemerintah Kalurahan Parangtritis)”**

¹⁴ <https://www.detik.com/jogja/berita/d-7454743/restorasi-tahap-awal-gumuk-pasir-parangtritis-mulai-tahun-ini-hingga-2029> diakses pada 11 Agustus 2025, Pukul 08.06 WIB.

B. Rumusan Masalah

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

1. Apakah mekanisme pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10 sudah efektif dalam penerapannya ?
2. Apa saja kendala yang ditemui dalam masyarakat dan bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam implementasi pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10 ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Melihat pokok permasalahan dalam rumusan masalah diatas maka penelitian ini memiliki tujuan diantaranya:

- a. Meneliti bagaimana pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10, Parangtritis, Bantul, serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas implementasinya.
- b. Untuk menelaah sejauh mana perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* dilaksanakan dan diterapkan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya Daerah Istimewa Yogyakarta serta memperoleh solusi atas permasalahan yang serupa terkait dengan pengelolaan tanah *Sultan Ground* dalam prosedur dan penerapannya

2. Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian yang dipaparkan diatas, maka penelitian ini diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis, diantaranya:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memperkaya pemahaman tentang dinamika dan kompleksitas pengelolaan tanah *Sultan Ground* di DIY serta memberikan kontribusi teoritis yang signifikan dalam pengembangan ilmu pengetahuan teori hukum pertanahan, khususnya terkait penjaminan pengelolaan tanah adat *Sultan Ground*.
- 2) Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan teoritis tentang pengembangan teori-teori tata kelola pemerintahan daerah, dapat memperkaya pemahaman teoritis tentang manajemen aset daerah terutama dalam konteks tanah-tanah, diharapkan dapat memberi wawasan tentang dinamika dan resolusi konflik yang terjadi dalam pengelolaan tanah-tanah tersebut serta memperkaya pemahaman teoritis tentang strategi dan pendekatan yang efektif dalam melibatkan dalam penegelolaan aset daerah dalam hal ini berupa pertanahan adat.

b. Manfaat Praktis

Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang implementasi pengelolaan tanah *Sultan Ground* khususnya di Kabupaten Bantul. Penelitian ini dapat

mengungkap bagaimana proses, mekanisme, dan praktik pengelolaan tanah tersebut secara faktual di lapangan. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi dan sumber informasi bagi masyarakat, akademisi, dan pemangku kepentingan lainnya yang tertarik atau membutuhkan informasi terkait pengelolaan tanah *Sultan Ground* khususnya di Kabupaten Bantul.

D. Telaah Pustaka

Dalam rangka kesadaran peneliti agar penelitian ini dapat menghindari kesamaan dengan penelitian sebelumnya serta sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan pengkajian dalam penelitian untuk diakui sebagai karya ilmiah peneliti, maka dibutuhkan sumber literatur penelitian terdahulu yang diantaranya memiliki variable terkait dengan objek pembahasan yang sama namun dengan fokus penelitian yang berbeda-beda, serta dimaksudkan untuk membuktikan keaslian penelitian. Adapun kajian literatur yang memiliki keterikatan dengan objek penelitian yang diuraikan peneliti yakni sebagai berikut:

Pertama, peneliti bernama Layla Izza Rufida dari Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret tahun 2012 dalam skripsi dengan judul *Eksistensi Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional*¹⁵ dalam penelitiannya peneliti mengkaji tentang bagaimana kedudukan tanah *Sultan Ground* dari aspek kebudayaan di Yogyakarta dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana dari penelitian tersebut memperoleh kesimpulan bahwa keberadaan *Sultan*

¹⁵ Layla Izza Rufaida, “Eksistensi Tanah Sultan Ground dalam Hukum Tanah Nasional”, *skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret (2012).

Ground di Yogyakarta dalam hukum tanah nasional secara tegas belum eksis dalam hukum positif namun eksistensi Sultan *Ground* masih diakui oleh masyarakat menurut hukum adat.

Kedua, peneliti bernama Achmad Fachrudin dari Fakultas Hukum dan Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga tahun 2012 dalam skripsi dengan judul *Hak Atas Tanah dari Serat Kekancingan Keraton Yogyakarta Menurut UUPA dan Hukum Islam*¹⁶. Hasil skripsi ini memaparkan bahwa baik UUPA maupun hukum Islam tidak melakukan perbedaan dalam pemberian hak atas tanah, bahwa setiap warga mempunyai kesempatan yang sama dalam memiliki hak atas tanah, tanpa adanya perbedaan terhadap golongan tertentu. Sehingga dengan adanya persamaan ini akan terwujudnya keseimbangan dan kemakmuran. Selanjutnya dalam UUPA maupun hukum Islam pemberian hak atas tanah disamping sifatnya manfaat melainkan kepemilikan juga, hal ini ditujukan bahwa pada dasarnya manusia membutuhkan harta yang dapat dimiliki, ditasarufkan dan dapat diwariskan kepada keluarganya, hal ini semata-mata karena manusia berkewajiban untuk menjaga amanah dan memakmurkan bagi anak cucunya. Kemudian tanah terlantar cukup penting untuk dijadikan faktor yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah, karena banyak tanah yang ditelantarkan tanpa diolah sebagaimana hak yang diperolehnya, sehingga jika ini terjadi maka akan membatasi dan menghalangi kesempatan orang lain yang mempunyai kemampuan mengolahnya.

¹⁶ Achmad Fachrudin, "Hak Atas Tanah dari Serat Kekancingan Sultan Yogyakarta Menurut UUPA dan Hukum Islam," *Skripsi* Fakultas Hukum dan Syari'ah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga (2012).

Ketiga, peneliti bernama Epri Wahyudi dari Fakultas Hukum dan Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga tahun 2016 dalam skripsi dengan judul Kepemilikan dan Penguasaan Tanah *Sultan Ground* dan *Pakualaman Ground* (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)¹⁷ Dalam penelitiannya peneliti lebih menitikberatkan pada pokok permasalahan kepemilikan dan kepemilikan status tanah *Sultan Ground* dan *Pakualaman Ground* dengan mengambil objek penelitian di Kabupaten Kulon Progo dari perspektif hukum positif dan hukum islam, yang mana dari penelitian tersebut memperoleh kesimpulan bahwa meskipun status *Sultan Ground* diakui secara yuridis melalui Pasal 32 Undang-Undang Keistimewaan Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2012, namun dalam penerapannya luasan tanah yang dimiliki oleh Kasutanan dan Kadipaten Pakualaman bertentangan dengan ketentuan Pasal 7 UUPA, Undang-Undang Nomor 56 Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu) Tahun 1960 tentang Penetapan Luasan Pertanian dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 1973 tentang penguasaan tanah yang melampaui batas serta bertentangan dengan konsep *muqasid asy-syariah* dalam hal perindungan harta (*hif-al-mal*) dan perlindungan jiwa (*hifz an-nasfs*) dalam hukum islam. Oleh sebab itu peneliti dalam penelitiannya berpendapat seharusnya kepemilikan dan penguasaan tanah di muka bumi ini harus dimiliki oleh seluruh masyarakat berdasarkan asas *egalite-proposionale* agar kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dapat tercapai sehingga mewujudkan keadilan sosial bagi masyarakat dalam berbangsa dan bernegara.

¹⁷ Epri Wahyudi, "Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)," *Skripsi* Fakultas Hukum dan Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga (2016).

Keempat, peneliti bernama Rangga alfriandi Hasim dalam penelitiannya yang berjudul *Politik Hukum Pengaturan Sultan Ground dalam Undang-Undang Nomor 13 TAHUN 2012 Tentang Keistimewaan Yogyakarta dan Hukum Tanah Nasional* dalam *Jurnal Arena Hukum* Vol. 9, Nomor 2, Agustus (2016)¹⁸ Dalam jurnal ini peneliti mengkaji *Sultan Ground* dari aspek sejarah membahas mengenai kewenangan-kewenangan istimewa DIY yang ada di dalam pengaturan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Yogyakarta. Dalam penelitiannya peneliti menganalisis secara yuridis dan berusaha menyinkronkan kebijakan pengaturan dalam Hukum Tanah Nasional dengan kebijakan pengaturan *Sultan Ground*, sehingga dari hasil penelitian tersebut peneliti menyimpulkan bahwasanya Sultan Yogyakarta memiliki domein atas tanah *Sultan Ground* yang berbeda dengan hak milik/domein yang dimiliki perseorangan meskipun Hukum Tanah Nasional mengakui bahwa *Sultan Ground* adalah tanah negara dengan dikeluarkannya Undang-undang Keistimewaan ini maka berdasarkan asas *lex Posteriori derogate legi priori* yang berarti hukum yang baru mengesampingkan yang lama.

Kelima, peneliti bernama Intan Permana Ningtyas dari Fakultas Hukum dan Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga tahun 2017 dalam skripsi dengan judul *Pelaksanaan Perjanjian Tanah Sultan Ground di*

¹⁸ Rangga Alfriandi Hasim, "Politik Hukum Pengaturan Sultan Ground dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Yogyakarta dan Hukum Tanah Nasional" (2016).

*Kabupaten Gunung Kidul*¹⁹ dalam penelitiannya peneliti lebih menitikberatkan permasalahan mengenai pelaksanaan perjanjian tanah *Sultan Ground* dengan mengambil objek penelitian di Kabupaten Gunung Kidul tepatnya di Kecamatan Tanjungsari. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Serat Kekancingan sebagai perjanjian untuk pengelolaan *Sultan Ground* sudah tercapai hanya saja belum adanya kejelasan dan kesadaran masyarakat mengenai kepemilikan serta kepengurusan Serat Kekancingan maka dari itu peneliti berpendapat perlunya dibuat peraturan daerah keistimewaan yang baru tentang pertanahan guna memperjelas kedudukan *Sultan Ground* dalam masyarakat untuk mengantisipasi polemik yang sering terjadi di masyarakat.

Keenam, peneliti bernama Andini Salsabila dari Uniiversitas 17 Agustus 1945 tahun 2023 dalam penelitiannya yang berjudul *Eksistensi Tanah Sultan ground dalam Hukum tanah Nasional dalam Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* Vol. 3 Nomor 2, Maret (2023).²⁰ Dalam jurnal ini peneliti memaparkan informasi tentang status tanah *Sultan Ground* yang diakui oleh masyarakat adat belum diatur dalam hukum pertanahan nasional (UUPA 1960) atau hukum afirmatif sekalipun serta dapat diambil kesimpulan bahwa pengelolaan lahan *Sultan Groud* selama ini masih dikelola oleh pihak Keraton (Panitikismo) berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 Tentang Pembentukan DIY.

¹⁹ Intan Permata Ningtyas, "Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunung Kidul," *Skripsi Fakultas Hukum dan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga* (2017).

²⁰ Andini Salsabila, "Eksistensi Tanah Sultan Ground dalam Hukum Tanah Nasional," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* Vol. 3, Nomor 2, Maret (2023).

E. Kerangka Teoritik

Penelitian ini menganalisis persoalan implementasi perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground*, yang berada dalam tarik-menarik antara hukum negara, hukum adat, dan keistimewaan daerah. Oleh karena itu, peneliti menggunakan pendekatan teori sebagai berikut:

1. Teori Pluralisme Hukum (*Legal Pluralism*)

Teori pluralisme hukum menjelaskan bahwa dalam satu masyarakat dapat berlaku lebih dari satu sistem hukum secara bersamaan. Teori ini dikemukakan oleh *Franz von Benda-Beckmann* dan *Boaventura de Sousa Santos*.²¹ Dalam konteks Yogyakarta, berlaku hukum agraria nasional (UUPA 1960), hukum adat Keraton (Serat Kekancingan), serta hukum keistimewaan daerah (UU No. 13 Tahun 2012). Konflik dan ketidakefektifan pengelolaan *Sultan Ground* sering kali timbul akibat tumpang tindih atau ketidakharmonisan ketiga sistem hukum tersebut.

Dalam konteks *Sultan Ground* jika dielaborasi menggunakan Teori Pluralisme Hukum, tanah *Sultan Ground* tunduk pada hukum nasional (UUPA 1960), hukum adat Kraton (serat kekancingan), dan hukum keistimewaan DIY. Konflik muncul karena tidak ada titik temu yang jelas antara ketiga sistem ini. Dalam hal ini Teori Pluralisme Hukum akan dijadikan analisis untuk membantu menjelaskan kompleksitas tumpang tindih aturan, dan mengapa masyarakat kebingungan soal prosedur dan hak atas tanah.

²¹ Brian Z, Tamaha, *Realistic Theory of Law* (New York: Cambridge University, 2017), hlm. 34.

2. Teori Hak Atas Tanah dan Akses (Properti Rights Theory)

Menurut Hernando de Soto serta Schlager & Ostrom, hak atas tanah terdiri dari "bundles of rights" seperangkat hak seperti hak akses, kontrol, penggunaan, dan alih fungsi. Tanah Sultan Ground yang diberikan melalui Serat Kekancingan biasanya hanya mencakup hak pakai atau hak tinggal, bukan hak milik penuh. Banyak masyarakat keliru memahami hak tersebut sebagai hak milik, sehingga terjadi penyalahgunaan seperti jual beli atau pembangunan permanen. Pada teori ini berprinsip bahwa hukum harus memihak pada masyarakat lemah dimana pada kasus ini masyarakat gumuk pasir adalah masyarakat

Dalam konteks Sultan Ground jika dielaborasi menggunakan Teori Hak Atas Tanah dan Akses (Properti Rights Theory), Serat Kekancingan memberikan hak akses dan penggunaan, namun tidak hak milik. Banyak masyarakat salah paham, mengira bisa memperjualbelikan tanah Sultan Ground. Dalam hal ini Teori Hak Atas Tanah dan Akses (Properti Rights Theory) akan dijadikan sebagai analisis untuk menjelaskan posisi hukum masyarakat pengguna tanah dan batasan legalnya.

3. Teori Kepastian Hukum

Teori ini penting untuk menganalisis sejauh mana regulasi pengelolaan tanah Sultan Ground memberi kejelasan hukum kepada masyarakat. Jan Michiel Otto dan Sudikno Mertokusumo menekankan bahwa kepastian hukum memerlukan aturan yang jelas, lembaga pelaksana yang konsisten, serta kesadaran masyarakat terhadap aturan yang berlaku.

Dalam praktiknya, banyak warga tidak memahami prosedur kekancingan karena minimnya sosialisasi. Dalam implementasi pengelolaan Sultan Ground di Dusun Grogol 10 terjadi Ketidaktegasan dalam aturan kekancingan dan lemahnya pengawasan menimbulkan keraguan masyarakat, serta penyalahgunaan tanah. Dalam hal ini, Teori Kepastian Hukum akan menganalisis kelemahan sistem regulasi dalam mendukung pelaksanaan perjanjian tanah Sultan Ground.

4. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum seharusnya berpihak pada yang lemah dan rentan.²² Roscoe Pound juga menekankan bahwa hukum bertugas menyeimbangkan kepentingan individu dan sosial.²³ Dalam konteks ini, masyarakat Dusun Grogol 10 sebagai pengguna lahan membutuhkan perlindungan hukum terhadap potensi pengusuran atau kebijakan sepihak dari otoritas pengelola tanah Sultan Ground. Dalam implementasinya diharapkan warga Grogol 10 sebagai pihak pengguna tanah harus mendapat perlindungan dari tindakan sepihak atau pengusuran yang tidak adil. Dalam hal ini, Teori Perlindungan Hukum akan dijadikan sebagai analisis untuk menilai apakah hukum dan kebijakan Kraton sudah memenuhi prinsip keadilan sosial.

²² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

²³ Davis, R. (2022), "Balancing Individual Rights and Public Interest: A Poundian Perspective," *Journal of Law and Society*, Vol. 14, Nomor 4, hlm. 201-215.

5. Teori Sistem Hukum

Teori sistem hukum oleh *Lawrence M. Friedman* mengurai sistem hukum dalam tiga elemen: struktur hukum (lembaga-lembaga seperti Kraton, kelurahan, dan pemerintah kabupaten), substansi hukum (aturan perundang-undangan), dan kultur hukum (kesadaran dan perilaku hukum masyarakat). Ketiganya saling memengaruhi dan bila salah satu lemah, maka implementasi hukum menjadi tidak efektif. Menurut *Lawrence M. Friedman*, sistem hukum terdiri dari tiga komponen utama yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum. Ketiganya saling berinteraksi dan memengaruhi efektivitas hukum **dalam** masyarakat. *Lawrence M. Friedman* menyatakan tentang tiga unsur sistem hukum (*Three Elements of Legal System*). Tiga unsur-unsur sistem hukum terdiri atas:²⁴

- a. Struktur Hukum (*legal structure*) structure hukum di Indonesia jika berbicara tentang struktur sistem hokum dimana hal ini memuat terkait dengan struktur atau lembaga instansi yang dapat menentukan penegakan hukum seperti halnya, kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan. Dalam berjalannya suatu struktur hukum ini sangat berpengaruh terhadap pelaksananya yaitu oleh para aparaturnegak hukum
- b. Substansi Hukum (*legal substance*) substansi hukum yang dimaksud di sini ialah suatu peraturan, norma, dan pola perilaku nyata

²⁴ Laurence M. Friedman, *Law and Society : An introduction*, (America; Pretive Hall, inc, 1977).

masyarakat yang berada dalam sistem hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, yang ketika berada di dalam produk hukum Indonesia merupakan produk yang dibuat oleh lembaga legislative termasuk keputusan pengadilan.

- c. Budaya Hukum (*legal culture*) budaya hukum yang dimaksud ialah sikap perilaku masyarakat dalam menilai dengan persepsi hukumnya masing-masing serta keragaman budaya hukum yang ada dilingkungan masyarakat. Namun, terkadang budaya hukum pun masih bisa disalah gunakan karena adanya adanya persepsi dari tiap-tiap masyarakat di daerah tertentu.

Dalam Implementasinya jika dielaborasi menggunakan teori Sistem Hukum *Lawrence M. Friedman* pengelolaan *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10 belum efektif karena:

- a. kurangnya koordinasi antara struktur hukum dalam hal ini adalah lembaga desa, Keraton, dan pemerintah daerah.
- b. Substansi (aturan tanah *Sultan Ground*) sudah harmonis antara Undang-Undang Keistimewaan DIY Nomor 13 Tahun 2013 dan UUPA yaitu sama-sama bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, namun
- c. Kultur masyarakat belum paham mengenai prosedur kekancingan

Dalam hal ini, Teori Sistem Hukum akan dijadikan sebagai analisis dalam pembahasan penyebab kegagalan implementasi perjanjian secara sistemik.

Teori ini dapat membedah penegakan hukum tidak hanya dilihat dari sisi formalnya saja namun dapat dilihat dari informalnya yang dimaksud informal disini ialah masyarakat bisa ikut andil dalam pelaksanaan hukum yang berlaku serta mengikat.

Kerangka teori di atas akan digunakan secara integratif untuk menganalisis pelaksanaan dan kendala perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di lokasi penelitian. Teori pluralisme hukum dan hak atas tanah menjelaskan basis konflik, sedangkan teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan sistem hukum digunakan untuk menilai efektivitas implementasi dan merumuskan solusi hukum yang adil dan kontekstual

F. Metode Penelitian

Adapun Metodologi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan dengan menggunakan pendekatan hukum normatif. Fokus penelitian ini adalah asas-asas hukum, seperti analisis pada hukum positif yang tertulis atau kaidah-kaidah hukum yang hidup di masyarakat yang bersumber pada peraturan perundang-undangan yang tertulis. Adapun pendekatan hukum yang relevan dengan permasalahan ini adalah pendekatan hukum historis dan pendekatan hukum perundang-undangan dengan menelaah peraturan hukum yang terkait dengan isu

tersebut serta menelaah apa yang melatarbelakangi perkembangan mengenai isu tersebut.

1. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis empiris yang artinya pelaksanaan ketentuan perundang-undangan harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yang dipadukan dengan data primer yang terdapat di lapangan. Dalam penelitian ini peneliti akan mengkaji implementasi dari perijinan pengelolaan lahan di tanah *Sultan Ground*.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yakni:

a. Data Primer

Data primer yang menjadi rujukan penelitian ini yakni dengan mengambil data yang diperoleh dengan metode observasi di lapangan yang dilakukan dengan wawancara secara langsung terhadap pihak-pihak terkait langsung dalam objek penelitian ini.

b. Data Sekunder

Sekumpulan data yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan, literatur, penelitian terdahulu, buku, peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, artikel hukum yang telah ada sebagai informasi guna mendukung informasi primer. Data sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah semua data hukum yang memiliki kekuatan

mengikat secara yuridis, meliputi peraturan perundang-undangan sebagai berikut; 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 Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Peraturan Isimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 Hak Atas Tanah Daerah Istimewa Yogyakarta, Peraturan Gubernur DIY Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, Peraturan Gubernur DIY Nomor 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, *Rijksblad* Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 jo *Rijksblad* Nomor 23 tahun 1925 dan *Rijksblad* Nomor 25 Tahun 1925.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bantul yang apabila dilihat dari bentang alamnya, wilayah Kabupaten Bantul terdiri dari daerah dataran yang terletak di bagian tengah dan daerah perbukitan yang terletak di bagian timur dan barat, serta kawasan pantai di sebelah selatan²⁵ yang masih memiliki banyak lahan kosong disepanjang pantai dan banyak dimanfaatkan warga sekitar yang mana itu merupakan tanah milik *Sultan Ground* khususnya di Kalurahan Parangtritis yang mana pantai-pantai

²⁵ Website Pemerintah Kabupaten Bantul.
https://bantulkab.go.id/data_pokok/index/0000000006/kondisi-geografis.html

disana banyak sekali dikunjungi wisatawan dan banyak warga yang memanfaatkan tanah-tanah di pesisir pantai, seperti Pantai Parangtritis dan Pantai Parangkusumo.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif artinya data yang bersifat deskriptif, data yang terkumpul berupa kata-kata atau gambar sehingga tidak menekankan pada angka. Data kualitatif dapat diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dokumentasi, dan diskusi terfokus (*Fokus Group Discussion*), Data bentuk lain dapat diperoleh melalui gambar, rekaman suara, dan video.

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Observasi

Menurut Widoyoko (2014:46) observasi merupakan "pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang nampak dalam suatu gejala pada objek penelitian". Menurut Sugiyono (2014: 145) "observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis". Menurut Riyanto (2010: 96) "observasi merupakan metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan secara langsung maupun tidak langsung. Berdasarkan penjelasan para ahli, maka data disimpulkan bahwa observasi adalah penelitian dengan melakukan pengamatan dan

pencatatan dari berbagai proses biologis dan psikologis secara langsung maupun tidak langsung yang tampak dalam suatu gejala pada objek penelitiannya.

b. Wawancara (*interview*)

Merupakan teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab yang dilakukan satu arah. Peneliti mencari dan menggali informasi mengenai objek yang sedang diteliti dengan mengajukan poin pertanyaan kepada narasumber yang berkaitan langsung mengenai hal yang terkait dengan implementasi pengelolaan lahan *Sultan Ground* tersebut. Dalam penelitian ini penuyusun melakukan wawancara dengan berbagai pihak dan instansi terkait sebagai berikut:

1. Wawancara dengan Bapak Topo selaku Lurah Kalurahan Parangtritis.
2. Wawancara dengan Bapak Nanang selaku staff Adminstrasi Pertanahan Kalurahan Parangtritis
3. Wawancara dengan Ibu Asrini selaku Ibu Kepala Dusun Grogol
4. Wawancara dengan Bapak Sigit selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul.
5. Wawancara dengan Bapak Budi Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Bantul

6. Wawancara dengan Pak Aris Susanto selaku ST.TA pemetaan KHP.
Datu Dana Suyasa Karaton Ngayogyakarta selaku pihak Karaton
Ngayogyakarta Hadiningrat.

c. Dokumentasi

Merupakan teknik untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, tulisan angka, dan gambar berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian ini. Dokumentasi bertujuan mendukung dan melengkapi data-data yang ada dalam data primer.

5. Analisis Data

Menurut Miles & Huberman (1992: 16) analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis kualitatif yang menggunakan teknik deskripsi untuk hasil analisisnya. Metode kualitatif berfokus pada penjelasan, penyebab, serta hal-hal yang mendasari topik. Metode analisis data ini bertujuan untuk mendalami serta mencari tahu suatu fenomena tertentu.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pada penelitian yang berjudul “Implementasi Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Bantul (Studi Kasus Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Zona Inti Gumuk Pasir Antara Keraton DIY dan pemerintah Kalurahan Parangtritis)” terbagi dalam 5 (lima) bab yang

disusun secara sistematis guna mempermudah pembaca memahami gambaran dari penelitian ini. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab pertama, berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teoritis/kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan dari penelitian yang dilakukan.

Bab kedua, berisi tentang tinjauan umum atau landasan teori, membahas persolaan mengenai tinjauan Hak Atas Tanah, Aspek Perjanjian, dan Tinjauan *Sultan Ground*.

Bab ketiga, yaitu gambaran umum yang berisikan gambaran kondisi implementasi pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Kabupaten Bantul tepatnya di Desa Grogol 10 Kalurahan Prangtritis.

Bab Keempat, yaitu analisis penelitian yang berisikan uraian serta analisis tentang pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Kabupaten Bantul tepatnya di Desa Grogol 10 Kalurahan Prangtritis. serta meneliti bagaimana kendala-kendala dan solusi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Bab Kelima, bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dibahas di dalam penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari pemaparan-pemaparan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan dalam penelitian ini bahwa :

1. Dalam Pelaksanaannya perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10, Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul dalam prakteknya masih belum efektif hal tersebut dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat terkait prosedur dalam permohonan kekancingan sehingga banyak ditemukan masyarakat tidak mengantongi izin kekancingan sebagai dasar perjanjian dalam memanfaatkan tanah *Sultan Ground*, terbatasnya pemahaman masyarakat akan hal tersebut dan kurangnya ketegasan dalam penerapan sanksi menyebabkan terjadinya banyak kasus penyalahgunaan pemanfaatan tanah *Sultan Ground* seperti peralihan *Sultan Ground* tanpa melalui prosedur oleh Panitikismo.
2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah *Sultan Ground* di Dusun Grogol 10, Kelurahan Parangtritis, Kabupaten Bantul, peneliti berpendapat telah terjadi ketimpangan perlindungan antara kepentingan individu yang mencakup 120 KK (warga yang memegang Serat Kekancingan), 40 KK (warga yang memegang SHM) yang menganggap tanahnya sah secara hukum negara, serta 190 KK (warga tidak memiliki legalitas SHM dan Serat Kekancingan) yang merasa berhak atas tanah turun-temurun dengan kepentingan Keraton sebagai pemilik atas *Sultan Ground*

yang akan merevitalisasi area Gumuk Pasir sebagai Kawasan Geopark Nasional dan harus dikelola secara adat untuk mencegah penyalahgunaan. Hal ini terjadi karena budaya hukum masyarakat yang cenderung mengabaikan peraturan Kekancingan yang mana bahwasanya rakyat tidak memandang Keraton sebagai penegak hukum melainkan hanya pemilik tanah “yang jauh”. Lemahnya sanksi dan pengawasan dari Pemerintah serta kurangnya sosialisasi mengenai penting Serat kekancingan dalam pemanfaatan *Sultan Ground* juga menjadi faktor kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan dukk perkara tanah *Sultan Ground*.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti uraikan diatas, penelitian ini memberikan saran :

1. Pengelolaan tanah Kasultanan oleh masyarakat idealnya disertai dengan Serat Kekancingan sebagai dasar perjanjian, namun terbatasnya pemahaman masyarakat dan lemahnya sanksi terhadap pelanggaran *Sultan Ground* menyebabkan terjadinya banyak kasus penyalahgunaan pemanfaatan tanah *Sultan Ground* seperti peralihan *Sultan Ground* tanpa melalui prosedur oleh Panitikismo. Oleh sebab itu diharapkan adanya kejelasan dalam administrasi pertanahan di tingkat Kelurahan, baik dari pemerintah daerah maupun provinsi serta pemerintah Keraton dituntut lebih intensif lagi dalam memberikan arahan atau sosialisasi dan edukasi terkait alur dalam prosedur permohonan pemanfaatan tanah *Sultan Ground* agar terwujudnya tertib administrasi dan tidak ada penyalahgunaan tanah *Sultan Ground*. Fakta

dilapangan yang menunjukkan bahwa Pihak Kelurahan yang tidak mengetahui *template form* pengajuan izin Kekancingan menunjukkan lemahnya koordinasi antara Lembaga Panikismo dengan Pemerintah Kelurahan Parangtritis. Dalam hal kasus ini peneliti menyimpulkan alternatif penyelesaian terbaik adalah memperkuat integrasi antar struktur hukum dan masyarakat yang dapat dilakukan dengan meningkatkan intensitas koordinasi antara pihak Keraton (Panitikismo) dengan Pemerintah Kelurahan. Panitikismo dapat meng-*update* informasi mengenai informasi per-*kuartal* (per-tiga bulan) mengenai *Sultan Ground* yang diperlukan termasuk bagaimana *template form* dalam pengajuan izin Kekancingan hal ini tentunya harus diimbangi dengan sikap proaktif dan inisiatif dari Pemerintah Kelurahan dalam mencari informasi melalui Pihak Keraton. Dalam hal pengawasan pemerintah Keraton maupun daerah dapat membentuk satuan pengawas di tingkat desa yang bekerja sama dengan aparat Kelurahan yang bertugas sebagai pengawas serta menetapkan penegakan hukum yang konsisten berupa pemberian sanksi administratif (seperti pembongkaran bangunan ilegal) untuk menciptakan efek jera. Kecuali jika pemohon bersedia mengurus legalitas izin Kekancingan.

2. pengelolaan tanah *Sultan Ground* di dusun Grogol 10 menunjukan kendala berupa ketidakseimbangan antara kepentingan individu (warga) dengan kepentingan masyarakat (Keraton dan negara), maka dari itu untuk mencapai keseimbangan yang harmonis peneliti menyarankan beberapa alternatif penyelesaian sebagai berikut: Bagi masyarakat tanpa legalitas SHM maupun

izin Kekancingan, Pemerintah Keraton bersama dengan aparat desa dapat mengambil langkah dengan melakukan pendataan parsitipatif untuk memverifikasi hak historis tanah Kasultanan (*Sultan Ground*). Dalam upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memanfaatkan *Sutan Ground* pemerintah dapat memberi intensif bagi masyarakat yang mengurus izin Kekancingan. Pemberian intensif tersebut dapat dilakukan dalam bentuk pemberian bantuan pembangunan UMKM. Untuk masyarakat yang telah lama mengelola tanah dapat diberikan izin usaha dengan syarat memiliki Serat Kekancingan serta adanya langkah relokasi yang adil dan bertanggungjawab dari pihak pemerintah yang dapat dilakukan dengan memindahkan tempat usaha masyarakat di lokasi yang tidak jauh dari kawasan Gumuk Pasir yang tidak termasuk dalam sasaran proyek geopark (sebesar 291 hektare). Langkah tersebut dimaksudkan agar masyarakat masih dapat mencari nafkah disekitar kawasan geopark yang tentunya akan meningkatkan sumber pendapatan masyarakat dari sektor pariwisata dan tidak kehilangan sumber pendapatan namun dengan catatan masyarakat diwajibkan mengantongi izin Kekancingan. Untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat atas tanah *Sultan Ground*, Pemerintah Keraton dan pemerintah desa perlu menyelenggarakan pendidikan hukum tentang perbedaan tanah

Sultan Ground, tanah negara dan tanah hak milik serta prosedur mengurus izin Kekancingan dan sertifikat.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

KHUUHPerdata

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

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

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

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Gubernur DIY Nomor 33 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Peraturan Gubernur DIY Nomor 49 Tahun 2018 Tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Rijksblad Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 jo Rijksblad Nomor 23 Tahun 1925 dan Rijksblad Nomor 25 Tahun 1925

Buku

Arifin, Syamsul. *Pengantar Hukum Indonesia*. Medan: Medan Area University Press, 2012.

Bachtiar, Maryati. *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Pekan Baru: Witra Irzani, 2007.

Damayanti R. *Dualisme Pengelolaan Tanah Adat dalam Sistem Birokrasi Modern*. Yogyakarta: UGM Press, 2023.

Darus Badruzaman, Mariam, and dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001.

Eri

Safira,

Martha.

Hukum

Ekonomi Di Indonesia. Ponorogo: Natakarya, 2016.

Friedman L.M. *Law and Society: An introduction*. America: Pretive Hall, inc, 1977

Guidelines on Responsible Governance of Tenure, Rome: FAO, 2019.

Hall, Derek, et al. *Powers of Exclusion: Land Dilemmas in Southeast Asia*. Singapore: NUS Press, 2021.

HS, Salim. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

———. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Huda, Ni'matul. *Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Perdebatan Konstitusi Dan Perundang-Undangan*. Bandung: Nusa Media, 2013.

Khairandi, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. 2nd ed. Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

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

Mertokusumo, Sudik. *Nomor Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1986.

Miru, Ahmadi, and Sakka Pati. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Muhsin, Ahmad, dkk. *Serat Kekancingan Tanah Sultan Ground: Upaya Mendapatkan Izin Memanfaatkan Tanah Keraton Yogyakarta*. Yogyakarta: Deepublish, 2019.

Muhwan Hariri, Wawan. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.

Pangabean, H.P. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2010.

———. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2010.

Prasetyo, D. *Efektifitas Pengelolaan Tanah Adat di Era Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020.

Prodjodikoro, Wirdjo. *Nomor Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2000.

Rachman F.N. *Reforma Agraria dan Perlawanan Rakyat*. Yogyakarta: INSISTPress, 2023.

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Safitri M.A. *Hukum Agraria dan Masyarakat Adat*. Jakarta: Prenada Media, 2021.

Samosir, Djamat. *Hukum Adat Indonesia, Eksistensi Dalam Dinamika Perkembangan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, 2013.

Santoso Az, Lukman. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.

_____. *Hukum Perikatan*. Malang: Setara Press, 2016.

Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. 2nd ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1979.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. 1st ed. Bandung: Putra A. Bardin, 1999.

Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa, 1987.

_____. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermassal, 2002.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana, 2018.

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

Zainal, Asikin. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Zulkarnain, Handi. "Syarat Sahnya Perjanjian Kontrak." rechtan.blogspot.co.id, n.d.

Jurnal

Afandi, M, dkk. "Sengketa Tanah Adat di DIY; Antara Hukum Negara dan Hukum Masyarakat." *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 10, Nomor 2, (2022), hl. 45-60.

- Davis, R. "Balancing Individual Rights and Public Interest: A Poundian Perspective." *Journal of Law and Society*, Vol. 14, Nomor 4, (2022), hlm. 201-215.
- Karjoko, L. "Komparasi Antara Sistem Hukum Tanah Nasional Dengan Sistem Hukum Tanah Keraton Yogyakarta." *Yustisia* 68 (May 2006), hlm. 60.
- Makhmucik, H. "Hukum Menurut Roscoe Pound." *Redline Indonesia Satu Jiwa Untuk Kemanusiaan*, (3 Januari 2021)
- Pangabeian, R.M. "Keabsahan Perjanjian Dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum* 4, Nomor 17 (n.d.).
- Prasetyo A. "Standarisasi Administrasi Tanah Ulayat: Studi Kasus DIY." *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 10, No, hlm. 45-60.
- Prasetyo, B, dkk. "From Barren Land Productive Space." *Sustainable Economic*, Vol. 14, Nomor 22, (November 2022).
- Rukmana, B. "Urban Recstructuring and Community Resistance in Yogyakarta." *Asian Journal of Social Science*, (2022).
- Safitri, A. M. "Legal Pluralism and Land Confilcts in Indonesia." *Jurnal Agraria dan Pertanian* (2020).
- Salsabila, A. "Eksistensi Tanah Sultan Ground Dalam Hukum Tanah Nasional." *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3, Nomor 2 (March 2023)
- Utami, W. "Eksistensi Tanah Sultan Ground Sebagai Barrier Dalam Mitigasi Bencana Stunami." *Prosiding Seminar Tanah Adat*, (2019).
- Wahyudi, B, dkk. "Kooedinasi Pemerintah dalam Pengeloaan Tanha Kasultanan." *Jurnal Kebijakan Publik*, Vol. 15, Nomor 21, hlm. 22-25.
- Wibowo, A. "Partisipasi Masyarakat dalam Pengawasan Tanah Adat." *Jurnal Kebijakan Publik*, Vol. 8, Nomor 2, (2023), hlm. 112-125.
- Widodo, L. "Gumuk Pasir Parangtritis Konversi Versus Konservasi (Sebuah Tinjauan Penggunaan Lahan Dengan Model Dinamik)." *Neliti Publications*, Vol. 4, Nomor 1, (2006), hlm. 24.

Skripsi

- Alfiandri Hasim, Rangga. "Politik Hukum Pengaturan Sultan Ground Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Yogyakarta Dan Hukum Tanah Nasional." Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Fachrudin, Achmad. "Hak Atas Tanah Dari Serat Kekancingan Sultan Yogyakarta Menurut UUPA Dan Hukum Islam." Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012.

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

Permata Ningtyas, Intan. "Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunung Kidul." Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

Wahyudi, Epri. "Kepemilikan Dan Penguasaan Tanah Sultan Ground Dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam)." Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Artikel, Website

bantulkab.go.id. "Topografi Daerah," n.d.

detik.com. "Restorasi Tahap Awal Gumuk Pasir Parangtritis Mulai Tahun Ini Hingga 2029," n.d.

detik.com. "Sejarah Hari Tani Nasional 24 September Hingga Lahirnya UU Pokok Agraria," n.d.

jogja.suara.com. "Sengkarut Sertifikasi Tanah Desa Menjadi Hak Milik Keraton," September 21, 2021.

Kompaspedia. "Sejarah Peraturan Kesitimewaan Yogyakarta," n.d.

Sriyono, Antonius, Abdul Haris Farid, and Mujiati. "Eksistensi Tanah Eksswapraja (Studi Kasus Tanah Sultan Ground Surakarta)," n.d., 5–6.

Dwi, Agus. *DetikJogja*, 2024.

"Website Pemerintah Kabupaten Bantul," n.d.

Wawancara

Rizqi Dharmaputri, Mutiara. "Wawancara Dengan Ibu Asrini, Ibu Dukuh Dusun Grogol 10." February 4, 2025.

———. "Wawancara Dengan Pak Aris Susanto.ST. TA Pemetaan KHP. Datu Dana Suyasa Karaton Ngayogyakarta." February 17, 2025.

- . “Wawancara Dengan Pak Budi Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Bantul.” January 31, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Budi Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Bantul.” January 31, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Nanang Staff Administrasi Pertanahan Kalurahan Parangtritis.” February 4, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Nanang Staff Adminstrasi Pertanahan Kalurahan Parangtritis.” February 4, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Sigit Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah BPN Bantul.” February 12, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Sigit Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah BPN Bantul.” February 12, 2025.
- . “Wawancara Dengan Pak Topo Lurah Kalurahan Parangtritis.” February 4, 2025.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA