

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH
KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN OLEH PIHAK KETIGA
(TINJAUAN TERHADAP PERATURAN DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2017 TENTANG PENGELOLAAN
DAN PEMANFAATAN TANAH KASULTANAN DAN TANAH
KADIPATEN)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

AMALIA NUR SABRINA

NIM 21103040182

DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI:

ISWANTORO, S.H., M.H.

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

2025

ABSTRAK

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dibuat untuk mengatur penggunaan tanah Kasultanan dan Kadipaten yang berbeda dengan cara pengaturan tanah di negara lain. Namun, dalam penerapannya, pengelolaan tanah oleh pihak ketiga menghadapi masalah hukum, seperti pemahaman yang berbeda terhadap perjanjian, pengisian hak dan kewajiban setiap pihak, kemungkinan terjadi sengketa, serta kesesuaian dengan peraturan hukum yang berlaku. Selain itu, masih ada kendala seperti ketidaksesuaian lokasi tanah dengan rencana tata ruang dan banyak masyarakat yang masih menggunakan tanah tanpa izin resmi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif-analitis dengan jenis penelitian yuridis-empiris. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji aturan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten. Data yang dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan pihak Kasultanan Yogyakarta, pihak ketiga yang memanfaatkan tanah, dan dokumen perjanjian pengelolaan lahan, serta studi literatur dari berbagai sumber hukum primer dan sekunder.

Pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten di Yogyakarta menunjukkan perbedaan mendasar. Jika tanah Kasultanan telah memiliki kerangka hukum yang jelas, pada tanah Kadipaten perjanjian formal belum terbentuk sehingga substansi yang seharusnya mencakup identitas pihak, objek, hak dan kewajiban, jangka waktu, serta mekanisme sengketa tidak terpenuhi. Ketidadaan perjanjian tertulis menyebabkan kedudukan hukum tidak seimbang. Kadipaten tetap berhak penuh atas tanah, sementara masyarakat hanya memiliki penguasaan faktual tanpa dasar hukum yang sah. Hambatan yuridis dan sosial memperparah kondisi ini, sehingga praktik pemanfaatan tanah terus berlangsung berdasarkan kebiasaan semata, tanpa perlindungan hukum yang memadai dan berpotensi menimbulkan sengketa agraria di kemudian hari.

Kata Kunci: Tanah Kasultanan, Tanah Kadipaten, Perjanjian Pemanfaatan Tanah, dan Serat Kekancingan.

ABSTRACT

The Special Regional Regulation of Yogyakarta Number 1 of 2017 concerning the Management and Utilization of Sultanate and Duchy Lands was enacted to regulate the use of these lands in a manner distinct from land regulation in other countries. However, in practice, third-party management of such lands encounters several legal issues, including differing interpretations of agreements, the fulfillment of rights and obligations of each party, potential disputes, and conformity with prevailing legal provisions. In addition, challenges remain, such as inconsistencies between land locations and spatial planning, as well as widespread community use of the land without official authorization.

This study employs a descriptive-analytical qualitative approach within the framework of empirical juridical research. A statutory approach is applied to examine the relevant regulations on the management and utilization of Sultanate and Duchy lands. Data were collected through direct interviews with the Sultanate authorities, third parties utilizing the land, and through documentation of land management agreements, supported by literature studies from various primary and secondary legal sources.

The utilization of Sultanate and Duchy lands in Yogyakarta reveals fundamental differences. While the Sultanate lands are governed by a relatively clear legal framework, the Duchy lands lack formal agreements that should ordinarily define the parties' identities, the object of the agreement, the parties' respective rights and obligations, the duration, and the mechanisms for dispute resolution. The absence of a written agreement creates an imbalance in legal standing: the Duchy retains full ownership rights, whereas the community only holds de facto possession without a lawful basis. Legal and social obstacles exacerbate this condition, resulting in continued land utilization based merely on custom, without adequate legal protection, and with the potential to trigger agrarian disputes in the future.

Keywords: *Sultanate Land, Duchy Land, Utilization Agreement, and Serat Kekancingan.*

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Amalia Nur Sabrina

NIM : 21103040182

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Analisis Yruidis Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh Pihak Ketiga (Tinjauan Terhadap Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten” adalah asli hasil karya saya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi karya orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 12 Agustus 2025

Saya yang menyatakan,



Amalia Nur Sabrina

NIM. 21103040182

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan arahan, dan mengoreksi serta perbaikan seperlunya. Maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Amalia Nur Sabrina
NIM : 21103040182
Judul : Analisis Yuridis Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh Pihak Ketiga (Tinjauan Terhadap Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten).

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 13 Agustus 2025

Pembimbing,



Iswanto, S.H., M.H.

NIP. 19661010-199202 1 001

HALAMAN PENGESAHAN



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-1040/Un.02/DS/PP.00.9/08/2025

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN OLEH PIHAK KETIGA (TINJAUAN TERHADAP PERATURAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2017 TENTANG PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AMALIA NUR SABRINA
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040182
Telah diujikan pada : Selasa, 19 Agustus 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

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

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 68ad1c35d63e2



Penguji I
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 68a8263fb3357



Penguji II
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 68ac726905aaf



Yogyakarta, 19 Agustus 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 68ac6426c756c

MOTTO

“Selalu ada harga dalam sebuah proses, nikmati saja lelah-lelah ini. Lebarkan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi, gelombang-gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan”

(Boy Candra)



LEMBAR PERSEMBAHAN

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan kemudahan, kelancaran, dan keberkahan bagi penyusun untuk menyelesaikan Skripsi ini. Dengan segenap rasa cinta dan kasih, penyusun persembahkan karya ini untuk:

1. Kedua orang tua tersayang dan terkasih Abi dan Umi. Teirmakasih sudah selalu mengusahakan segalanya untuk anak bungsumu. Khususnya untuk Umi tersayang, terimakasih telah menjadi wanita hebat, kuat, dan selalu memberikan yang terbaik untuk anak-anaknya, memberikan dukungan baik secara moral maupun finansial, serta memprioritaskan pendidikan dan kebahagiaan anak-anaknya. Semoga dengan adanya skripsi ini dapat membuat Abi dan Umi bangga karena telah berhasil menjadikan anak bungsunya ini menyandang gelar sarjana seperti yang diharapkan. Besar harapan penyusun semoga Abi dan Umi sehat selalu, panjang umur, dan dapat menyaksikan keberhasilan lainnya yang akan penyusun raih di masa yang akan datang.
2. Kedua kakak tersayang, terimakasih atas dukungan dan motivasi yang diberikan kepada penyusun sehingga penyusun mampu menyelesaikan studinya hingga sarjana.
3. Seluruh pihak yang banyak membantu dalam bentuk tenaga maupun pengetahuannya dalam penyusunan ini.
4. Teman-teman UKM Kalimasada yang telah menjadi bagian dari kehidupan penyusun. Terimakasih untuk seluruh pengalaman, keseruan, dan pelajaran selama bersama selama kurang lebih 4 tahun terakhir. Khususnya teman-teman Divisi Tari yang selalu memberikan keceriaan dan kehangatan.
5. Seluruh sahabat penyusun yang selalu memberikan dukungan emosional dan akademik. Khususnya Roja yang dari awal memulai perkuliahan di UIN ini selalu membersamai panyusun baik suka maupun duka.
6. Seluruh teman-teman seperjuangan KKN 114 Gading Kelompok 105, Rizky, Syalma, Ulfa, Della, Nifa, Shinta, Rima, dan Wasis. Terimakasih

atas pengalaman, keseruan dan pelajaran selama KKN yang menjadikan belajar sekaligus tempat *healing* yang menyenangkan bagi penyusun. Semoga keseruan, kehangatan, dan pengalaman yang telah kita jalani selama ini tidak terlupakan begitu saja. Semoga teman-teman semuanya sukses dan selalu berada di lindungan Allah SWT.

7. Kepada diri sendiri yang telah bertahan hingga saat ini. Terimakasih atas kerja keras dan semangat sehingga tidak memilih untuk menyerah dalam segala proses ini. Terimakasih telah kuat melewati berbagai rintangan dan lika-liku kehidupan. Mari bekerjasama untuk hal hebat selanjutnya dan berbahagialah dimanapun diri itu berada.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin. Asyhadu An Laa Ilaaha Illallahu, Wa Asyhaduanna Muhammadar Rasulullah segala puji bagi Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang memberikan rahmat, taufiq, hidayah serta inayahNya sehingga pada kesempatan ini penyusun dapat menyelesaikan skripsi atau tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya. Shalawat serta salam tidak lupa Penyusun panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Semoga kita termasuk golongan umatnya dan mendapatkan Syafaatnya di *yaumul qiyamah. Aamiin.*

Dalam penyusunan skripsi ini, tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penyusun dengan rendah hati bermaksud menyampaikan ucapan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah ikut berperan dalam penyusunan skripsi ini, khususnya kepada :

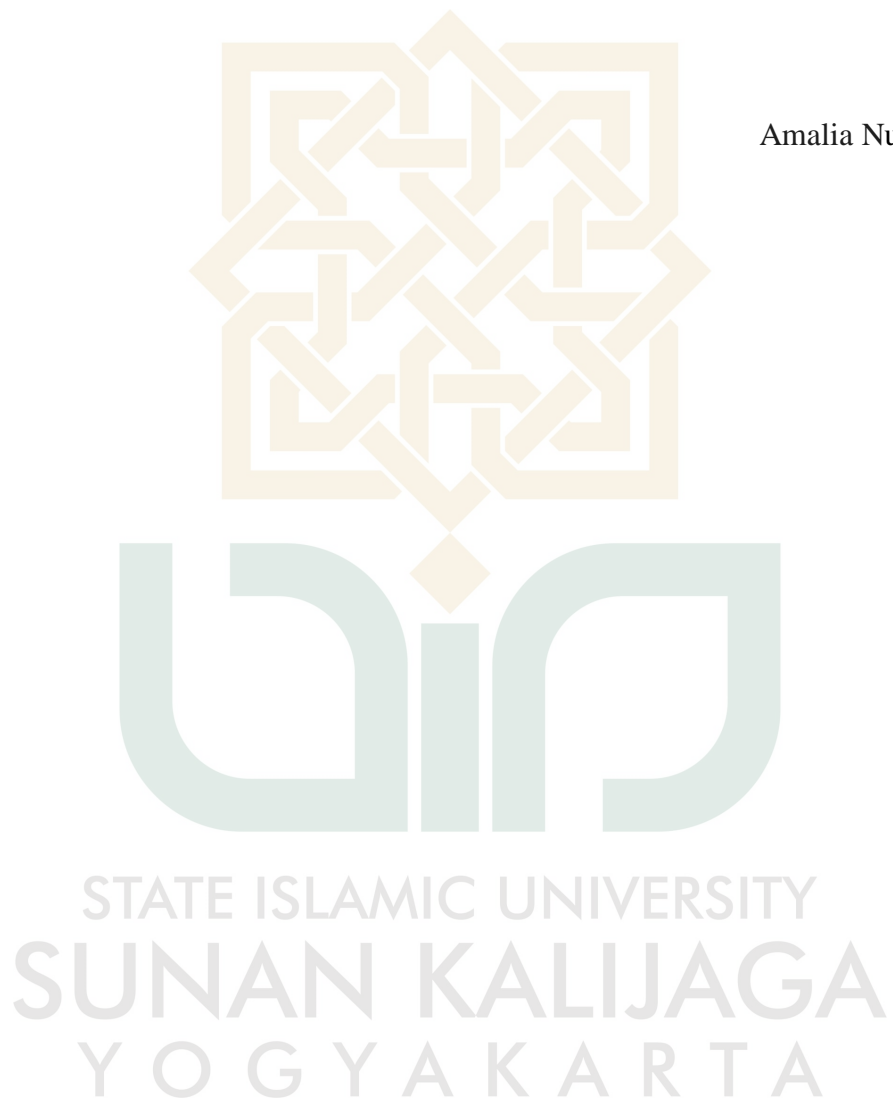
1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan arahan dalam masa perkuliahan ini.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbingan Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan arahan pada setiap detail pada penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan yang sangat luas selama menempuh pendidikan di kampus ini.
7. Seluruh Staff dan Pegawai Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu dalam proses skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan mereka semua dengan nikmat yang lebih berkat dan sempurna. Akhir kata, penyusun menyadari bahwa penelitian ini masih memiliki kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, kritik dan saran serta perkembangan penelitian ini sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. *Aamiin.*

Yogyakarta, 13 Agustus 2025

Hormat Saya,

Amalia Nur Sabrina



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Telaah Pustaka	6
E. Kerangka Teoritik	9
1. Teori Kepastian Hukum	9
2. Teori Perlindungan Hukum	11
3. Teori Perjanjian	13
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB II TINJAUAN TENTANG KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM SERTA ASPEK PERJANJIAN DAN HAK ATAS TANAH	20
A. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah	20

B.	Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah.....	21
C.	Perjanjian Pemanfaatan Tanah	24
D.	Hak-hak Atas Tanah	34
BAB III TINJAUAN TENTANG PERTANAHAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA		37
A.	Sejarah Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.....	37
B.	Status dan Kedudukan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Ditinjau dari Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017.....	41
C.	Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh Pihak Ketiga	45
1.	Jenis-jenis Izin Penggunaan Tanah Kasultanan dan Kadipaten.....	46
4.	Subjek dan Objek Perjanjian Pemanfaatan Tanah.....	48
3.	Substansi Perjanjian Pemanfaatan Tanah	49
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak	51
BAB IV ANALISIS TENTANG PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH KASULTANAN DAN KADIPATEN OLEH PIHAK KETIGA DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2017		52
A.	Analisis Implementasi Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dengan Pihak Ketiga	52
B.	Analisis Kendala dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten dengan Pihak Ketiga	63
BAB V PENUTUP		69
A.	Kesimpulan.....	69
B.	Saran	70
DAFTAR PUSTAKA		71
LAMPIRAN.....		I
A.	Surat Izin Penelitian	I

B.	Bukti Wawancara	V
C.	Bukti Transkrip Wawancara.....	XIV
D.	Salinan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. XXVII	
	CURRICULUM VITAE	XLIX



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Contoh Serat Kekancingan.....	50
Gambar 2 Serat Palilah Milik Bapak Yohanes Rasul Trubus	57



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai bentuk dan susunan pemerintahan yang berbeda dengan pemerintah daerah lain, yang berbentuk kerajaan dengan Sri Sultan Hamengku Buwono IX dan Sri Pakualaman VIII sebagai dwitunggal pemimpinnya. Keraton Yogyakarta saat ini memiliki tata pemerintahannya menerapkan panduan Tata Rakit Paprentahan Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat yang merupakan panduan bagi pelaksanaan tata pemerintahan lengkap dengan struktur, tugas dan fungsi masing-masing Departemen (Kawedanan Hageng) dan Dinas (Tepas).¹

Daerah Istimewa Yogyakarta sebelum adanya reorganisasi agraria, bahwa hak milik atas tanah seluruh luas tanah di wilayah kerajaan adalah mutlak di tangan Raja dan dikuasai Raja secara langsung yang disebut tanah *maosan/pamahosan dalem*. Selain itu terdapat pula tanah kerajaan atau tanah kejawen atau tanah lungguh atau tanah *goduhan/apanange*, yaitu tanah yang digunakan untuk menjamin kebutuhan keluarga Raja, atau untuk menggaji para Abdi Dalem yang kemudian disebut dengan patuh atau lurah patuh yang hak-hak dan kewajibannya dimuat dalam pranata patuh dari tahun 1863.² Seiring dengan perkembangan

¹ Retno Setyowati, "Dinamika Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat Dalam Bingkai Keistimewaan DIY" (Universitas Kristen Satya Wacana, 2017), https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/13081/6/D_902006002_BAB V.pdf.

² Siti Kadariah, "Status Hukum Kepemilikan Sultan Ground Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014).

hukum pertanahan di Yogyakarta yang mengalami beberapa perubahan yang mendasar seperti adanya peraturan reorganisasi agraria tahun 1914. Melalui *Rijksblad* Kasultanan 1918 Nomor 16 dan *Rijksblad* Paku Alam 1918 Nomor 18 kedua kerajaan itu menyatakan kekuasaannya sebagai berikut: “Semua bumi yang tidak terbukti dimiliki oleh orang lain dengan hak *eigendom*, adalah kepunyaan kerajaan Ngayogyakarta”. Atas dasar pernyataan domein (*Domein Verklaring*) tersebut Pemerintah Kasultanan dan Paku Alam memberikan “Hak pakai atau wewenang *anggadhu*h cara jawa” kepada desa-desa (Pasal 3 ayat 1). Kemudian berdasarkan *Rijksblad* Kasultanan Nomor 29 Tahun 1925 “hak *anggadhu*h” dari desa itu diubah menjadi “hak *adharbeni*/wewenang *adharbeni*.”³

Berdasarkan hal tersebut, Peraturan Daerah Istimewa Nomor 1 Tahun 2017 hadir sebagai norma khusus dalam mengatur tanah Kasultanan dan Kadipaten yang berbeda dengan pengaturan tanah secara nasional yang diatur oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini memberikan kepastian hukum mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten yang penting untuk menghindari konflik dan sengketa tanah yang kemungkinan terjadi di tengah masyarakat. Peraturan ini merupakan implementasi dari Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengamanatkan pengaturan pengelolaan tanah Kasultanan dan

³ Kadariah.

Kadipaten dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta.⁴ Peraturan ini menegaskan bahwa pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten ditujukan untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat, yang berarti bahwa setiap pemanfaatan tanah harus sejalan dengan tujuan-tujuan tersebut.⁵ Pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten didasarkan pada asas pengakuan atas hak asal-usul, efektivitas pemerintahan, dan pendayagunaan kearifan lokal. Peraturan daerah ini memberikan kewenangan kepada Kasultanan dan Kadipaten untuk mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan maupun Pakualaman *Ground*.⁶

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah, berbagai permasalahan hukum dapat timbul seperti interpretasi klausul perjanjian, pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, potensi sengketa terkait pemanfaatan dan pengembangan tanah serta kesesuaian perjanjian dengan peraturan perundang-undangan yang telah berlaku.⁷ Dalam dinamika ini dapat diamati dalam berbagai fenomena di Yogyakarta seperti pada Kawasan permukiman padat penduduk di perkotaan Yogyakarta yang berdiri diatas tanah Kasultanan, yang mana perjanjian

⁴ Andhi Wahyudi, "Perubahan Hak Atas Tanah Magersari Keraton Yogyakarta Sebelum Dan Sesudah Disahkannya Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan DIY" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017).

⁵ Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, Pub. L. No. 1 (2017).

⁶ Vani Wirawan, "Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (December 3, 2019): 168, <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2989> .

⁷*Ibid.*

pemanfaatan antara masyarakat dan Kasultanan menjadi krusial. Selain itu, dapat diamati pada pesatnya perkembangan sektor pariwisata dan ekonomi kreatif yang ada di Yogyakarta yang mendorong kebutuhan akan lahan untuk pembangunan hotel, *resort*, pusat perbelanjaan, atau restoran yang melibatkan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten melalui skema perjanjian dengan pihak ketiga. Di sisi lain, proyek-proyek infrastruktur publik seperti pembangunan jalan tol Yogyakarta-Solo dan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di sebagian wilayah juga melintasi dan memanfaatkan sebagian kecil dari tanah Kasultanan dan Kadipaten, yang menuntut adanya perjanjian pemanfaatan yang jelas antara pemerintah atau badan usaha pelaksana dengan pihak Kasultanan atau Kadipaten.

Berbagai contoh di atas menunjukkan kompleksitas dan urgensi pengaturan yang komprehensif dalam perjanjian pengelolaan lahan yang perlu dipastikan telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Hal ini mencakup kesesuaian dengan tujuan pemanfaatan tanah Kasultanan, yaitu untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya permasalahan terkait pengelolaan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten yang timbul, maka perlu adanya tinjauan yuridis terhadap perjanjian pengelolaan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penyusun dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi perjanjian pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017?
2. Apa kendala dalam perjanjian pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Guna mengetahui bagaimana implementasi perjanjian pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017.
 - b. Guna mengetahui kendala dalam perjanjian pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dalam konteks keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi seluruh kalangan untuk mendalami pengetahuan

dalam hal analisis implementasi perjanjian penggunaan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten.

- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas dan kepastian hukum bagi masyarakat umum dan pihak ketiga yang bermaksud memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Pakualaman mengenai hak dan kewajiban mereka sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Telaah Pustaka

Dalam penyusunan karya penelitian ini penyusun melakukan kajian pustaka untuk mencari literatur yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Sebagai dasar pertimbangan dalam melakukan penelitian atau pengkajian yang dapat diakui sebagai karya tulis ilmiah oleh seorang penyusun, maka dibutuhkan uraian yang sistematis dari penelitian sebelumnya mengenai beberapa variabel terkait dengan objek pembahasan yang sama tetapi dengan fokus yang berbeda. Adapun beberapa kajian literatur yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian yang diuraikan penyusun yakni sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang berjudul “Status Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Sultan *Ground* Berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten”, yang ditulis oleh Linda Dwi Puspitasari, menurut skripsi ini status hukum dari tanah Sultan *Ground* semakin jelas dengan adanya Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017. Peraturan ini memberikan kepastian

atas kepemilikan tanah Sultan *Ground* sebagai milik Keraton Yogyakarta. Hal ini dikarenakan Keraton Yogyakarta telah diakui sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Tetapi Perdais ini tidak mengubah mengenai pemanfaatan tanah Sultan *Ground*. Perdais dinilai kurang berpihak kepada masyarakat karena tidak menghapuskan diskriminasi terhadap golongan untuk memiliki hak atas tanah dan tidak memberikan jaminan hukum kepada masyarakat apabila tidak ada lembaga yang memfasilitasi secara khusus. Keberadaan Perdais ini hanya sebagai pengokohan Kasultanan sebagai pemilik tanah Sultan *Ground*.

Kedua, penelitian berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan *Ground* di Kabupaten Gunungkidul”, yang ditulis oleh Intan Permata Ningtyas. Menurut penelitian ini bahwa pelaksanaan serat kekancingan sebagai perjanjian untuk pengelolaan Sultan *Ground* sudah tercapai tetapi belum adanya kejelasan serta kesadaran masyarakat yang masih minim untuk menyadari bahwa pentingnya kepengurusan serta kepemilikan atas serat kekancingan. Penelitian ini berfokus pada proses berlangsungnya prosedur serta pelaksanaan di lapangan mengenai pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah Sultan *Ground* di Kabupaten Gunungkidul tepatnya di Kecamatan Tanjungsari.

Ketiga, penelitian yang berjudul “*Persertipikatan Tanah Hak Pakai Diatas Tanah Negara yang berasal dari Tanah Kasultanan*”, yang ditulis oleh Marina Pravitasari. Penelitian ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah hak pakai di atas tanah negara yang sebenarnya adalah tanah Kasultanan merupakan kesalahan historis akibat belum diakuinya Kasultanan sebagai badan hukum pada masa itu. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang memiliki kewenangan otonom atas

pertanahan, mengambil alih tanah tersebut dengan tujuan perlindungan aset, meskipun tindakan tersebut kurang tepat. Pasca Undang-undang Keistimewaan, timbul permasalahan terkait proses pengembalian status tanah Kasultanan, terutama mengenai bentuk sertifikat. Penggunaan kata “penyesuaian” dalam Perdas No. 1 Tahun 2017 dianggap tidak tepat dan seharusnya diganti dengan “pembatalan” untuk memperbaiki kesalahan administratif dan yuridis dalam pendaftaran tanah.

Keempat ialah dalam jurnal Hukum *Ius Quia Iustum*, oleh Erna Sri W, Raden Murjiyanto, Wiwin Budi P, dan Imam Amalda RH yang berjudul “Kepastian dan Perlindungan Hukum Penggunaan tanah Kasultanan dan Kadipaten oleh Masyarakat Pasca Undang-undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta”. Penelitian ini fokus mengkaji Kasultanan dan Kadipaten sebagai badan hukum yang diakui memiliki hak milik atas tanah, digunakan dan dikelola oleh masyarakat. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tanah milik Kasultanan dan Kadipaten dapat memberikan hak guna bangunan dan hak pakai kepada masyarakat sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kelima, buku oleh Ahmad Musin dkk “Surat Kekancingan Tanah Sultan *Ground*: Upaya mendapatkan izin memanfaatkan tanah keraton Yogyakarta”. Buku ini menarik kesimpulan bahwa Yogyakarta mendapatkan keistimewaan dalam mengurus pemerintahan dan mengurus aset tanah. Masyarakat tidak dapat secara bebas menggunakan atau memanfaatkan tanah kosong, disebabkan tanah tersebut kemungkinan adalah tanah Sultan *Ground* atau tanah Pakualaman *Ground*. Tetapi dalam hal ini masyarakat dapat memanfaatkan tanah Sultan *Ground* maupun

Pakualaman *Ground* dengan mengikuti persyaratan yang telah diatur oleh Keraton Yogyakarta.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu ajaran yang berasal dari Yuridis-Dogmatik yang berdasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena menurut penganut aliran ini, hukum hanya sekumpulan aturan. Menurut penganut aliran ini tujuan hukum hanya sekedar menjamin terwujudnya suatu kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus memiliki 3 (tiga) nilai identitas yaitu:

- a. Asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*) meninjau dari pandangan yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*Gerechtigheit*) meninjau dari pandangan filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*Zweckmatigheid*) atau *Doelmatigheid* atau *Utility*.

Kepastian hukum bertujuan untuk memastikan bahwa hukum positif yang berlaku dapat di tegakkan tanpa pandang bulu dan menandakan bahwa penerapan hukum positif telah dijalankan secara tetap. Kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena

merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip supremasi hukum.⁸ Gustav Radburch menyatakan bahwa kepastian hukum dimaknai dengan kondisi saat hukum berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Hukum berfungsi sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan sebuah pedoman. Dengan adanya kepastian hukum diharapkan dapat menjadi penjabar terhadap berlakunya hukum di masyarakat. Kepastian hukum dapat dianggap tercapai apabila peraturan yang dibuat telah sejalan dengan perilaku sebenarnya di masyarakat, dengan begitu maka akan tercapai efektifitas hukum. Dalam bidang agraria yang berlaku di Indonesia, kepastian hukum diharapkan dapat tercapai dengan adanya pendaftaran tanah atau izin memanfaatkan tanah.⁹

Gustav Radbruch dalam mengkonstruksi teorinya, bertolak dari tesis dasar mazhab Baden, yaitu kebudayaan Esensi hukum sebagai *Kulturwissenschaft*, bukanlah tatanan formal dari norma seperti pada konsep Hans Kelsen. Bagi Gustav Radbruch, kebudayaan adalah nilai-nilai manusia. Baik pengetahuan, seni, moralitas, maupun hukum adalah bagian dari kebudayaan. Hukum menurut Gustav Radbruch, mengembangkan nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia. Untuk menciptakan kepastian hukum, perlu adanya ketegasan dalam penerapan hukum tersebut, dimana

⁸ Katarina Dewi Cintya Anindita. 2022. "Kepastian Hukum Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Di Kota Yogyakarta." Yogyakarta. <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/27834>.

⁹ Rionald Dimas, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum," *Prosiding Serina III 2021* 1, no. 1 (2021).

hukum berlaku terhadap semua orang tanpa memandang bulu. Dalam realita penerapan teori Gustav Radbruch selalu terdapat pertentangan, mengutamakan keadilan meninggalkan kepastian atau sebaliknya, mengutamakan kepastian meninggalkan keadilan atau juga mengutamakan keadilan meninggalkan kemanfaatan atau sebaliknya. Dalam pertentangan ini Gustav Radbruch membuat skala prioritas dengan urutan sebagai berikut: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian.¹⁰

2. Teori Perlindungan Hukum

Bentuk perlindungan hukum dapat dianalisis melalui teori yang dikemukakan oleh Philips M. Hadjon, yaitu perlindungan hukum terbagi menjadi 2 yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. dalam perlindungan hukum preventif kepada masyarakat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive dan pada perlindungan hukum represif dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi.¹¹

Menurut Fitzgerald teori perlindungan hukum menjelaskan bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara

¹⁰ Sulasiyah Amini and Suratman, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022).

¹¹ Iwan Permadi. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum." *Yustisia* 5 (2): 462. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8762>.

membatasi berbagai kepentingan di pihak lain. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan masyarakat yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang merupakan kesepakatan masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat dan perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili.

Perlindungan hukum bagi hak tanah masyarakat adat telah diakui dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang hidup dan sesuai dengan perkembangan dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pada pasal lain seperti Pasal 28I ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa identitas budaya serta hak masyarakat tradisional dihormati sesuai perkembangan zaman. Regulasi lebih lanjut diatur pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dan diatur pada Pasal 3 yang menyebutkan bahwa hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat hukum adat dapat tetap berlaku sepanjang kenyataan masih ada dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Permasalahan yang sering terjadi dalam perlindungan hak tanah masyarakat adat yang ada di Indonesia adalah adanya dualisme hukum yang terjadi antara hukum nasional dan hukum adat. Hukum nasional cenderung berbasis pada konsep kepemilikan individu yang harus dibuktikan dengan

sertifikat, sedangkan hukum adat mengenal kepemilikan kolektif atas tanah yang diwariskan turun-temurun tanpa dokumen legal formal. Hal ini yang menyebabkan masyarakat adat sulit untuk mendapatkan pengakuan hukum atas tanah mereka.¹²

3. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan menurut beberapa ahli mengenai perjanjian salah satunya adalah sebagai berikut, menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “Persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menepati apa yang mereka sebut dalam persetujuan.”¹³

Perjanjian juga dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain undang-undang, karena dalam setiap perikatan lahir dari perjanjian atau dari undang-undang, ini memiliki arti bahwa setiap subjek hukum dapat membentuk hukum, dalam hal ini hukum perjanjian seperti halnya pembentuk undang-undang. Para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian secara mandiri mengatur pola hubungan-hubungan hukum yang terjadi di antara mereka.

¹² Septiani Monasari and Ibrahim F Edrisy, “Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Adat Atas Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Nasional,” *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2 (February 2025): 3533–43, <https://doi.org/10.56799/peshum.v4i2.8252>.

¹³ “Perjanjian”. KBBI Daring. 2016. Web. 3 Mar 2025.

Kekuatan perjanjian tersebut mempunyai daya berlaku sebagaimana halnya undang-undang yang dibuat legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak yang terlibat, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan.¹⁴

Teori hukum perjanjian ini merupakan landasan konseptual yang menjelaskan hakikat, prinsip, dan unsur-unsur dalam perjanjian. KUHPdata memberikan kerangka untuk mendeskripsikan unsur-unsur perjanjian dan menganalisis keabsahan perjanjian pengelolaan lahan. Dalam penelitian analisis ini difokuskan pada syarat sah perjanjian dan akibat hukum dari perjanjian dalam konteks tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu penyelidikan yang kritis dalam mencari fakta untuk menentukan sesuatu.¹⁵ Tujuan penelitian adalah untuk mengubah kesimpulan yang telah diterima secara umum, maupun mengubah pendapat-pendapat dengan adanya aplikasi baru pada pendapat tersebut. Metode penelitian adalah suatu proses atau cara yang dipilih secara khusus dan spesifik guna menyelesaikan masalah yang diajukan dalam sebuah penelitian atau riset. Adapun metode penelitian yang digunakan oleh Penyusun dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

¹⁴ Ningtyas, Intan Permata. 2017. "Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunungkidul."

¹⁵ Sandu Siyoto and Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, ed. Ayup, 1st ed. (Literasi Media Publishing, 2015).

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (stataue approach) yang digunakan untuk mengkaji peraturan yang berkaitan dengan pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami secara mendalam fenomena hukum terkait perjanjian pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten, serta menganalisis relevansi antara norma hukum dengan praktik yang terungkap dari studi literatur. .

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis-empiris yang merupakan salah satu jenis metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan, yaitu mencari fakta yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian. Dengan metode ini Penyusun memiliki tujuan guna mengetahui dan menguji kebenaran dari kasus yang akan diteliti.

3. Sumber Data

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

a. Data primer:

Data primer adalah sumber informasi utama yang dikumpulkan oleh peneliti selama proses penelitian. Data ini diperoleh dari sumber asli, yaitu :

- 1) Wawancara langsung dengan pihak Kasultanan Yogyakarta, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta, serta pihak ketiga pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten.
- 2) Dokumen perjanjian pengelolaan lahan yang berada di Panitikismo Yogyakarta.

b. Data Sekunder:

Data sekunder merupakan data penunjang yang berguna untuk melengkapi data primer yang digunakan dalam penelitian. Bahan dari data sekunder dalam penelitian dapat berasal dari buku, jurnal, pendapat para ahli yang berkompeten, dan riset yang membahas kasus yang relevan dan berkaitan dengan penelitian yang dilakukan peneliti.

Data primer dalam Penyusunan penelitian ini adalah 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 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 4) *Rijksblad* Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 *jo* *Rijksblad* Nomor 23 Tahun 1925.
- 5) *Rijksblad* Kasultanan Nomor 18 Tahun 1918 *jo* *Rijksblad* Nomor 25 Tahun 1925.

6) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

7) Dokumen resmi lainnya.

8) Literatur hukum dan sosial.

9) Pemberitaan media massa.

4. Teknik Pengumpulan Data

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

a. Wawancara (*Interview*), yakni cara menjangkau informasi atau data melalui interaksi verbal/lisan.¹⁶ Penyusun akan mengumpulkan dan menggali informasi melalui wawancara dengan para ahli guna mendapatkan informasi yang akurat untuk meningkatkan validitas dan reliabilitas data dengan menggabungkan berbagai sumber data, metode, atau teori.

b. Studi literatur (Kepustakaan). Pengumpulan data dilakukan dengan menelusuri, mengidentifikasi, menginventarisasi, menganalisis, dan menginterpretasi berbagai dokumen hukum, buku, jurnal ilmiah, dan publikasi lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Fokus utama

¹⁶ Purnia, Dini S, and Tuti Alawiyah. 2020. *Metode Penelitian Strategi Menyusun Tugas Akhir*. 1st ed. Yogyakarta: Graha Ilmu. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repository.nusamandiri.ac.id/index.php/unduh/item/233361/Buku-Ajar-Metlid-Dini.pdf](https://repository.nusamandiri.ac.id/index.php/unduh/item/233361/Buku-Ajar-Metlid-Dini.pdf).

pada pengumpulan data adalah pada pemahaman isi, konteks, dan implikasi hukum dari setiap sumber data.

- c. Dokumentasi, yakni cara yang digunakan untuk mencari data mengenai variabel yang berupa catatan, buku, surat kabar, artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Metode ini bertujuan untuk mencocokkan dan melengkapi data yang sudah didapat dari sumber data primer.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika dalam penyusunan skripsi ini dibagi atas 5 (lima) bagian yang disebut dengan bab yang dimulai dengan bab satu sampai dengan bab lima. Sebagai gambaran mengenai sistematika kepenyusunannya sebagai berikut:

Bab pertama berisi pendahuluan, dalam bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teoritis dan kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penyusunan penelitian.

Bab kedua tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Serta Apek Perjanjian dan Hak Atas Tanah. Pada bab ini menjelaskan mengenai kepastian hukum hak atas tanah serta perlindungan hukum hak atas tanah mengenai tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten, aspek perjanjian, dan hak-hak atas tanah.

Bab ketiga tinjauan tentang Pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta, bab ini berisi sejarah pertanahan, status dan kedudukan, substansi penelitian

perjanjian pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten di Yogyakarta dengan pihak ketiga.

Bab keempat analisis tentang Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten oleh Pihak Ketiga Ditinjau dari Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017, bab ini berisi uraian serta analisis tentang bagaimana implementasi dan kendala dalam perjanjian pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017.

BAB V Penutup, sebagai akhir dari sub bab di penelitian ini maka bab ini berisi tentang simpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan terkait dengan pengaturan perjanjian pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak ketiga berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Implementasi Perjanjian Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten oleh pihak ketiga di Yogyakarta telah memiliki kerangka hukum yang jelas dan terstruktur pada kasus tanah Kasultanan. Tetapi hal berbeda pada kasus tanah Kadipaten, substansi perjanjian yang seharusnya mencakup identitas pihak, uraian objek, hak dan kewajiban, jangka waktu, dan mekanisme penyelesaian sengketa tidak terpenuhi. Hal ini disebabkan tidak adanya perjanjian tertulis antara Kadipaten dan pihak ketiga. Kedudukan hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang. Kadipaten tetap berhak atas tanah sesuai hukum positif, sementara masyarakat hanya memiliki penguasaan faktual tanpa dasar hukum yang sah. Hal ini menimbulkan kerentanan hukum bagi pihak ketiga.
2. Terdapat kendala yuridis dan sosial yang menghambat terbentuknya perjanjian formal. Kendala tersebut yang berimplikasi pada terus berlangsungnya praktik pemanfaatan tanah hanya berdasarkan kebiasaan tanpa perlindungan hukum. Pemanfaatan tanah Kadipaten oleh pihak ketiga yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdota. Dengan demikian, hubungan hukum yang terjadi tidak menimbulkan perlindungan hukum yang memadai, dan berpotensi menimbulkan sengketa agraria di masa yang akan datang.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, berikut adalah saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak terkait.

1. Bagi Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta diharapkan dapat melakukan sosialisasi yang lebih masif, berkelanjutan, dan inovasi mengenai seluruh aspek prosedur pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, termasuk pentingnya kesesuaian tata ruang dan konsekuensi hukum bagi yang tidak memiliki izin resmi. Diharapkan dapat mengkaji ulang dan menyederhanakan tahapan birokrasi dalam proses perizinan pemanfaatan tanah tanpa mengurangi aspek kehati-hatian dan legalitas. Pertimbangkan pengembangan sistem informasi terpadu atau platform digital untuk pengajuan dan pemantauan status permohonan, guna mempersingkat proses dan meningkatkan transparansi. Diharapkan dapat memperkuat koordinasi dan sinkronisasi data antara Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta dengan instansi terkait tata ruang di tingkat kabupaten atau kota. Hal ini penting untuk memastikan keselarasan informasi dan meminimalisir kasus ketidaksesuaian tata ruang sejak awal permohonan.
2. Bagi Masyarakat Pemanfaat Tanah
Masyarakat diharapkan untuk dapat lebih proaktif dalam mencari informasi dan memahami peraturan terkait pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Masyarakat diharapkan dapat berpartisipasi aktif dalam setiap program sosialisasi dan edukasi yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah maupun Keraton/Kadipaten untuk meningkatkan pemahaman kolektif.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Rijksblad* Kasultanan No. 16 Tahun 1918 *jo* *Rijksblad* No 23 Tahun 1925.
- Rijksblad* Kasultanan No .18 Tahun 1918 *jo* *Rijksblad* No 25 Tahun 1925.
- Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Tanah Kasultanan Dan Kadipaten.
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur dan Tata Cara.

BUKU

- Gultom, Potler. “Implikasi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa TNI Angkatan Udara,” no. 2 (2021): 61–62.
- Gunadi, Ariawan, Teddy Nurcahyawan, and Indah Siti Aprillia. *Pengantar Hukum Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa*. Edited by Indah Siti Aprillia. Guepedia The First On-Publisher in Indonesia, 2021.
- Royani, Yayan Muhammad. *Relevansi Asas Keseimbangan Dalam KUHP Baru Dan Hukum Pidana Islam*. Edited by Dian Herdiana. 1st ed. Bandung: Widina Media Utama, 2024.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah* . Edited by Witnasari. 1st ed. Jakarta: Prenamedia Grup, 2015.
- Siyoto, Sandu, and Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian* . Edited by Ayup. 1st ed. Literasi Media Publishing, 2015.
- Wiryakumara, Muhammad Girindra. “Perolehan Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Kasultanan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Di Kota Yogyakarta.” Yogyakarta, 2021.

SKRIPSI/TESIS

- Ningtyas, Intan Permata. 2017. "Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunungkidul."
- Puspitasari, Linda Dwi. 2018. "Status Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Sultan Ground Berdasarkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten."
- Setyowati, Retno. 2017. "Dinamika Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat Dalam Bingkai Keistimewaan DIY." https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/13081/6/D_902006002_BAB_V.pdf.
- Suhatno. n.d. "Yogyakarta Dalam Lintasan Sejarah." Accessed May 9, 2025. S Suhatno - repository.kemdikbud.go.id.
- Setyowati, Retno. "Dinamika Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat Dalam Bingkai Keistimewaan DIY." Universitas Kristen Satya Wacana, 2017. . https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/13081/6/D_902006002_BAB_V.pdf.
- Suhatno. "Yogyakarta Dalam Lintasan Sejarah." Accessed May 9, 2025. S Suhatno - repository.kemdikbud.go.id.

JURNAL

- Alkhamdi, Farhan Rosyid Ridho. "Penatausahaan Tanah Sultan Ground Di Kabupaten Gunungkidul Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No 33 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pengelolaan Tanah Kasultanan Dan Kadipaten." Yogyakarta, 2024.
- Amini, Sulasiyah, and Suratman. "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022).
- Asih, Mochammad Moro, and Tunjung Fitra Wijanarko. "Fungsi Hukum Nota Kesepahaman Sebagai Perikatan Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)." *Supremasi Hukum* 17, no. 1 (January 2021): 83–84.
- Cahyani, Yola Septania, and Fatma Ulfatun Najicha. "Tinjauan Yuridis Tentang Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria." *Jurnal Hukum*, 2022.
- Dimas, Rionald. "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum." *Prosiding Serina III 2021* 1, no. 1 (2021).
- Dwiyansany, Shenita, Lita Tyesta Addy Listiya Wardhani, and Kristen Satya Wacana. "SISTEM PERTANAHAN KERATON YOGYAKARTA SEBAGAI DAERAH OTONOMI KHUSUS," n.d.
- Erna Sri Wibawanti, Raden Murjiyanto, Wiwin Budi Pratiwi, and Imam Amalda Rizki Harahap. "Kepastian Dan Perlindungan Hukum Penggunaan Tanah

- Kasultanan Dan Kadipaten Oleh Masyarakat Pasca Undang-Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 31, no. 3 (October 31, 2024): 536–59. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol31.iss3.art3>.
- . “Kepastian Dan Perlindungan Hukum Penggunaan Tanah Kasultanan Dan Kadipaten Oleh Masyarakat Pasca Undang-Undang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 31, no. 3 (October 31, 2024): 536–59. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol31.iss3.art3>.
- Farida, Nur, and Rizki Febrian Pratama. “Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Utang Piutang Ditinjau Dari Asas Proporsionalitas.” *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Government* 4, no. 3 (September 2024): 2632. <https://doi.org/10.53363/bureau.v4i3.452>.
- Gautama, Tirta, M Waritsul Firdaus, and M Shofwan Taufiq. “Sultan Ground: Dialektika Pluralisme Hukum Dalam Pengelolaan Hukum Pertanahan Nasional.” *Muhammadiyah Law Review* 8, no. 2 (2024).
- Gultom, Potler. “Implikasi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa TNI Angkatan Udara,” no. 2 (2021): 61–62.
- Gunadi, Ariawan, Teddy Nurcahyawan, and Indah Siti Aprillia. *Pengantar Hukum Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa*. Edited by Indah Siti Aprillia. Guepedia The First On-Publisher in Indonesia, 2021.
- “<https://Intantaruberinfo.Jogjaprovo.Go.Id/Dashboard.Php#>,” n.d.
- Kadariah, Siti. “Status Hukum Kepemilikan Sultan Ground Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam.” UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.
- Mahadika, Alam. “Politik Tanah: Gerakan Perlawanan Paguyuban Petani Lahan Pantai Kulon Progo Terhadap Tanah Berstatus Pakualam Ground Tahun 2016-2018.” *Paradigma POLISTAAT: Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 3, no. 2 (2020): 132–44. <https://doi.org/10.23969/paradigmapolistaat.v3i2.3167>.
- Marlinah. “Urgensi Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kerja Profesional Guna Mewujudkan Keadilan.” Universitas Jambi, 2024.
- Monasari, Septiani, and Ibrahim F Edrisy. “Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Adat Atas Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Nasional.” *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2 (February 2025): 3533–43. <https://doi.org/10.56799/peshum.v4i2.8252>.
- Pratiwi, Ratna Nur, and Fatma Ulfatun Najicha. “Menenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA.” *Jurnal Hukum* 4, no. 2 (November 17, 2021).
- Ratnaningsih, I Dewa Ayu Sti, and Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi. “Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” 5, no. 1

- (January 2024). <https://doi.org/10.29303/risalahkenotariatan.v5i1.204>.
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (October 13, 2020).
- Setyowati, Retno. "Dinamika Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat Dalam Bingkai Keistimewaan DIY." Universitas Kristen Satya Wacana, 2017. https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/13081/6/D_902006002_BAB V.pdf.
- Simbolon, Desi, and Isnaini Isnaini. "Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum Desember* 4, no. 2 (January 14, 2017).
- Sinaga, Niru Anita. "Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Kaitannya Dengan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* 9, no. 2 (March 2019): 39.
- . "Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* 11, no. 1 (September 2020): 9.
- Suhatno. "Yogyakarta Dalam Lintasan Sejarah." Accessed May 9, 2025. S Suhatno - repository.kemdikbud.go.id.
- Tilman, A, D. A Mujiburohman, and A. R Dewi. "Legalisasi Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Di Daerah Istimewa Yogyakarta." *Riau Law Journal* 5, no. 1 (2021): 1–13.
- Tilman, Antonio, Dian Aries Mujiburohman, Retno Dewi, Sekolah Tinggi, Pertanahan Nasional, and Koresponden Ac Id. "Legalisasi Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Di Daerah Istimewa Yogyakarta." *Riau Law Journal*. Vol. 5, 2021. <https://rlj.ejournal.unri.ac.id>.
- Wahyudi, Andhi. "Perubahan Hak Atas Tanah Magersari Keraton Yogyakarta Sebelum Dan Sesudah Disahkannya Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan DIY." UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.
- Wicaksono, Dian Agung, Ananda Prima Yurista, and Almonika Cindy Fatika Sari. "Mendudukan Kasultanan Dan Kadipaten Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Dalam Keistimewaan Yogyakarta." *Jurnal Rechtsvinding* 8, no. 3 (December 2019).
- Wirawan, Vani. "Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 6, no. 2 (December 3, 2019): 168. <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2989>.

LAIN-LAIN

Basuki, Agus Langgeng. *Wawancara*. Juli 2, 2025.

Lasalip. *Wawancara*. 20 Juli, 2025.

Mardana, Ajie. (2025). *Wawancara*. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta. 22 Juli, 2025.

Trubus, Y. R. (2025). *Wawancara*. 20 Juli, 2025.

<https://Intantaruberinfo.JogjaproV.Go.Id/Dashboard.Php#>, n.d.

Faidzun, Ade Yofi. "No Title." *Liputan6.Com*, 2024.
[https://www.liputan6.com/regional/read/5788003/mengenal-kawedanan-hageng-punakawan-datu-dana-suyasa-penjaga-warisan-kesultanan-yogyakarta#:~:text=Cabang%20Kawedanan%20Panitikisma%20mengurus,masa kini dan masa depan.](https://www.liputan6.com/regional/read/5788003/mengenal-kawedanan-hageng-punakawan-datu-dana-suyasa-penjaga-warisan-kesultanan-yogyakarta#:~:text=Cabang%20Kawedanan%20Panitikisma%20mengurus,masa%20kini%20dan%20masa%20depan.)