

# BAB I

## Pendahuluan

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah suatu hal penting dalam keberlangsungan hidup masyarakat, terutama di dalam lingkup masyarakat Indonesia yang selalu berhubungan dengan tanah.<sup>1</sup> Secara definisi, tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang dapat dimiliki atau dimanfaatkan, baik oleh individu maupun badan hukum. Keberadaan tanah memiliki nilai yang sangat penting, tidak hanya sebagai tempat berpijak, tetapi juga sebagai sumber daya alam yang memiliki berbagai fungsi ekonomi, bermasyarakat dan ekologis.

Dalam konteks yuridis, baik permukaan bumi maupun hak atas tanah dijelaskan secara komprehensif dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Regulasi ini menjadi landasan hukum yang mengatur berbagai aspek pertanahan di Indonesia, termasuk hak kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah.

Lebih lanjut, dalam Pasal 1 ayat (3) penjelasan mengenai “tanah” merupakan permukaan bumi.<sup>2</sup> Selanjutnya Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diberikan penjelasan yang lebih rinci mengenai definisi bumi. Disebutkan bahwa pengertian bumi tidak hanya terbatas pada permukaan bumi yang terlihat, namun hal tersebut juga mencakup tubuh bumi hingga di bawahnya, serta area yang

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Ctk Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 424

<sup>2</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Ctk. Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 3

berada di bawah air. Hal ini menunjukkan bahwa konsep tanah dalam hukum agraria Indonesia memiliki cakupan yang luas dan menyeluruh.<sup>3</sup>

Sementara itu, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, memberikan dasar hukum yang jelas terkait hak atas tanah. Berdasarkan hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai macam penggunaan hak atas permukaan bumi yang secara umum disebut sebagai “tanah”. Hal ini menegaskan bahwa negara memiliki wewenang dalam mengorganisir berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dimanfaatkan oleh warga negara maupun badan hukum.<sup>4</sup>

Beberapa wilayah di Indonesia terdapat peraturan khusus yang mengatur mengenai pertanahan salah satunya di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Merupakan daerah Istimewa di Indonesia, DIY mengatur pertanahan dalam beberapa hal salah satunya mengenai tanah kalurahan atau yang sebelumnya disebut sebagai tanah desa. Adanya kekhususan tersebut merupakan salah satu konsekuensi diterbitkannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta yang peraturan pelaksanaannya adalah Perdas DIY Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah kadipaten. Melalui peraturan tersebut terbitlah salah satu peraturan yang mengatur kekhususan terhadap

---

<sup>3</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Penerbit Universitas Lampung, Lampung, 2000, hlm. 2

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 1

pengelolaan tanah di wilayah DIY yaitu Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan merupakan peraturan baru yang menggantikan peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, dimana dalam peraturan tersebut memiliki perbedaan dalam beberapa aspek yang berhubungan dengan tanah Kalurahan. Tanah Kalurahan memiliki jenis penggunaan yang berbeda, yaitu: Tanah Kas Kalurahan, Tanah Pengarem-arem, tanah Pelungguh serta tanah yang digunakan untuk kepentingan umum. Tanah kalurahan merupakan tanah yang bukan termasuk ke dalam tanah bukan keprabon atau '*Dede Keprabon*', tanah tersebut adalah tanah milik Kasultanan dan/atau Kadipaten yang pengelolaannya dilakukan berdasarkan hak anggaduh. Dalam hal ini, Hak anggaduh merupakan kewenangan kalurahan yang diserahkan oleh Kasultanan Yogyakarta agar dapat mengelola tanah Kasultanan dan memanfaatkan untuk kesejahteraan Masyarakat dan pemasukan Kalurahan. Tujuan utama dari adanya tanah Kalurahan adalah tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh Kalurahan dalam hal kesejahteraan Masyarakat, keperluan Kalurahan, dan juga tanah tersebut dapat digarap atau disewa dengan tujuan untuk lahan pertanian yang dilakukan pengguna lain yaitu masyarakat dan pengangguran setempat. meski begitu tanah Kalurahan tidak diperbolehkan untuk fungsi lain, hal tersebut tertuang di dalam Pasal 9 ayat (3) Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, dijelaskan bahwa:

“Tanah Kalurahan tidak dapat digunakan untuk:

- a. Tempat tinggal pribadi/perorangan, *villa, homestay, guest house*, hotel, rumah toko, atau sebutan lain;
- b. Bangunan bawah tanah (basement) kecuali bangunan untuk fungsi struktur dan fungsi utilitas; dan
- c. Kegiatan pertambangan”<sup>5</sup>

Selain itu, karena Kalurahan setara dengan Desa, maka Kalurahan perlu memiliki sumber pendapatan asli agar tidak sepenuhnya bergantung pada dana yang diberikan pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.<sup>6</sup> Dalam penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa penggunaan tanah Kalurahan hanya dipergunakan untuk kepentingan Kalurahan sebagai pemasukan keuangan untuk Kalurahan, kepentingan Kasultanan dan hanya sebatas kesejahteraan Masyarakat saja terutama kepada Masyarakat pertanian. Sedangkan untuk penggunaan lain seperti tempat tinggal, *villa, homestay, guest house*, hotel, rumah took, dll tidak diperbolehkan dibangun diatas tanah Kalurahan.

Namun, sampai saat ini permasalahan mengenai tanah Kalurahan masih tetap kerap terjadi di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya terkait penggunaan tanah Kalurahan sebagai tempat tinggal di Kalurahan Wonokerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman. Permasalahan kompleks ini timbul akibat adanya sejarah yang melibatkan penduduk Kalurahan Wonokerto

---

<sup>5</sup> Pasal 9 Ayat (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

<sup>6</sup> Yusnani Hasjimzoem, *Dinamika Hukum Pemerintah Desa*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Vol. 8, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Lampung, 2014, hlm. 463-476.

tersebut. Asal-muasal keberadaan Kalurahan Wonokerto tidak terlepas dari mandat yang diperintahkan langsung oleh Sri Sultan Hamengkubuwono IX.

Pada tahun 1960, Sri Sultan Hamengkubuwono IX mengeluarkan perintah untuk memindahkan suatu Padukuhan yang berada di daerah rawan bencana Gunung Merapi. Keputusan ini diambil karena adanya kekhawatiran bahwa Padukuhan tersebut merupakan Padukuhan yang masuk ke dalam zona rawan letusan Merapi dan dikhawatirkan akan terkena dampak langsung dari letusan gunung berapi yang aktif, sehingga dapat membahayakan keselamatan dan kehidupan warga yang tinggal di padukuhan tersebut.

Menanggapi perintah tersebut, pada tahun 1961 dilaksanakan proses relokasi untuk warga yang tinggal di daerah rawan gunung Merapi tersebut. Warga yang sebelumnya tinggal di daerah rawan bencana Gunung Merapi dipindahkan ke lokasi yang dianggap lebih aman yaitu di daerah Padukuhan Tunggalurum, di Kalurahan Wonokerto. Mereka direlokasi ke tanah milik Kasultanan, yang sebagian diantaranya juga berada di atas tanah Kalurahan.

Permasalahan muncul ketika situasi ini berlanjut hingga saat ini. Warga yang bertempat tinggal di atas tanah Kalurahan tersebut hingga saat ini tidak memiliki legalitas yang jelas atas tempat tinggal mereka, karena menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, keberadaan mereka di atas tanah Kalurahan dianggap melanggar ketentuan yang berlaku. Situasi ini menciptakan

ketidakpastian dan keresahan di kalangan warga yang telah tinggal di lokasi tersebut selama beberapa generasi.

Namun, di sisi lain, terdapat fakta sejarah yang tidak dapat diabaikan. Penempatan mereka di atas tanah kalurahan tersebut pada awalnya merupakan hasil dari perintah langsung Sri Sultan Hamengkubuwono IX, yang saat itu memiliki otoritas terhadap keselamatan warga dan dalam hal penggunaan tanah Kalurahan. Hal tersebut menciptakan ketidakpastian hukum, di mana terdapat pertentangan antara peraturan terbaru dengan keputusan historis yang diambil oleh pemimpin tertinggi Yogyakarta pada saat itu. Selain itu tidak dimungkinkan juga untuk mengusir para warga yang bertempat tinggal diatas tanah kalurahan tersebut selama 63 tahun dan juga dikarenakan mandat yang diberikan oleh Sri Sultan Hamengkubuwono IX, selain itu dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 juga dijelaskan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>7</sup> Selain itu disebutkan juga dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 50 mengatur bahwa:

- (1) “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah
- (2) Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

---

<sup>7</sup> Sodikin, *Perumusan Hak Atas Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Serta Upaya Perlindungan dan Pemenuhannya*, *Supremasi Jurnal Hukum*, Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2021, hlm. 118

- a. Hak milik; atau
  - b. Sewa atau bukan dengan cara sewa
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan pemerintah.”<sup>8</sup>

Penjelasan di atas menyatakan bahwa setiap orang berhak memiliki tempat tinggal dan dapat melakukan tindakan hukum terkait tempat tinggal tersebut. Hak atas tempat tinggal ini dapat berbentuk hak milik, hak sewa, atau bentuk lainnya selain sewa, yang selanjutnya diatur lebih rinci melalui Peraturan Pemerintah. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap orang berhak atas kepemilikan dan bukti hak atas tempat tinggal atau tanah yang mereka tempati tersebut baik dengan bukti hak milik ataupun bukti hak lain atas tanah. Hingga saat ini penduduk di Kalurahan Wonokerto yang tinggal diatas tanah Kalurahan kesulitan dalam menunjukan bukti hak atas tanah tersebut dan juga masyarakat menjadi kesulitan dalam melakukan proses yang berkaitan dengan pembuatan hukum terhadap tanah yang mereka tinggal saat ini karena tidak terdapat bukti yang sah atas tanah yang diduduki dari tahun 1961 hingga saat ini selama 63 tahun.

---

<sup>8</sup> Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat di Kalurahan Wonokerto untuk mendapatkan legalitas terhadap tanah yang digunakan untuk tempat tinggal?
2. Faktor apa yang menyebabkan perlindungan hukum atas tanah sulit diwujudkan terhadap legalitas tanah yang telah ditempati oleh kelompok masyarakat selama 63 tahun di Kalurahan Wonokerto?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana cara agar perlindungan hukum terhadap masyarakat di Kalurahan Wonokerto agar mendapatkan legalitas terhadap tanah yang telah digunakan untuk tempat tinggal.
2. Mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan perlindungan hukum atas tanah sulit untuk diwujudkan terhadap legalitas di Kalurahan Wonokerto yang mereka telah tempati selama 63 tahun.

## **D. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian merupakan konsep penting dalam mengevaluasi nilai suatu studi. Konsep ini menegaskan bahwa penelitian harus menunjukkan perbedaan dan persamaan dengan studi sebelumnya di bidang yang sama, sehingga dapat menghindari pengulangan topik. Studi dengan orisinalitas yang tinggi menambah nilai dan memberikan kontribusi signifikan dalam bidang yang diteliti. Selain itu penelitian tidak memiliki sifat pengulangan terhadap penelitian lain, termasuk masalah yang serupa, kerangka konsep yang

telah dijelaskan atau pendekatan yang pernah digunakan.<sup>9</sup> Maka dari itu penulis mengambil 3 sampel dari hasil penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan masalah dengan topik pembahasan yang ingin dibahas.

No.	Nama Peneliti	Perbandingan
1.	Rizqi Faridyan Hilmi, Skripsi, 2023, Pacsasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia	1. Judul penelitian Problem hukum Pemanfaatan Tanah kas Desa yang Terjadi di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman 2. Perbedaan Skripsi ini memfokuskan penelitian kepada pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa di Kecamatan condong catur. Perbedaan dari penelitian Dimana tata letak penelitian ini

---

<sup>9</sup> Tamaulina, Irmawati, Muhammad Sabir, Indara Tjahyadi, *Buku Ajar Metodologi Penelitian*, Ctk. Pertama, CV. Saba jaya Publisher, Karawang, 2024, e-book, hlm. 48

		<p>terletak di kecamatan Condongcatur sedangkan penelitian yang akan dilakukan ada di desa Wonokerto. Kemudian fokus penelitian berbeda Dimana objek penelitian yang akan dilakukan mengenai penggunaan tempat tinggal diatas tanah kalurahan/tanah kas desa Dimana tanah tersebut digunakan atas mandat Sultan Hamengkubuwono ke IX.</p>
2.	<p>Cicila Indra Jayanti, skripsi, 2008, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta</p>	<p>1. Judul penelitian Studi Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pengasih Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulon Progo</p> <p>2. Perbedaan</p>

		<p>3. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian ini adalah dalam hal pembahasan dimana jika dalam skripsi ini membahas mengenai mulai pensertipikatan Tanah Kas Desa Pengasih yang baru berlangsung di tahun 2006 sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan membahas mengenai tidak dimilikinya bukti legalitas dari penduduk di Desa Wonokerto.</p>
3.	<p>Nur Huda Oktaditama, skripsi, 2016, Ilmu Hukum Fakultas Syri'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta</p>	<p>1. Judul Penelitian Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 tentang</p>

		<p>Pemanfaatan Tanah Kas Desa (Studi di Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik)</p> <p>2. Perbedaan</p> <p>4. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah dalam penelitian ini peraturan masih didasarkan pada Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 dan juga dalam penelitian terdahulu membahas mengenai pengelolaan tanah kas desa sedangkan penelitian yang akan dilakukan mengenai Solusi dalam hal penggunaan tempat tinggal diatas tanah Kas desa.</p>
--	--	---

## E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka merupakan penjelasan sistematis dan logis yang berhubungan dengan penelitian melalui penelitian terdahulu, atau buku-buku mengenai topik yang sesuai agar penelitian yang akan dilakukan sesuai dengan topik yang dibahas. Pada hal ini penulis akan membahas topik mengenai Perlindungan hukum terhadap masyarakat Kalurahan Wonokerto yang menduduki tanah kalurahan tanpa Legalitas.

### 1. Tanah dan Hak Atas Tanah

Tanah memiliki definisi sebagai lapisan permukaan bumi yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal, pertanian, peternakan, perusahaan, perkantoran, dan pemerintahan. Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1)<sup>10</sup>, tanah dapat didefinisikan sebagai “Permukaan Bumi” yang mana tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh individu atau bada hukum. Dengan demikian, tanah dalam konteks yuridis merujuk kepada permukaan bumi. Yang kemudian tanah dalam lingkup kepemilikan hak bersifat dua dimensi yang mencakup pada panjang dan lebar dari suatu area. Menurut Andi Hamzah, konsep agraria mencakup seluruh aspek yang berkaitan dengan masalah tanah dan segala sesuatu yang ada di dalam maupun di atasnya.<sup>11</sup> Sedangkan menurut Subekti

---

<sup>10</sup> Mudemar A. Rasyid, *Hukum Tanah Adalah Hukum yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari*, Jurnal Mitra Manajemen, Edisi No. 2 Vol. 12, Universitas Dirgantara Mersakai Suryadarma, 2021, hlm. 55

<sup>11</sup> James Yoseph Palenewen, *Hak-Hak Atas Tanah dan Kekayaan Alam*, Ctk. Pertama, Widina Media Utama, Bandung, 2024, hlm. 1

dan R. Tjitrosoedibio memberikan definisi yang lebih rinci. Berdasarkan pendapat mereka, agraria meliputi tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya seperti batu, kerikil, dan berbagai jenis tambang yang terkandung di bawah permukaan bumi, Sedangkan di atas tanah seperti segala sesuatu yang tumbuh atau dibangun di atas permukaan tanah.<sup>12</sup>

Dalam hukum di Indonesia, hak atas tanah memiliki 6 jenis hak yang berbeda yang diatur secara khusus di dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1)

ialah:

- a. Hak milik,
- b. Hakl guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungu-hasil hutan,
- h. Hak-hak yang yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas

yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Ctk. Kesebelas, Pradya Paramita, Jakarta, 1992, hlm. 12

<sup>13</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## 2. Tanah Kasultanan

Tanah Kasultanan diatur secara khusus didalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta menjelaskan bahwa:

“Kasultanan sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kasultanan”<sup>14</sup>

Lebih lanjut dalam Pasal 32 ayat (5) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta juga menjelaskan bahwa:

“Kasultanan dan Kadipaten berwenang mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten ditujukan untuk sebesar-besarnya pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat”<sup>15</sup>

Kasultanan dan Kadipaten berhak mengelola tanah tersebut tanpa intervensi pihak manapun. Tanah Kasultanan terbagi menjadi dua jenis yaitu tanah *Keprabon* dan tanah *dede keprabon*. Tanah *Keprabon* merupakan tanah milik kasultanan yang digunakan untuk kepentingan kerajaan dan keluarga kerajaan dan keluarga sultan seperti istana dan kelengkapannya yaitu Pegelaran, Kraton, Sripanganti, tanah untuk makam raja dan

---

<sup>14</sup> pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

<sup>15</sup> Pasal 32 ayat (5) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

kerabatnya, alun-alun, masjid, Tamansari, Pesanggrahan, dan Petilasan.<sup>16</sup> Sedangkan tanah *dede keprabon* merupakan tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, insitusi atau instintusi dengan ketentuan tertentu dengan alas hak berupa *Serat Kekancingan*.

### 3. Serat Kekancingan

Serat kekancingan merupakan alas hak yang diberikan oleh Kasultanan atai Kadipaten kepada perorangan atau institusi yang menggunakan tanah milik Kasultanan atau Kadipaten. Berdasarkan pasal 1 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten yang menjelaskan bahwa:

“Serat Kekancingan adalah surat keputusan izin pemanfaatan tanah dari Kasultanan atau Kadipaten yang diberikan dengan jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang.”<sup>17</sup>

Serat Kekancingan sebagai alat bukti hak milik Kasultanan atau Kadipaten dapat diwariskan (Lintiran) dan juga dapat diperjual belikan (Liyeran). Lintiran merupakan proses mewariskan hak pakati tanah Kasultanan kepada keturunan atau kerabat yang sedarah dengan pemegang hak atas penggunaan tanah Kasultanan atau tanah Kadipaten. Liyeran merupakan proses yang menyerupai jual beli, namun berupa pemindahan

---

<sup>16</sup> Sigar Aji Poerana, “Status Hukum Tanah Kasultanan Yogyakarta”, terdapat dalam [https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-hukum-tanah-kasultanan-yogyakarta-lt5e154165681a4/#\\_ftnref7](https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-hukum-tanah-kasultanan-yogyakarta-lt5e154165681a4/#_ftnref7), diakses tanggal 19 Juli 2025.

<sup>17</sup> pasal 1 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

hak pakai atas penggunaan tanah Kasultanan atau tanah Kadipaten kepada pembeli dengan izin Kasultanan atau Kadipaten.<sup>18</sup> Serat kekancingan memiliki 4 jenis hak yang berbeda yaitu:

- 1) Hak Magersari,
  - 2) Hak Ngindung,
  - 3) Hak Anganggo, dan
  - 4) Hak Anggaduh.
4. Tanah Kalurahan

Tanah Kalurahan merupakan Tanah milik Kasultanan yang diberikan kewenangannya kepada Kalurahan untuk dikelola dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat dan juga Kalurahan. dalam Pasal 1 ayat (4) Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan dijelaskan bahwa:

“Tanah Kalurahan adalah tanah bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Kalurahan berdasarkan hak anggaduh, yang jenisnya terdiri dari tanah kas kalurahan, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum.”<sup>19</sup>

Tanah Kalurahan dalam fungsi dan kegunaannya memiliki beberapa jenis diantaranya yaitu:

---

<sup>18</sup> Marsudi, *Kearifan Lokal dalam Pemanfaatan Sultan Ground di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman*, Jurnal Spirit Publik, Vol. 9, No. 1, 2014, hlm.69.

<sup>19</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang pemanfaatan Tanah Kalurahan.

a. Kas Kalurahan

Tanah kas kalurahan sendiri memiliki dua fungsi yaitu sebagai pertanian dan sebagai non pertanian. Dalam pertanian tanah kas Kalurahan diperuntukan sebagai lahan pertanian yang digunakan untuk meningkatkan pendapatan Masyarakat miskin setempat dan mengurangi angka pengangguran. Selain itu tanah kas Kalurahan juga difungsikan sebagai non-pertanian Dimana tanah Kas Kalurahan memiliki fungsi dalam membantu pemanfaatan tanah untuk Kalurahan.

b. Pelungguh

Pelungguh merupakan tanah kalurahan yang memiliki fungsi sebagai tambahan penghasilan bagi Lurah dan pamong Kalurahan selama menduduki jabatan. Dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 dijelaskan bahwa:

“Pelungguh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b digunakan oleh Pemerintah Kalurahan sebagai tambahan penghasilan bagi Lurah dan Pamong Kalurahan selama menduduki jabatan.”<sup>20</sup>

Pelungguh sendiri harus diutamakan sebagai lahan pertanian terlebih dahulu jika memang tidak bisa digunakan sebagai lahan pertanian maka perlu terlebih dahulu memiliki izin digunakan sebagai lahan non pertanian terlebih dahulu kepada Kasultanan atau Kadipaten an izin

---

<sup>20</sup> Pasal 19 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan tanah Kalurahan.

penggunaan tanah dari Gubernur. Hal tersebut dijelaskan didalam pasal 23 Pergub DIY Nomor 24 tahun 2024 yang menjelaskan bahwa:

“Ketentuan mengenai tata cara mendapatkan izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten dan Izin Penggunaan Tanah dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai 17 berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan mengenai tata cara mendapatkan izin penggunaan Pelungguh Untuk kegiatan Non Pertanian.”<sup>21</sup>

c. Pengarem-arem

Pengarem-arem merupakan tanah yang digunakan sebagai tunjangan bagi Lurah purna tugas dan Pamong Kalurahan Purna tugas yang telah menyelesaikan jabatannya dengan beberapa ketentuan. Ketentuan tersebut dijelaskan dalam Pasal 25 ayat (1) yang menjelaskan bahwa:

“Pengarem-arem sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c digunakan oleh Pemerintah Kalurahan sebagai tunjangan bagi lurah purna tugas dan Pamong Kalurahan purna tugas yang berhenti karena meninggal dunia, permintaan sendiri, atau diberhentikan.”

Pengarem-arem pun harus digunakan sebagai lahan pertanian dan sama sekali tidak diperbolehkan digunakan sebagai tanah non-

---

<sup>21</sup> Pasal 23 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

pertanian. Hal tersebut tertuang didalam Pasal 27 ayat (1) yang menjelaskan bahwa:

“penggunaan pengarem-arem sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat 91) tidak dapat dialihfungsikan untuk kegiatan non pertanian, kecuali alih fungsi sesuai dengan RTRW Kabupaten”<sup>22</sup>

d. Tanah untuk kepentingan umum

Tanah kalurahan untuk kepentingan umum merupakan tanah Kalurahan yang dialihfungsikan untuk kepentingan umum seperti Pembangunan untuk kepentingan umum dan proyek strategis nasional. Dalam menjadikan tanah Kalurahan digunakan untuk kepentingan umum Kalurahan memerlukan persetujuan dari Kasultanan atau Kadipaten terlebih dahulu untuk menindaklanjuti hal tersebut tertuang didalam Pasal 55 ayat (1) Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 yang menjelaskan bahwa:

“Kasultanan atau Kadipaten terhadap Konsultasi Penggunaan Tanah Kalurahan bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang diajukan Pemerintah Kalurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) dapat memberikan:

- a. Persetujuan; atau
- b. Penolakan”<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Pasal 27 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

<sup>23</sup> Pasal 55 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

Jika terdapat penolakan maka tanah Kalurahan tersebut tidak dapat diubah bagaimanapun. Jika disetujui maka tanah tersebut akan berubah kewenangannya dan bukan lagi menjadi tanah kalurahan dimana Kalurahan wajib mengembalikan hak *Anggaduh* terhadap tanah tersebut.

## 5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah dalam melindungi hak setiap individu atau kelompok melalui bentuk peraturan dan institusi. Menurut philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya untuk melindungi harkat dan martabat individu dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang didasarkan kepada ketentuan hukum.<sup>24</sup> Perlindungan hukum diperlukan untuk menjamin setiap individu dapat menjalankan hak dan kewajiban tanpa gangguan.<sup>25</sup>

Dalam konteks hukum modern, perlindungan hukum terbagi menjadi preventif dan represif, perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang memiliki perkembangan tertinggal dibandingkan represif dan lebih berfokus kepada pencegahan. Perlindungan hukum preventif mengharuskan negara mempersiapkan perlindungan hak asasi warga sebelum mengeluarkan keputusan. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang memiliki pendekatan pada supremasi keputusan

---

<sup>24</sup> Tim Hukumonline, "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli", terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>, diakses tanggal 18 Juli 2025.

<sup>25</sup> *Ibid.*

pemerintah harus diutamakan baik dalam aspek formatif maupun aspek administratif.

#### 6. Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat

Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, yang secara umum dikenal sebagai Kasultanan Yogyakarta, merupakan suatu kerajaan yang memiliki status Istimewa di Indonesia. Kasultanan Yogyakarta merupakan Kasultanan yang terbentuk dari pemisahan kerajaan mataram yang didasarkan kepada perjanjian Giyanti atau bisa juga disebut sebagai *Pilihan Nagari*.<sup>26</sup> Hal tersebut dikarenakan politik adu domba yang dilakukan VOC untuk memecah Kerajaan mataram pada masa itu. Perang suksesi III yang terjadi pada tahun 1746 sampai dengan 1755, mengakibatkan perubahan terhadap sistem politik Kerajaan Mataram. Pada tanggal 13 Agustus Februari 1755 maka diadakan perjanjian Giyanti.<sup>27</sup> Akibat adanya perjanjian Giyanti tersebut maka Kerajaan Mataram dibagi menjadi dua kerajaan yaitu Kerajaan Kasultanan Yogyakarta dan Kasunan Surakarta.<sup>28</sup>

Kerajaan Kasultanan Yogyakarta berdiri pada tahun 1755 pasca Perjanjian Giyanti yang dilakukan antara Pakubuwana III dengan Pangeran Mangkubumi pada 13 Februari 1755. Kasultanan Yogyakarta dipimpin oleh pemimpin yang memiliki gelar sebagai Sri Sultan Hamengkubuwana yang

---

<sup>26</sup> Ramadhani Surya Putra, Dyah Kumalasari, *Kraton Yogyakarta Tahun 1755-1816*, Jurnal Pendidikan Sejarah, Vol. 5 Edisi 1, Universitas Negeri Yogyakarta, 2018, hlm. 76

<sup>27</sup> Ki Abdacarakatama, *Sejarah Keraton Yogyakarta, Ctk. Pertama*, PT. Buku Kita, Jakarta, 2009, hlm. 4

<sup>28</sup> Ilmiawati Safitri, "Keraton Yogyakarta Masa Lampau dan Masa Kini: Dinamika Suksesi Raja-Raja dan Politik Wacana "Raja Perempuan"", *Indonesian Historical Studies*, Vol. 3 No. 1, Universitas Gadjah Mada, 2019, hlm. 45

saat ini dipimpin oleh Sri Sultan Hamengkubuwana ke-10. Kasultanan Yogyakarta sebagai salah satu daerah khusus memiliki aturan khusus dalam pemerintahan. Hal tersebut terdapat didalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, dan juga terdapat didalam Pergub DIY Nomor 25 tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/kota dan Kalurahan.

#### 7. Peraturan Gubernur

Peraturan Gubernur merupakan salah satu peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan sah sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan gubernur merupakan peraturan yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan diakui keberadaannya sepanjang memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Peraturan Gubernur diatur di beberapa peraturan seperti di dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dimana dalam Pasal 14 dijelaskan bahwa Peraturan Gubernur dapat mengatur materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>29</sup> Hal tersebut menjelaskan bahwa pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada

---

<sup>29</sup> Putera Astomo, *Ilmu Perundang-Undang Teori dan Praktik di Indonesia*. Ctk. Pertama, PT. Rajagrafindo Persada, Kota Depok, 2018, hlm. 70

pemerintah daerah mengatur ketentuan khusus yang sesuai dengan keadaan khusus suatu daerah dan juga demi menjalankan peraturan peraturan di atasnya. Kemudian juga dijelaskan dalam Pasal 10 ayat 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menjelaskan bahwa:

“Melimpahkan wewenang kepada Instansi Vertikal yang ada di Daerah atau gubernur sebagai wakil pemerintah Pusat berdasarkan asas Dekonsentrasi”<sup>30</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada pemerintah di tingkat yang lebih rendah, seperti pemerintah daerah atau gubernur, dengan tujuan agar kebijakan yang diterapkan lebih tepat sasaran, yaitu sesuai dengan kondisi wilayah dan kebutuhan masyarakat setempat.<sup>31</sup>

Dalam penjelasan di atas dapat dipahami bahwa peraturan gubernur ada untuk mengatur dan menyesuaikan keadaan khusus di suatu daerah dan juga peraturan gubernur difungsikan sebagai peraturan yang mengatur pelaksanaan yang diatur khusus dalam peraturan di atasnya. Maka peraturan gubernur tidak mungkin dapat bertentangan dengan peraturan di atasnya kecuali dengan keadaan khusus seperti Undang-Undang Keistimewaan.

---

<sup>30</sup> Pasal 10 ayat 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

<sup>31</sup> Ni' Matul Huda, *Hukum Pemerintah Daerah*, Ctk. Kedua, Nusa Media, Bandung, 2019, hlm 61-62

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah dengan menggunakan metode hukum empiris. Hukum empiris sendiri memiliki pengertian yaitu penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku di Masyarakat dan kenyataannya di lingkungan Masyarakat atau yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya terjadi di Masyarakat, dengan maksud fakta-fakta yang didapatkan dapat menjadi bahan penelitian yang kemudian dapat dianalisis dan menjadi penyelesaian masalah. Penelitian hukum empiris didasarkan pada bukti yang didapatkan melalui pengamatan dan kemudian dianalisis secara kualitatif atau kuantitatif.<sup>32</sup>

Penelitian ini berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap masyarakat Kalurahan Wonokerto yang telah menduduki tanah Kalurahan selam 63 tahun tanpa legalitas yang kemudian diharapkan penelitian ini dapat memberikan saran kepada masyarakat dan pemangku kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan terkait penelitian ini maupun keadaan lain yang memiliki persamaan di kemudian hari.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum menggunakan beberapa jenis pendekatan dengan karakteristik dan fokus yang berbeda. Pendekatan-pendekatan ini meliputi pendekatan undang-

---

<sup>32</sup> Kornelius Banuf, Muhammad Azhar, *Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, Jurnal Gema Keadilan, Edisi No. I Vol. 3, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang 2020, hlm 27-28

undang, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan Undang-Undang dan pendekatan historis.

### 3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah:

- 1) Didik Irwanto, Sekretariat Kalurahan Wonokerto, Kalurahan Wonokerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 2) Aris Susanto, Tenaga Ahli Kawedanan Hageng Punokawan Datu Dana Suyasa, Kantor Panitikismo Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat;
- 3) Masyarakat Kalurahan Wonokerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

### 4. Objek penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berlaku dan literatur-literatur terkait dengan permasalahan tanah Kalurahan yang sedang terjadi di Kalurahan Wonokerto, serta urgensi masyarakat terkait dengan legalitas yang harus dimiliki di Kalurahan Wonokerto.

### 5. Bahan hukum penelitian

#### a. Bahan hukum primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritas, yang mana

dalam bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah undang-undang.

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
  - b) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
  - c) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
  - d) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten;
  - e) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 49 Tahun 2018 tentang Prosedur Permohonan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten;
  - f) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan;
  - g) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.
- b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan berguna dalam membantu penelitian. Bahan hukum primer diharapkan dapat membantu dalam memperkuat dasar hukum dan dapat menghasilkan analisis yang baik,

- a) Penjelasan dalam peraturan perundang-undangan

- b) Buku-buku literatur yang digunakan sebagai penjelasan mengenai penelitian yang terkait
  - c) Hasil penelitian
  - d) Pendapat para ahli
- c. Teknik pengumpulan data
- 1) Data primer, didapatkan melalui wawancara dan observasi dengan subjek penelitian.
  - 2) Data sekunder, didapatkan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian terhadap peraturan-peraturan yang berlaku.
6. Metode analisis data

Metode penelitian yang digunakan dengan cara Kualitatif, yaitu dengan cara melakukan analisa terhadap bahan hukum yang berlaku dan melakukan penafsiran yang hasil analisa yang diperoleh disesuaikan dengan permasalahan yang didapatkan melalui penelitian di masyarakat yang kemudian menghasilkan suatu analisa dalam bentuk narasi dan Kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan hasil penelitian agar tersusun dengan baik maka akan di bagi menjadi 4 (empat) bab. Adapun sistematika skripsi yang digunakan sebagai berikut, yaitu:

**BAB I** Pendahuluan, berisikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan Pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II** Tinjauan Pustaka, berisikan mengenai tinjauan umum tentang pengertian kalurahan, pengertian tanah kalurahan, peraturan yang mengatur mengenai tanah kalurahan, pemanfaat tanah kalurahan, perizinan tanah kalurahan, dan perspektif hukum Islam terkait dengan perizinan.

**BAB III** Pembahasan, berisikan mengenai hasil penelitian serta wawancara yang berkaitan dengan permasalahan penggunaan tanah Kalurahan sebagai tempat tinggal di Kalurahan Wonokerto, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta selama 63 Tahun serta bagaimana warga dalam mendapatkan perlindungan hukum diatas tanah kalurahan.

**BAB IV** Penutup, berisikan Kesimpulan dan saran, dalam bab ini akan menjadi bab terakhir dalam penulisan, kesimpulan dimuat berdasarkan pada hasil akhir jawaban dari permasalahan yang ditulis didalam skripsi ini dan kemudian terdapat Kesimpulan sebagai saran dari penulis.