

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN TENTANG PEMANFAATAN TANAH
DESA DI KABUPATEN BANTUL**

(Studi Kasus di Kalurahan Tirtonirmolo, Kalurahan Potorono, dan Kalurahan
Parangtritis)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

NOR FARIDA KHASANAH
NIT.19283221

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRACT

Land which basically has a vital function for the community is also regulated through separate regulations. Daerah Istimewa Yogyakarta has experienced developments in carrying out arrangements in land law since ancient times. A new chapter started after the enactment of UU No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UUK). One of the point Pasal 7 Ayat (2) is land affairs. Land administration arrangements in DIY were renewed with the issuance of Peraturan Gubernur (Pergub) DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Implementation of Peraturan Gubernur (Pergub) DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa which has been established since 2017 and is used until now. The implementation of the rules must contain accumulations of various aspects. The research was conducted to find out the problems that arise from the implementation of Peraturan Gubernur (Pergub) DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa in institutions that has authority in implementing these rules. It is interesting to carry out empirical juridical research in institutions regarding the progress of achievements, obstacles, and finding solutions to the implementation of Pergub DIY No. 34 of 2017. The village which is a government institution that directly administers village land whose rights status must be registered as land owned by the Sultan/Pakualaman has the obligation to identify the Sultan/Pakualaman Ground in the village. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY, which is the facilitator for planning the implementation of affairs and the assignment of privileges in the land and spatial planning sector, will carry out an inventory, identification and verification. In addition, the Land and Spatial Planning Office also carries out a supervisory process related to the use of village land with anggaduh rights. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul in implementing this regulation has the authority to carry out registration and administration of village land with Anggaduh rights. Implementation of related rules produces findings related to the progress of the achievements. The progress of the achievements was able to produce analytical data related to obstacles so that solutions were able to be formulated to improve the implementation of Pergub DIY No. 34 of 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa legally and in related institutions.

Keywords: *Village Land, Achievement Progress, Constraints and Implementation Solutions.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN MOTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Kajian Terdahulu.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kerangka Teoritis.....	9
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah	18
C. Tinjauan Hak Pakai atas Tanah.....	23
D. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Tanah Desa di DIY	26
E. Kerangka Pemikiran.....	28
F. Pertanyaan Penelitian	30
BAB III METODE PENELITIAN	31
A. Format Penelitian	31
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pemilihan Informan.....	33
D. Definisi Operasional Konsep	39
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	40

F. Analisis Data.....	42
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	43
A. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY.....	43
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	44
C. Kalurahan Tirtonirmolo.....	46
D. Kalurahan Potorono.....	47
E. Kalurahan Parangtritis.....	49
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	51
A. Capaian, Kendala, dan Solusi Implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 pada Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY	51
B. Capaian, Kendala, dan Solusi Implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	66
C. Prosedur Perizinan Penggunaan Tanah Kas Desa dan Implementasi di Tingkat Kalurahan.....	87
D. Implementasi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Desa	104
E. Tabulasi Capaian, Kendala, dan Solusi pada Tingkatan Lembaga	116
BAB VI PENUTUP	125
A. Kesimpulan	125
B. Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....	131
LAMPIRAN	135

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum yang dalam proses pelaksanaan ketatanegaraan di dasarkan pada peraturan-peraturan yang di undangkan. Pengaturan khusus terdapat di beberapa daerah di Indonesia. Salah satu daerah yang memiliki keistimewaan di Indonesia adalah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Keistimewaan tersebut berkaitan dengan kedudukan hukum yang dimiliki oleh DIY yang didasarkan atas sejarah dan hak asal-usul menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hal tersebut mengatur dan mengurus kewenangan istimewa termasuk dalam urusan pemerintahan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hak istimewa yang dimiliki DIY otomatis menimbulkan perbedaan dalam pengaturan dan regulasi pemerintahannya. Selain aspek pemerintahan, Hak Istimewa tersebut juga mempengaruhi aspek-aspek yang lain yaitu tata ruang dan pertanahan. Hukum pertanahan yang berlaku di DIY tidak bisa langsung diubah atau disesuaikan dengan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia (Huda, 2000). Keistimewaan tersebut muncul karena keistimewaan asal-usul sebagai daerah hasil peleburan ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang ditetapkan melalui Maklumat 5 September 1945.

Tanah yang secara dasar memiliki fungsi vital bagi masyarakat juga diatur melalui peraturan tersendiri. DIY mengalami perkembangan dalam melaksanakan pengaturan dalam hukum pertanahan sejak dahulu kala. Agrariche Wet 1870 di DIY sudah diakui oleh Pemerintah Kolonial Hindia Belanda. Dalam Agrariche Wet 1870, DIY mempunyai peraturan dalam hukum pertanahan yang disebut dengan “Peraturan Kebekelan”. Pada tahun 1918, Agrariche Wet 1870 digantikan dengan “Lembar Hukum Kerajaan” atau *Rijksblad Kasultanan (RK)*. Kasultanan Ngayogyakarta mendasarkan Hukum Pertanahan menggunakan *Rijksblad Kasultanan (RK)* No. 16 Tahun 1918. Sedangkan Kadipaten Pakualaman menggunakan *Rijksblad Paku Alaman (RPA)* No. 18 Tahun 1918. Kasultanan Ngayogyakarta dan Kadipaten Pakualaman menyatakan kekuasaan atas tanah dalam lingkup wilayah DIY yang berbunyi:

*“sakabehe bumi kang ora ana tanda yektine kadarbe ing liya mawawa
wenang Eigendom, dadi bumi kagungane Keraton Ingsun, Ngayogyakarta”.*

Pernyataan dalam *Rijksblad* tersebut secara tersurat menerbitkan aturan dari Kasultanan Ngayogyakarta dan Kadipaten Pakualaman tentang hukum pertanahan yaitu Hak Menguasai Negara (*Domein Verklaring*). Akibat dari adanya pernyataan tersurat tersebut melahirkan konsekuensi hukum tentang “pernyataan kepemilikan” yang dapat diartikan dengan lahirnya asas hukum tentang perlunya pembuktian kepemilikan tanah dengan bukti kepemilikan *eigendom*. Setiap pihak lain yang tidak mampu membuktikan kepemilikan tanah dengan *eigendom*-nya, maka tanah tersebut *domein* (milik) negara. (Zainuddin and Ulya, 2018). Adanya *Domein Verklaring* memberikan jaminan pemanfaatan tanah yang benar dan memberikan kekuatan hukum atas tanah-tanah yang bisa dibuktikan kepemilikannya dengan adanya *hak eigendom*.

Rijksblad Kasultanan (RK) No. 16 Tahun 1918 dan *Rijksblad Paku Alaman (RPA)* No. 18 Tahun 1918 mengkasifikasikan tanah-tanah yang dikuasai menjadi 3 (tiga) kategori dan sudah ditentukan penerimanya;

1. *Hak Anggaduh* yang diperuntukan untuk kalurahan untuk memanfaatkan tanah
2. *Hak Anganggo* yang diperuntukan untuk perseorangan/turun - temurun
3. Sisanya adalah *Sultan Ground/Pakualaman Ground*

Ketiga kategori tanah tersebut sudah memiliki mekanisme administrasi tersendiri yang sudah diatur dalam *Rijksblad Kasultanan (RK)* No. 16 Tahun 1918 dan *Rijksblad Paku Alaman (RPA)* No. 18 Tahun 1918. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017, Tanah yang dilekati Hak Anggaduh dimanfaatkan untuk mengelola dan memungut/mengambil hasil dari *Sultan/Pakualaman Ground* terhadap tanah keprabon atau dede keprabon kepada Desa dalam penyelenggaraan pemerintah desa dengan jangka waktu selama dipergunakan. Tanah *Anggaduh* dicatatkan dalam buku *Legger* Kalurahan. Tanah yang dilekati dengan Hak *Anganggo* yang diperuntukan untuk perseorangan dicatatkan dalam *Letter C* Kalurahan. Rakyat yang memanfaatkan *tanah Anganggo* memiliki kewajiban untuk menyetorkan hasil dari usahanya di atas *tanah Anganggo* yang dimanfaatkan tersebut. Sedangkan inventarisasi dan pencatatan jumlah, letak, serta luasan *Sultan/Pakualaman Ground* dilaksanakan oleh lembaga adat dari Keraton Ngayogyakarta yang disebut Panitikismo (Wirawan, 1950).

Babak baru dimulai setelah diberlakukannya Undang-Undang No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UUK). Berdasarkan amanat Pasal 7 Ayat (2) Undang-Undang No. 13 Tahun 2012 dijelaskan terkait kewenangan dalam urusan keistimewaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

1. Tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur;
2. Kelembagaan Pemerintah Daerah DIY;
3. Kebudayaan;
4. Pertanahan; dan
5. Tata ruang.

Salah satu poin dari amanat Pasal 7 Ayat (2) UUK adalah urusan Pertanahan (administrasi pertanahan). Pengaturan administrasi pertanahan di DIY diperbaharui dengan diterbitkannya Peraturan Gubernur (Pergub) DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Garis besar dari Pergub DIY tersebut diamanatkan dalam Pasal 11 Ayat (1) dan (2) Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 yang berisi perintah kepada kalurahan-kalurahan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai atas Tanah Desa masing-masing.

Hak Pakai sudah diatur sejak terbitnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan amanat Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya asalkan tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan pada undang-undang. Pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengamanatkan bahwa Hak Pakai bisa dilekati atas tanah negara dan atas Hak Pengelolaan yang sudah dirincikan mekanisme pemberiannya. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik secara lebih rinci diamanatkan pada Pasal 44 ayat (1) bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mekanisme pemberian Hak Pakai secara rinci diatur dalam peraturan dengan manfaat untuk menjamin kepastian hukum dalam proses pemberian Hak Pakai. Pihak-pihak yang dapat memperoleh Hak Pakai juga dijelaskan secara rinci yaitu: (1) warga negara Indonesia (WNI), (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, (3) Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan (4) Pemerintah Daerah, (5) Badan-badan keagamaan dan sosial, (6) orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan (7) perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional. Hal tersebut diamanatkan secara jelas dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan amanat peraturan hukum tentang Hak Pakai dan dikorelasikan dengan Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 yang berlaku, maka Pemerintah Desa masuk dalam kategori instansi pemerintah yang bisa mempunyai Hak Pakai. Tanah-Tanah Desa di DIY disesuaikan dengan amanat Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 selayaknya disertipikatkan dengan sertipikat Hak Pakai.

Sertipikat Hak Pakai yang diproses untuk Tanah Desa di DIY tidak serta merta bisa dilaksanakan secara langsung. Hal ini berkaitan dengan adanya peraturan hukum istimewa yang dimiliki oleh DIY. Ada beberapa hal yang bersifat fundamental (berdimensi hukum) terkait proses pelaksanaan amanat dari Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 seperti: (1) Subjek hukum atas Hak Pakai, (2) Status tanah yang akan diterbitkan hak pakai di atasnya, serta (3) Proses penerbitan berdasarkan peraturan terbaru yang berlaku. Salah satu hal yang bersifat fundamental (berdimensi hukum) terkait berlakunya Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa adalah adanya perubahan status Tanah Desa yang semula merupakan tanah milik desa menjadi *Sultan/Pakualaman Ground*.

Implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 yang sudah ditetapkan sejak tahun 2017 dan dipergunakan sampai dengan sekarang pastilah mengandung akumulasi-akumulasi dari berbagai aspek. Permasalahan yang muncul pasca penerbitan Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 terjadi di tiap-tiap lembaga yang memiliki wewenang dalam implementasi aturan tersebut. Desa yang merupakan lembaga pemerintahan yang secara langsung mengurus Tanah Desa yang status haknya harus didaftarkan menjadi tanah hak milik Sultan/Pakualaman memiliki kewajiban untuk mengidentifikasi *Sultan/Pakualaman Ground* yang ada di desa. Dinas Pertanahan dan Tata

Ruang yang menjadi fasilitator perencanaan penyelenggaraan urusan dan penugasan keistimewaan di bidang pertanahan dan penataan ruang akan melakukan inventarisasi, identifikasi, dan verifikasi. Selain itu, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang juga melaksanakan proses pengawasan terkait penggunaan Tanah Desa dengan Hak Anggaduh. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam implementasi peraturan tersebut memiliki wewenang untuk melakukan pendaftaran dan penatausahaan Tanah Desa dengan Hak Anggaduh. Beberapa *stakeholders* yang terkait dalam implementasi aturan mustahil tanpa kendala. Menjadi menarik untuk dilakukan penelitian empirik tentang progres capaian, kendala, dan pencarian solusi atas pelaksanaan Pergub DIY No. 34 Tahun 2017, oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul; **“Implementasi Kebijakan Tentang Pemanfaatan Tanah Desa Di Kabupaten Bantul (Studi Kasus di Kalurahan Tirtonirmolo, Kalurahan Potorono, dan Kalurahan Parangtritis)”**.

B. Rumusan Masalah

Semenjak diterbitkannya Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, terdapat berbagai macam serangkaian kegiatan implementasi yang dilaksanakan oleh lembaga-lembaga yang berwenang. Implementasi dari aturan dan kebijakan akan menggambarkan kendala-kendala yang terjadi dari serangkaian kegiatan. Hasil identifikasi dari capaian kegiatan dan kendala-kendala yang ada, diharapkan mampu merumuskan solusi yang bisa mempercepat dan membantu implementasi kebijakan tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Objektif

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk;

- a. Mengetahui progres capaian dalam implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY serta Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Studi Kasus di Kalurahan Tirtonirmolo, Kalurahan Potorono, dan Kalurahan Parangtritis).
- b. Mengetahui dan menganalisis kendala yang timbul dari implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY serta Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Studi Kasus di Kalurahan Tirtonirmolo, Kalurahan Potorono, dan Kalurahan Parangtritis).

- c. Mengetahui solusi untuk perbaikan implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 untuk lembaga-lembaga yang terkait di Daerah Istimewa Yogyakarta seperti: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, dan Pemerintah Desa.

2. Tujuan Subjektif

Tujuan Subjektif penulis dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman dan penguasaan mendalam pada penulis terkait progres capaian dan kendala yang timbul dari proses implementasi Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 di berbagai lembaga terkait dan mencari solusi atas kendala yang timbul selama proses implementasi yang diharapkan bisa menjadi masukan bagi *stakeholders* di tiap – tiap lembaga terkait.

3. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian dan penulisan ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, adapun manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian ini adalah;

- a. Hasil penelitian diharapkan secara teoritis bermanfaat dalam pengetahuan terkait akibat hukum dari implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
- b. Penelitian diharapkan dapat memaparkan dan menganalisa progres capaian dari implementasi, mengetahui kendala-kendala yang timbul, dan memberikan solusi untuk perbaikan pelaksanaan implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 bagi *stakeholders* terkait dan masyarakat.

D. Kajian Terdahulu

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, penulis menemukan tesis, skripsi, dan jurnal yang membahas topik yang serupa, namun tidak ditemukan adanya kesamaan yang identik yakni;

1. Tesis yang disusun oleh Chintia Sandra Dewi Hasannah dengan judul “Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Desa Di Kabupaten Sleman (Studi Kasus Di Desa Condongcatur dan Desa Caturtunggal). Fokus penelitian yang dilakukan oleh Chintia Sandra Dewi Hasannah adalah pemberian Hak Pakai atas Tanah Desa di Kabupaten Sleman. Analisis yang digunakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Pembahasan

juga mengkaitkan proses pemberian hak pakai atas Tanah Desa melalui prosedur yang disesuaikan dengan aturan dan bekerjasama dengan PPAT yang berperan penting dalam penerbitan “Akta Pemberian Hak Pakai di atas Tanah Milik”. Tesis tersebut juga menggali proses pemberian Hak pakai yang sudah terlanjur diterbitkan di atas Tanah Negara setelah adanya implementasi Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 (Chintia Sandra Dewi Hasannah, 2021).

2. Penelitian yang disusun oleh Ali Muttaqin dan Latifa Mustafida dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)” membahas dan mengkaji mengenai pengelolaan tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa. Dalam penelitian tersebut, penulis mengkaji mekanisme dan bentuk perjanjian yang digunakan dalam sewa menyewa obyek tanah kas desa. Hasil penelitian mendapati bahwa sewa menyewa tanah kas desa yang mekanismenya diatur dalam Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 sudah sesuai prosedur hukum. Penelitian menggunakan metode normatif empiris dengan mengkaji data yang didapatkan dari lapangan dan memperoleh data dari narasumber melalui proses wawancara (Muttaqin Ali, 2019).

Kebaruan (*novelty*) dari penelitian yang akan diteliti adalah memetakan progres capaian dari implementasi Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 di beberapa lembaga terkait yaitu:

- a. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY;
- b. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul;
- c. Desa Tirtonirmolo, Kapanewon Kasihan;
- d. Desa Potorono, Kapanewon Banguntapan;
- e. Desa Parangtritis, Kapanewon Kretek.

Hasil pemetaan progres capaian implementasi pada lembaga tersebut diharapkan mampu menginventarisasi kendala-kendala yang dihadapi pada masing-masing lembaga. Hasil inventarisasi masalah tersebut diharapkan mampu memunculkan solusi

yang dapat membantu peningkatan progres capaian dari implementasi Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan implementasi Pegub DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa sudah dilaksanakan oleh seluruh dinas atau *stakeholders* yang memiliki wewenang dan/atau sebagai fasilitator pihak Kasultanan Ngayogyakarta/Kadipaten Pakualaman. Hal tersebut dapat disimpulkan bahwa:

a. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY

DPTR Provinsi DIY memiliki wewenang sebagai fasilitator dari pihak Kasultanan Ngayogyakarta/Kadipaten Pakualaman sudah melaksanakan kegiatan inventarisasi dan identifikasi Tanah Desa di Kabupaten Bantul sebanyak 15.743 bidang dengan total seluruh bidang 50.279 di Provinsi DIY. Hasil inventarisasi dan identifikasi di Kabupaten Bantul menghasilkan 2 (dua) output berupa 2.117 Tanah Desa yang sudah bersertipikat hak pakai dan 13.626 bidang yang belum bersertipikat. Total kumulatif realisasi pendaftaran pencatatan perubahan sertipikat adalah 1.654 bidang dari 2.117 total bidang Tanah Desa bersertipikat. Progres capaian realisasi pendaftaran pencatatan perubahan sertipikat hak pakai Tanah Desa yang dilekati Hak Anggaduh sebesar 78,1 %. Sisa Tanah Desa yang sudah bersertipikat hak pakai sebanyak 463 bidang atau sebesar 21,9%.

Total jumlah Tanah Desa yang dilekati Hak Anggaduh dan belum bersertipikat di Kabupaten Bantul adalah 13.626 bidang dari total jumlah Tanah Desa di 4 (empat) Kabupaten di DIY yaitu 34.211 bidang yang sudah dilakukan inventarisasi dan identifikasi. Tanah Desa tersebut akan melewati tiga tahapan yaitu verifikasi dan pendaftaran. Progres pendaftaran pertama kali Tanah Desa yang dilekati Hak Anggaduh baru dimulai di tahun 2022 dengan jumlah bidang yang berhasil di verifikasi adalah 433 bidang dan berhasil terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sebanyak 287 bidang. Progres capaian pendaftaran pertama kali sebesar 66.2%.

Kegiatan perlindungan juga dilakukan untuk mengetahui pemanfaatan Tanah Desa yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan Tanah Desa dengan

izin yang sudah diberikan. Penggunaan Tanah Kas Desa untuk kegiatan non-pertanian harus mendapatkan izin Gubernur. Capaian izin Gubernur terkait penggunaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Bantul terhitung dari tahun 2018-2022 sebanyak 12 bidang. Sedangkan untuk data rekapitulasi jenis izin Gubernur untuk Tanah Kas Desa di Kabupaten Bantul terhitung dari tahun 2018 – 2022 adalah 42 bidang. Dari 42 bidang yang sudah berizin tersebut, terdapat 1 (satu) bidang yang merupakan bidang pelepasan Tanah Kas Desa yang dilaksanakan untuk melaksanakan pelepasan Tanah Kas Desa Mangunan sebagai tempat relokasi bencana.

Progres capaian kegiatan pengawasan yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY dimulai sejak tahun 2019. DPTR Provinsi DIY secara penuh menjadi fasilitator untuk melaksanakan pengawasan pada 392 kalurahan di Provinsi DIY. Tahun 2019 menjadi tahun pertama pelaksanaan kegiatan pengawasan yang dilaksanakan dengan total 20 kalurahan. Tahun 2020 kegiatan pengawasan terpangkas menjadi 8 kalurahan karena adanya pandemi Covid-19 yang menghambat proses kegiatan pengawasan. Progres kegiatan pengawasan pada tahun 2021 dan 2022 adalah masing-masing 20 kalurahan. Kalurahan Tirtonirmolo sebagai lokasi fokus penelitian sudah dilaksanakan pengawasan pada tahun 2022. Kalurahan Potorono sedang dilaksanakan proses pengawasan di tahun 2023, sedangkan Kalurahan Parangtritis belum ditetapkan sebagai lokasi pengawasan oleh DPTR Provinsi DIY. Kegiatan pengawasan terkendala dengan adanya keterbatasan SDM di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY. Keterbatasan SDM tersebut diselesaikan dengan penerbitan Pergub DIY No.13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan. Kewenangan dalam urusan keistimewaan dilaksanakan oleh Kasultanan Ngayogyakarta, Kadipaten Pakualaman, dan Pemerintah Daerah. Kewenangan tersebut ditugaskan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Kalurahan. Penerbitan Pergub DIY No. 13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan agar seluruh *stakeholders* di tingkat provinsi, kabupaten, dan kalurahan mampu berpadu untuk melaksanakan kegiatan pengawasan agar cepat terealisasi.

Dalam implementasi Pergub DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa pada Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY terdapat hambatan dan solusi antara lain:

1. Lambatnya proses verifikasi Tanah Desa dengan Hak Anggaduh yang belum bersertipikat. Solusi dari permasalahan ini adalah implementasi teknis atau penerbitan petunjuk teknis turunan dari Pergub DIY No.13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan. Selain itu, diperlukan penambahan jumlah SDM (Sumber Daya Manusia) yang ditegaskan dalam Surat Keputusan di tiap-tiap lembaga yang melaksanakan wewenang implementasi Pergub DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
2. Lambatnya proses permohonan Pendaftaran Tanah Desa dengan Hak Anggaduh (Konversi) di Kabupaten Bantul. Solusi yang dilakukan untuk permasalahan ini yaitu Percepatan pengumpulan data dan kelengkapan syarat – syarat proses sertifikasi Tanah Desa dengan Hak Anggaduh, Pembuatan target tahunan dari RPJMD DIY Tahun 2022-2027 dan target program OPD (organisasi Perangkat daerah) pada tahun berikutnya, FGD (*Focus Group Discussion*) yang terdiri dari pamong kelurahan, DPTR DIY, dan DPTR Kabupaten Bantul, Percepatan proses pendaftaran tanah dengan adanya nota kesepakatan antara DPTR dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul agar bekerjasama dengan KJSB dalam proses pengukuran ranah desa, Penyediaan sarana dan prasarana bantuan melalui nota kesepakatan antara DPTR dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul untuk mendorong percepatan proses pendaftaran pertama kali Tanah Desa.
3. Adanya temuan penerbitan perizinan penggunaan Tanah Desa maupun penggunaan SG/PAG yang berasal dari pihak di luar Panitikismo. Solusi yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah Penerbitan Surat Edaran Nomor:13/SE/VIII/2017 Tentang Penataan, Pengawasan, dan Perlindungan Tanah-Tanah Kasultanan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

4. Adanya bangunan berupa tempat tinggal berupa bangunan permanen maupun semi permanen yang berdiri di Tanah Kas Desa dan tidak berizin. Solusi dari permasalahan tersebut adalah adanya kegiatan pendataan yang termasuk dalam serangkaian kegiatan pengawasan terhadap penggunaan Tanah Desa agar segera diterbitkan izin Gubernur terkait bidang fasum/fasos yang sudah berdiri sejak lama.
 5. Lambatnya kegiatan pengawasan Tanah Desa di Provinsi DIY. Solusi dari kendala tersebut adalah realisasi pelaksanaan Pergub DIY No.13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan secara detail dengan pembentukan satuan tugas di tiap-tiap tingkatan lembaga agar lebih jelas proses dan pemetaan pencapaian kegiatan pengawasan Tanah Desa.
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul
- Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melaksanakan 2 (dua) kegiatan yaitu Pendaftaran Tanah Desa dengan Hak Anggaduh (Konversi) dan Penyesuaian Data Pendaftaran Tanah Desa dengan Hak Anggaduh. Pendaftaran Tanah Desa dengan Hak Anggaduh (Konversi) yang dilaksanakan pada tahun 2022 dan tahun 2023 dengan total berkas permohonan yang masuk adalah 345 berkas. Untuk data permohonan Pendaftaran Tanah Desa dengan Hak Anggaduh (Konversi) pada tahun 2023 masih bisa mengalami penambahan mengingat penelitian ini dilaksanakan di tengah proses kegiatan.
- c. Pemerintah Kalurahan (Kalurahan Tirtonirmolo, Kalurahan Potorono, dan Kalurahan Parangtritis)
- Dalam implementasi Pergub DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa pada Pemerintah Kalurahan terdapat hambatan dan solusi antara lain:
1. Lambatnya proses verifikasi Tanah Desa dengan Hak Anggaduh yang belum bersertipikat. Solusi dari kendala tersebut adalah Penambahan jumlah SDM (Sumber Daya Manusia) dan Penugasan secara resmi dengan penerbitan SK Penugasan Urusan Kaistimewaan oleh Gubernur Provinsi DIY agar kegiatan terkondisikan.

2. Buku Legger di beberapa Kalurahan sudah tidak ada. Contoh: Kalurahan Tirtonirmolo dan Kalurahan Potorono. Solusi dari kendala tersebut dilakukan dengan menggunakan Peta Desa lama. Sedangkan Buku Legger masih diusahakan pencariannya oleh pihak pamong kalurahan.
3. Perubahan Pamong Desa yang tidak diikuti dengan transfer ilmu ada kepengurusan terkait Tanah Desa di wilayah kerja. Solusi dari kendala tersebut adalah Dilakukan konsultasi atau FGD antara pamong yang lama dengan pamong yang baru.
4. Berkas permohonan izin Gubernur untuk menggunakan Tanah Kas Desa belum lengkap di tengah-tengah proses perizinan. Solusi dari kendala tersebut adalah pengembalian berkas kepada pamong kalurahan terkait agar terpenuhi syarat-syarat yang berlaku.
5. Tidak ada pengaturan mengenai tenggang waktu proses berkas berada di tiap-tiap lembaga yang berwenang sehingga sering terjadi *overtime* dalam proses permohonan izin Gubernur terkait penggunaan Tanah Kas Desa. Solusi dari kendala tersebut adalah perbaikan pada Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
6. Beberapa desa tidak melampirkan klasifikasi Tanah Desa dalam penggunaan Tanah untuk Kepentingan Umum pada Perdes tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Solusi dari kendala tersebut adalah perbaikan Perdes (Peraturan Desa) pada bagian lampiran terkait klasifikasi penggunaan Tanah Desa agar lebih jelas dan terperinci.
7. Pembayaran sewa yang tidak tepat waktu oleh pihak lain sebagai subjek yang menggunakan Tanah Kas Desa. Solusi dari kendala tersebut adalah perbaikan Perdes (Peraturan desa) terkait aturan sewa Tanah Kas Desa atau penambahan klausul terkait aturan sewa pada perjanjian sewa-menyewa antara Pemerintah Kalurahan dengan pihak lain yang menyewa.
8. Pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Desa yang tidak disegerakan atau terkesan ditunda-tunda oleh pihak lain yang sudah mengantongi izin Gubernur untuk menggunakan Tanah Kas Desa. Solusi dari kendala tersebut adalah akselerasi kegiatan pengawasan yang diwewenangkan

kepada Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY secara konstruktif. Konstruktif dalam hal tersebut dilakukan dengan perbaikan aturan yang berkaitan dengan konteks permasalahan yang selanjutnya diatur dengan penerbitan petunjuk teknis yang bisa dilaksanakan oleh Pemerintah Kalurahan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

- a. Perlu adanya revisi atau perbaikan terhadap Pergub DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Desa terutama terkait pengaturan tenggang waktu proses perizinan penggunaan Tanah Desa di setiap stakeholders dan terkait proses pengawasan Tanah Desa.
- b. Perlu adanya proses penyamaan terkait penyusunan Perdes tentang Pemanfaatan Tanah Desa di DIY agar klasifikasi penggunaan Tanah Desa terperinci dengan jelas dengan format yang sama.
- c. Perlu adanya penerbitan Surat Keputusan (SK) terkait implementasi Pergub DIY No.13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan sehingga tidak adanya beban berat yang tertumpu pada salah satu lembaga. Hal tersebut mampu mempermudah percepatan implementasi Pergub DIY No.34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
- d. Penelitian yang dilakukan masih dapat dikembangkan selanjutnya dengan kajian permasalahan-permasalahan terkait kegiatan pengawasan Tanah Desa di tingkat provinsi, kabupaten, dan kalurahan berdasarkan studi kasus agar lebih mendalam.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Achmad dan Wiwie Heryani (2012) *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hans Antlov dan Sven Cederroth (1994) *Leadership of Java: Gentle Hints, Authoritarian Rule*. Yayasan Obor Indonesia.
- Lexy J. Moleong (2018) *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Marzuki, P. M. (1949) *Penelitian Hukum*.
- Nasution, B. J. (2008) *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, S. (1986) *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Available at: http://library.iainmataram.ac.id//index.php?p=show_detail&id=70.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji (2003) *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Santoso, U. (2010) *Hukum Agraria & Hak - Hak Atas Tanah*. Edisi Pert. Jakarta: Fajar Interpratama Offset.

Tesis/Skripsi

- Chintia Sandra Dewi Hasannah (2021) *Pemberian Hak Pakai atas Tanah Desa di Kabupaten Sleman (Studi Kasus di Desa Condong Catur dan Desa Caturtunggal)*. Universitas Gadjah Mada.

Jurnal

- Huda, N. (2000) 'Beberapa Kendala dalam Penyelesaian Status Hukum Tanah Bekas Swapraja', *Jurnal Hukum, Universitas Islam Indonesia*, 7(13), pp. 90–106.
- Mujiburohman, D. A. (2021) 'Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom', *Jurnal Yudisial*, 14(1), pp. 117–137. doi: 10.29123/jy.v14i1.443.
- Muttaqin Ali, D. (2019) 'Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara

- Pemerintah Kelurahan Condongcatur Dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Di Daerah Istimewa Yogyakarta PersPekarangantif Hukum Perdata (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)', 3(2), pp. 58–66. Available at: <http://www.tjyybjb.ac.cn/CN/article/downloadArticleFile.do?attachType=PDF&id=9987>.
- Pamungkas, S. C. (2021) 'Transformasi UU Agraria Tahun 1870 Ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia', *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, 2(2), pp. 43–59. doi: 10.22515/isnad.v2i2.4854.
- Putriyanti, E. D. (2019) 'Dualisme Penerapan Hukum Pertanahan Di Daerah Istimewa Yogyakarta', *Ilmu dan Budaya*, (Keistimewaan DIY). Available at: https://jdihn.go.id/files/398/14880_Pergub38-2019.pdf.
- Sonata, D. L. (2014) 'Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum', *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1).
- Tilman, A., Mujiburohman, D. A. dan Dewi, A. R. (2021) 'Legalisasi Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Di Daerah Istimewa Yogyakarta', *Riau Law Journal*, 5(1), p. 1. doi: 10.30652/rlj.v5i1.7852.
- Wicaksono, D. A., Yurista, A. P. dan Sari, A. C. F. (2019) 'Mendudukan Kasultanan Dan Kadipaten Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten Dalam Keistimewaan Yogyakarta', *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3), p. 311. doi: 10.33331/rechtsvinding.v8i3.342.
- Wirawan, V. (1950) 'Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Terhadap Sultan Ground Dan Pakualaman Ground Setelah Berlakunya Perdais Daerah Istimewa Yogyakarta', pp. 1–25.
- Yogi Wiranugraha (2018) 'Politik Hukum Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta (Kajian Terhadap UUPA Dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012

Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta)’, *Journal of Controlled Release*, 11(2), pp. 430–439.

Zainuddin, Z. dan Ulya, Z. (2018) ‘Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh’, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(1), pp. 139–152. doi: 10.33059/jhsk.v13i1.699.

Peraturan Perundang – Undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek*.

Undang - Undang No. 3 Tahun 1950 Jo. UU No. 19 Tahun 1950 tentang pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Undang – Undang No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UUK).

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Jo. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Rijksblad Kasultanan No. 16 Tahun 1918.

Rijksblad Pakualaman No. 18 Tahun 1918.

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No. 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Kadipaten.

Perda DIY No. 5 Tahun 1954 tentang Hak atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Gubernur DIY No. 33 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Peraturan Gubernur DIY No.13 Tahun 2022 tentang Penugasan Urusan Keistimewaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2022 tentang Pendaftaran Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Desa Kalurahan Tirtonirmolo tentang Pemanfaatan Tanah Desa Tahun 2019.

Peraturan Desa Kalurahan Potorono tentang Pemanfaatan Tanah Desa Tahun 2019.

Peraturan Desa Kalurahan Parangtritis tentang Pemanfaatan Tanah Desa Tahun 2019.

Publikasi Pemerintah

Petunjuk Teknis No. 4/Juknis-HK.02.01/X/2019 tentang Penatausahaan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Surat Edaran No:13/SE/VIII/2017 tentang Penataan, Pengawasan, dan Perlindungan Tanah – Tanah Kasultanan di DIY.

Publikasi Pribadi

Supama, Y. (2020) ‘Tinjauan Yuridis Pertanahan Atas Tanah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Dan Kadipaten Pakualaman’.