

Dinamika Legalisasi Tanah Desa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta: Pengaturan, Pelaksanaan, dan Implikasinya

Dimas Bayu Candra Prasetya¹, Dian Aries Mujiburohman^{2*}, Yohanes Supama³

¹²³ Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jalan Tata Bhumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta

* Koresponden email: esamujiburohman@stpn.ac.id

Vol. 4 No. 2
Oct 2024

Received
July 20th, 2024

Accepted
Sept 9th, 2024

Published
Oct 8th, 2024

ABSTRACT

*Legal uncertainty in the legalization of village land in DIY arises from differences between national and regional regulations. This study examines the legalization of village land in Sleman, Yogyakarta, from the aspects of regulation, implementation, and its implications. The research method employed is a normative-empirical legal analysis focusing on regulations related to village land and their ontological basis. The findings show that the regulation of village land in the Special Region of Yogyakarta (DIY) has undergone changes since the pre-independence era, during which land was under the authority of the Kasultanan and Pakualaman with limited usage rights. After independence, DIY gained special rights in agrarian management, reinforced by the DIY Privileges Law (UUK). However, the implementation of the Basic Agrarian Law (UUPA) in DIY was delayed until 1984. Significant changes in village land regulations, from the 2008 to 2024 Governor's Regulations, reveal inconsistencies with national land laws and the Village Law. This creates challenges in legal synchronization, where the UUK, as *lex specialis*, may lead to legal uncertainty in the legalization and certification of village land. These findings provide valuable input for policy development to strengthen the legal framework for village land and improve community welfare through better land management.*

Keywords: Village Land, Anggaduh Rights, Kasultanan and Pakualaman, Rijksblad

INTISARI

Ketidakpastian hukum dalam legalisasi tanah desa di DIY timbul dari perbedaan pengaturan nasional dan daerah. Penelitian ini mengkaji legalisasi tanah desa di Sleman, Yogyakarta, dari aspek pengaturan, pelaksanaan, dan implikasinya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif-empiris dengan analisis terhadap peraturan terkait tanah desa dan dasar ontologis penetapannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) telah mengalami perubahan sejak masa pra-kemerdekaan, di mana tanah berada di bawah otoritas Kasultanan dan Pakualaman dengan hak pakai terbatas. Setelah kemerdekaan, DIY memperoleh hak istimewa dalam pengaturan agraria, diperkuat oleh Undang-Undang Keistimewaan DIY (UUK DIY). Namun, implementasi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di DIY baru terlaksana pada 1984. Peraturan tanah desa mengalami perubahan signifikan dari Peraturan Gubernur DIY tahun 2008 hingga 2024, mencerminkan ketidaksesuaian dengan hukum nasional dan Undang-Undang Desa. Hal ini menimbulkan tantangan dalam sinkronisasi hukum, di mana UUK DIY sebagai *lex specialis* berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam legalisasi dan sertifikasi tanah desa. Temuan ini memberikan masukan bagi kebijakan untuk memperkuat kerangka hukum tanah desa dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan tanah yang lebih baik.

Kata Kunci : Tanah Desa, Hak *Anggaduh*, Kasultanan dan Pakualaman, Rijksblad

A. Pendahuluan

Indonesia adalah negara luas dengan struktur wilayah yang terdiri dari provinsi, kabupaten/kota, dan di dalamnya terdapat unit terkecil berupa desa dan kelurahan

(Pasal 18, UUD 1945). Desa merupakan bentuk pemerintahan otonom tertua di Indonesia, yang berasal dari hukum adat, yang ada sebelum terbentuknya wilayah Negara (Alamsyah, 2011). Pengaturan mengenai tanah desa diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (UU Desa), di mana pemerintah desa memiliki kewenangan untuk mengelola aset desa, termasuk tanah, yang berstatus hak pakai dan didaftarkan atas nama pemerintah desa.

Lahirnya UU Desa membuka peluang bagi desa untuk menjadi lebih mandiri, otonom, dan berdikari (Junarto & Salim, 2022). Tanah desa memiliki peran penting sebagai salah satu sumber kekayaan bagi pemerintah desa untuk berbagai keperluan ekonomi dan pembangunan, karena pemanfaatannya yang baik dapat meningkatkan pendapatan asli desa (Junarto & Suhattanto, 2022). Selain itu, pengelolaan tanah desa bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa (Sari & Nasution, 2021; Turut & Mujiburohman, 2023). Pengelolaan aset desa juga bermanfaat dengan membuka peluang kerja, meningkatkan pendapatan, dan memperkuat kemandirian masyarakat desa (Sutaryono dkk., 2014). Oleh karena itu, kekayaan milik desa yang berupa tanah harus disertifikatkan atas nama pemerintah desa (Irawan & Junarto, 2022).

Legalisasi tanah Pemerintah Desa penting dilakukan sebagai amanat UU Desa dan UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang mewajibkan pendaftaran setiap tanah di Indonesia untuk memastikan kepastian status baik subjek maupun objek tanah tersebut. Sertifikat tanah hasil pendaftaran berfungsi sebagai bukti hak yang sah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya (Mujiburohman, 2021; Wulansari dkk., 2021). Perlindungan ini penting karena memastikan keamanan pengelolaan tanah desa dari segi hukum (Suherman & Imran, 2020). Dengan adanya perlindungan hukum ini, pemerintah desa dapat mengelola tanah dengan lebih aman dan terhindar dari masalah hukum yang dapat mengganggu pengembangan dan pemanfaatan aset desa. Lebih jauh, legalisasi tanah mendukung transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah desa, memperkuat posisi hukum pemerintah desa dalam melaksanakan berbagai kegiatan pembangunan dan pemberdayaan masyarakat.

Pada sisi lain, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) memiliki aturan khusus dalam legalisasi tanah yang berbeda dari daerah lain di Indonesia. Kekhususan ini diatur dalam UU No. 13 Tahun 2012 tentang Undang-Undang Keistimewaan (UUK) DIY. Berdasarkan Pasal 32 UUK DIY, Kasultanan dan Kadipaten memiliki wewenang dalam pengelolaan tanah dan menjadi subjek hak atas Tanah Kasultanan (SG) dan Kadipaten (PAG). Wewenang ini bertujuan untuk melestarikan kebudayaan, memenuhi kebutuhan sosial, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di DIY.

Perbedaan yang mencolok dalam pengaturan tanah di DIY adalah ketiadaan tanah negara dan klaim bahwa tanah desa menjadi tanah Kasultanan/Kadipaten. Hal ini diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa (Perdais) No. 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, sebagai aturan pelaksana dari UUK DIY. Kasultanan/Kadipaten mengklaim tanah desa sebagai miliknya karena berdasarkan asal usulnya, tanah desa merupakan hak *anggadoh* dari

Kasultanan/Kadipaten yang diberikan kepada pemerintah desa untuk dikelola dan dimanfaatkan (Sinaga & Rini, 2022). Berdasarkan regulasi tersebut, pemerintah desa di DIY hanya memiliki wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan tanah desa, sedangkan kepemilikan tanah tetap menjadi hak Kasultanan dan Kadipaten.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan nasional, akuisisi kepemilikan tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) oleh Kasultanan atau Kadipaten dianggap bertentangan dengan UU Desa, yang secara tegas menyatakan bahwa tanah desa adalah aset yang sepenuhnya menjadi hak desa dan wewenangnya berada di tangan pemerintah desa. Perubahan penyertifikatan tanah desa dari hak pakai atas nama pemerintah desa menjadi hak milik atas nama Kasultanan atau Kadipaten menimbulkan kecemasan di kalangan perangkat desa di DIY, karena wewenang sepenuhnya beralih kepada Kasultanan atau Kadipaten. Perbedaan pengaturan ini menarik untuk diteliti karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, sinkronisasi pengaturan tanah desa di DIY dengan hukum tanah nasional (UUPA) sangat diperlukan.

Minat untuk mengkaji tentang desa meningkat sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Banyaknya kajian menunjukkan bahwa desa masih menghadapi banyak permasalahan, terutama terkait pemerintahan, regulasi, anggaran, dan partisipasi masyarakat (Rodiyah, 2018). Pengelolaan aset desa menjadi salah satu fokus utama, karena pengelolaan dapat mempengaruhi pendapatan dan kemandirian desa (Julianti & Sudirga, 2023; Rodiati, 2015; Winarto, 2024). Selain itu, pengaturan tanah desa juga menjadi isu penting, terutama dalam hal mendefinisikan pengertian, jenis, serta kedudukannya (Diniyanto, 2019), Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional (Supraptiningsih, 2021). Peningkatan minat dan kajian ini mencerminkan kebutuhan untuk mengatasi berbagai tantangan yang dihadapi desa dalam implementasi UU Desa dan pengelolaan sumber daya, terutama tanah, agar desa dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan.

Kemudian secara khusus kajian tanah desa di Yogyakarta, adalah kajian Kuncoro (2018) menunjukkan bahwa penetapan Kasultanan sebagai badan hukum mengubah pengelolaan dan tanggung jawab atas tanah Kasultanan, termasuk pengalihan tanah desa bersertifikat, berasal dari tanah hak *anggaduh* dialihkan menjadi milik Kasultanan. Antoro (2015) menjelaskan bahwa Tanah Kasultanan dan Kadipaten tunduk pada UUPA, tetapi sumber hukum agraria UUK DIY tetap berlaku sebagai *lex specialis*. Tilman dkk., (2021) legalisasi Tanah Kasultanan dan Kadipaten memberikan kepastian hukum melalui sertifikat, proses ini menghadapi kendala dalam pengumpulan data yuridis dan data fisik. Diniyanto (2019) mengusulkan perbaikan regulasi tanah desa dengan menegaskan definisi, jenis, dan kedudukan tanah desa serta memperkuat kedudukannya melalui pengelolaan otonom dan sanksi bagi penyalahgunaannya.

Penelitian ini menghadirkan kebaruan dengan fokus pada legalisasi tanah desa di Sleman, Yogyakarta, dari perspektif pengaturan, pelaksanaan dan implikasinya, yang belum dijelaskan secara mendalam dalam kajian-kajian sebelumnya. Fokus penelitian ini adalah mengatasi ketidakpastian hukum yang timbul dari perbedaan legalisasi tanah desa di DIY dengan hukum tanah nasional (UUPA) dan menyelaraskan peraturan perundang-undangan terkait tanah desa. Tujuannya adalah memastikan bahwa substansi pengaturan tidak tumpang tindih, saling melengkapi, dan memberikan kepastian hukum yang jelas dan konsisten, serta mengisi celah yang belum dibahas dalam penelitian sebelumnya mengenai Tanah SG dan Tanah PAG.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif-empiris. Metode yuridis normatif diterapkan untuk menganalisis sinkronisasi antar peraturan terkait legalisasi tanah desa di DIY, sedangkan metode yuridis empiris digunakan untuk mengidentifikasi dampak dari regulasi tanah desa yang berlaku. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dengan memahami berbagai peraturan dan literatur terkait regulasi legalisasi tanah desa. Selain itu, data juga diperoleh dari hasil wawancara dengan informan yang telah ditentukan, untuk mendapatkan data primer berupa bahan non-hukum yang berguna dalam menganalisis dan mengidentifikasi fakta yang terjadi (Marzuki, 2010). Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meninjau peraturan yang terkait dengan masalah hukum yang diteliti, sehingga menghasilkan argumentasi yang bermanfaat untuk memecahkan isu yang dihadapi (Marzuki, 2010). Pendekatan analisis dimaksudkan untuk memahami konsep dari istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan dan penerapannya dalam praktik atau pengambilan keputusan hukum (Ibrahim, 2006).

C. Hasil dan Pembahasan

C.1. Sejarah Pengaturan Tanah Desa di DIY

C.1.1. Pra Kemerdekaan Indonesia

Sebelum kemerdekaan Indonesia, DIY berbentuk kerajaan, yaitu Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat yang lahir dari Perjanjian Giyanti pada 13 Februari 1755. Kadipaten Pakualaman lahir dari Perjanjian Paku Alam I dengan Gubernur Jenderal Thomas Stamford Raffles pada 18 Maret 1813. Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman diakui oleh Pemerintah Hindia Belanda sebagai *zelfbesturende landschappen* (daerah swapraja) dengan sistem pemerintahan sendiri (Antoro, 2015). Selain berdaulat dalam pemerintahan, keduanya memiliki wewenang dalam pengaturan hukum dan pertanahan yang dituangkan dalam Rijktsblad Kasultanan dan Rijktsblad Pakualaman (Pawana, 2020). Dasar hukum pengaturan tanah SG dan tanah PAG, serta sumber hukum pengaturan tanah desa adalah Rijktsblad Kasultanan No. 16 Tahun 1918 dan Rijktsblad

Pakualaman No. 18 Tahun 1918 (Antoro, 2015). Pasal 1 aturan ini menjelaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Kasultanan yang tidak dilekati oleh hak apa pun dan tidak ada bukti kepemilikan hak, seperti tanah *wedi kengser*, *gisik*, *oro-oro*, *tlogo*, makam, pasar desa, dan lapangan, diakui sebagai milik Sultan. Pasal 3 hingga Pasal 5 mengatur bahwa desa diberikan hak pakai atau wewenang *anggaduh* atas tanah di wilayah desa tersebut, namun desa tidak diperkenankan memindahtangankan tanah tersebut. Kasultanan atau Kadipaten berhak mencabut status hak *anggaduh* jika sewaktu-waktu membutuhkan tanah tersebut.

C.1.2. Pasca Kemerdekaan Indonesia

Pasca kemerdekaan, Kasultanan dan Kadipaten menyatakan bergabung dengan Republik Indonesia dengan status Daerah Istimewa, ditandai dengan Amanat 5 September 1945 (Prihantoro, 2016). Amanat ini mengubah sistem pemerintahan dari feodal terpusat menjadi demokratis dan desentralisasi dalam bentuk daerah istimewa (Soemardjan, 2009). Pengakuan terhadap DIY secara hukum termuat dalam Pasal 18 UUD 1945 yang menghormati dan mengakui hak-hak asal-usul daerah yang bersifat istimewa. Berdasarkan peraturan tersebut kemudian ditetapkan UU No. 22 Tahun 1948 tentang Penetapan Aturan-aturan Pokok mengenai Pemerintahan Sendiri di Daerah-Daerah yang Berhak Mengatur dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri. Dalam pasal 1 ayat (2) dijelaskan bahwa daerah-daerah yang mempunyai hak asal-usul dan mempunyai sistem pemerintahannya sendiri sebelum Indonesia merdeka bisa dinyatakan menjadi daerah istimewa yang berhak mengatur daerahnya sendiri.

Yogyakarta ditetapkan sebagai daerah istimewa secara sah dengan dibentuknya UU No. 3 Tahun 1950 sebagai tindak lanjut dari UU No. 22 Tahun 1948. Dalam peraturan tersebut, salah satu urusan yang diberikan wewenangnya adalah urusan agraria dan pertanahan, serta urusan-urusan yang telah dilaksanakan DIY sebelum peraturan tersebut tetap berlaku. Urusan terkait agraria dan pertanahan yang dijelaskan pada UU No. 3 Tahun 1950 *Jo* UU No. 19 Tahun 1950 belum secara rinci mengatur pelaksanaannya. Oleh karena itu, sesuai amanat Pasal 4 ayat (4) peraturan tersebut, Pemerintah DIY menetapkan Perda DIY No. 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di DIY. Penetapan peraturan tersebut beralasan karena hukum agraria di DIY yang awalnya diatur dalam *Rijksblad* dianggap tidak sesuai lagi dengan keadaan dan Negara Republik Indonesia belum mengeluarkan peraturan yang mengatur hukum pertanahan secara nasional.

Perda DIY No. 5 Tahun 1954 adalah tonggak revolusi pengaturan pertanahan di DIY, memberikan kejelasan status hak atas tanah di DIY. Pokok bahasannya mencakup otoritas DIY atas tanah berdasarkan *Domeinverklaring* 1918, hak pengaturan tanah dalam Kota Yogyakarta sesuai peraturan lama, hak desa untuk mengurus tanah dengan batasan adat, hak milik turun temurun untuk perseorangan, penetapan desa sebagai badan hukum pemilik tanah desa, larangan kepemilikan tanah oleh bangsa asing, syarat-syarat tertentu untuk pembatalan hak milik, jaminan

pemerintah saat membutuhkan tanah, dan perlunya tinjauan untuk badan hukum yang ingin memiliki tanah. Masyarakat diberikan hak milik atas tanah, desa sebagai badan hukum memiliki dan mengelola tanah desa seperti *lungguh, pengarem-arem*, kas desa, dan untuk kepentingan umum. Pemerintah DIY tetap mengawasi agar pengelolaan tanah desa tidak disalahgunakan, memastikan manfaat untuk kesejahteraan masyarakat desa.

Tindak lanjut penetapan Perda DIY No. 5 Tahun 1954, ditetapkannya Perda DIY No. 10 Tahun 1954 yang diubah dengan Perda DIY No. 3 Tahun 1956 tentang Pelaksanaan "Putusan" Desa Mengenai Peralihan Hak *Andarbe (Eferlijk Individueel Bezitsrecht)* dari Kalurahan (sebutan untuk desa di wilayah DIY) dan Hak *Anganggo Turun Temurun Atas Tanah (Eferlijk Individueel Gebruiksrecht)* Dan Perubahan Jenis Tanah di DIY. Ditetapkan juga Perda DIY No. 11 Tahun 1954 tentang Peralihan Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah (*Eferlijk Individueel Bezitsrecht*). Selain itu ditetapkan aturan yang menjelaskan mengenai tanda bukti hak dalam pensertipikatan tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu dalam Perda DIY No. 12 Tahun 1954 tentang Tanda Sah Bagi Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah (*Eferlijk Individueel Bezitsrecht*). Aturan-aturan tersebut merupakan wujud revolusi pengaturan pertanahan di DIY yang secara jelas menerangkan pembagian-pembagian kewenangan atas tanah.

C.1.3. Pasca ditetapkan UUPA

Pada tanggal 24 September 1960, ditetapkan UUPA sebagai dasar hukum agraria nasional, menjawab kebutuhan pengaturan agraria pasca kemerdekaan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di seluruh Indonesia (Indah Sari, 2017). UUPA menghapus kebijakan pertanahan atas tanah swapraja atau bekas swapraja, seperti yang tertuang dalam Diktum Keempat UUPA, guna menghindari dualisme pengaturan dan menghapus hak-hak feodal yang bertentangan dengan ketetapan UUPA. Namun, implementasi unifikasi hukum pertanahan di DIY tertunda karena adanya peraturan pertanahan sebelumnya yang bersumber dari UU No. 3 Tahun 1950 jo UU No. 19 Tahun 1950, serta *Rijksblad* Kasultanan dan *Rijksblad* Pakualaman yang masih berlaku. Upaya memberlakukan UUPA sepenuhnya di DIY baru terlaksana pada tahun 1984, ditandai dengan Keputusan DPRD No.3/K/DPRD/1984 dan No.4/K/DPRD/1984, serta direspons oleh Keppres No. 33 Tahun 1984 dan Kepmendagri No. 66 Tahun 1984.

Pemda DIY kemudian menerbitkan Perda No. 3 Tahun 1984 yang menetapkan bahwa pengaturan agraria berubah menjadi wewenang dekonsentrasi, UUPA dan aturan pelaksanaannya berlaku dalam pengaturan tanah di Indonesia, dan semua peraturan agraria DIY sebelumnya tidak berlaku lagi. Pengaturan tanah desa mengikuti hukum tanah nasional, di mana tanah desa diberikan status hak pakai dengan jangka waktu tidak terbatas sepanjang digunakan sesuai peruntukannya. Secara nasional, pengelolaan tanah desa diatur dalam Permendagri No. 4 Tahun 2007, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut oleh Perda DIY No. 11 Tahun 2008, menegaskan bahwa tanah desa di DIY adalah milik desa dan dikuasai pemerintah desa.

C.1.4. Pasca ditetapkan UUK DIY

Pemberlakuan sepenuhnya UUPA di DIY menghadapi kendala, terutama terkait tanah SG dan PAG. Berdasarkan Diktum Keempat UUPA, tanah swapraja dan bekas swapraja seharusnya beralih kepada negara, namun tidak berlaku untuk tanah SG dan PAG karena keberadaan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman diakui secara hukum sebagai DIY berdasarkan UU No. 3 Tahun 1950 jo. UU No. 19 Tahun 1950. Untuk menegaskan keistimewaan DIY, Pemerintah Indonesia mengeluarkan UUK DIY yang mengakui kewenangan khusus DIY di bidang pertanahan. Pasal 32 UUK menyatakan Kasultanan dan Kadipaten sebagai badan hukum yang berhak memiliki tanah SG dan PAG, sejalan dengan PP No. 38 Tahun 1963 dan Pasal 21 ayat (2) UUPA. Kasultanan dan Kadipaten diakui sebagai Badan Hukum Warisan Budaya (BHWB) yang mengikuti aturan UUD 1945 dan bukan aturan feodal Rijksblad.

Perdais DIY No. 1 Tahun 2017 mengatur pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten, termasuk tanah desa yang dinyatakan sebagai milik pemerintah desa menurut Perda DIY No. 5 Tahun 1954. Pergub DIY No. 24 Tahun 2024 lebih lanjut mengatur pemanfaatan tanah Kalurahan. Riwayat pengaturan tanah desa menunjukkan perubahan substansi dari Pergub DIY No. 11 Tahun 2008 ke Pergub DIY No. 24 Tahun 2024. Pergub terbaru tidak mengacu pada UU Desa dan hanya pada Perdais No. 1 Tahun 2017, yang menimbulkan persoalan terkait asas *lex superior derogat legi inferiori*, mengingat kedudukan Pergub lebih rendah daripada UU menurut hierarki peraturan perundang-undangan dalam UU No. 12 Tahun 2011. Dinamika penetapan Pergub DIY terkait tanah desa di DIY dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Dinamika Penetapan Pergub DIY Terkait Tanah Desa di DIY

| Peraturan Gubernur DIY | Muatan Substansi | Kesesuaian dengan UU Desa |
|---------------------------|--|---------------------------|
| Pergub No. 11 Tahun 2008 | Tanah desa adalah kekayaan desa yang disertifikatkan atas nama pemerintah desa | Sesuai |
| Pergub No. 11 Tahun 2012 | Tanah desa adalah pemberian kraton yang disertifikatkan sebagai aset pemerintah desa | Sesuai |
| Pergub No. 65 Tahun 2013 | Tanah desa disertifikatkan atas nama pemerintah desa | Sesuai |
| Pergub No. 112 Tahun 2014 | Tanah desa adalah tanah milik Kasultanan/Kadipaten | Tidak Sesuai |
| Pergub No. 34 Tahun 2017 | Tanah desa asal usulnya hak <i>anggadoh</i> milik Kasultanan/Kadipaten | Tidak Sesuai |
| Pergub No. 24 Tahun 2024 | Pendaftaran tanah desa atas nama Kasultanan/Kadipaten dengan status hak milik | Tidak Sesuai |

Sumber: Peneliti, 2024

C.2. Sinkronisasi Substansi Peraturan Tanah Desa dengan Hukum Tanah Nasional

Sinkronisasi hukum, yang juga dikenal sebagai harmonisasi hukum, adalah upaya penyesuaian dan penyetaraan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bidang tertentu. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa substansi yang diatur dalam peraturan-peraturan tersebut tidak tumpang tindih, saling melengkapi (suplementer), dan terkait satu sama lain, sehingga relevan dan mampu memberikan kepastian hukum (Sayuna, 2016).

Sinkronisasi hukum, yang juga dikenal sebagai harmonisasi hukum, adalah upaya penyesuaian dan penyetaraan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bidang tertentu. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa substansi yang diatur dalam peraturan-peraturan tersebut tidak tumpang tindih, saling melengkapi (suplementer), dan terkait satu sama lain, sehingga relevan dan mampu memberikan kepastian hukum. (Sayuna, 2016). Dalam proses sinkronisasi ini, penerapan asas-asas hukum peraturan perundang-undangan sangat penting karena pengaturan hukum di Indonesia memiliki sifat yang kompleks dan dinamis. Sebab pengaturan hukum di Indonesia cakupannya luas dan diharapkan mampu selaras dengan hukum yang terus berkembang (Irfani, 2020).

Dalam hierarki peraturan perundang-undangan, UUPA sebagai hukum tanah nasional dan UUK sebagai UU khusus DIY memiliki kedudukan setara, yaitu sama-sama berada pada tingkatan undang-undang. Namun, menurut asas hukum pengaturan perundang-undangan di Indonesia, UUK bukan merupakan penerapan asas *lex specialis* dari UUPA. Sebaliknya, UUK merupakan *lex specialis* dari UU Pemerintah Daerah, yang memberikan aturan atau kewenangan khusus karena DIY adalah daerah istimewa. Oleh karena itu, dalam hal ini, UUPA tetap berlaku dalam mengatur dan memberikan wewenang dalam bidang pertanahan. Aturan pertanahan di DIY yang diatur dalam UUK tidak boleh bertentangan dengan yang diatur dalam UUPA, melainkan harus selaras dan sinkron satu sama lain.

Terdapat beberapa aspek dalam sinkronisasi peraturan pertanahan terkait tanah desa di DIY dengan ketentuan yang termuat dalam UUPA dan aturan pelaksanaannya. Aspek tersebut meliputi:

C.2.1. Subjek Hak

Berdasarkan UU Desa, subjek hak atas tanah desa adalah pemerintah kalurahan sebagai pengelola tanah desa. Namun, di DIY, hak atas tanah desa diklaim oleh Kasultanan dan Kadipaten sebagai tanah bukan (*dede*) *keprabon* yang berasal dari hak *anggaduh*. Pemerintah kalurahan hanya dianggap sebagai pengelola yang memanfaatkan tanah desa saja untuk kepemilikannya tetap Kasultanan/Kadipaten. Ketentuan tersebut termuat dalam Pasal 8 ayat (1) Perdas DIY No. 1 Tahun 2017 dan bahkan dalam Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022.

Namun, ketentuan yang termuat dalam Pasal 8 ayat (1) Perdas DIY No. 1 Tahun 2017 tersebut tidak sinkron dengan bagian penjelasan dari Pasal 32 ayat (4) UUK yang merupakan aturan induk dari peraturan keistimewaan DIY. Dalam UUK dijelaskan hanya terdapat 2 (dua) jenis tanah yang termasuk tanah bukan (*dede*) *keprabon* yaitu tanah yang digunakan penduduk/instansi yang dilekati hak

(magersari, ngindung, hak pakai, hutan, kampus, rumah sakit, dan lain-lain) dan tanah yang digunakan penduduk tanpa alas hak. Dalam Peraturan tersebut telah dijelaskan bahwa tanah desa bukan termasuk jenis tanah bukan (dede) *keprabon*. Walaupun terdapat kata “dan lain-lain” dalam peraturan tersebut, menurut asumsi Penulis kata tersebut tidak merujuk pada tanah desa, melainkan merujuk pada contoh hak lain pada kategori jenis tanah yang digunakan oleh masyarakat/institusi yang memiliki serat kekancingan.

Oleh karena itu, sebagai aturan pelaksana UUK, Perdais DIY No. 1 Tahun 2017 seharusnya tidak berbeda dari aturan induknya untuk menghindari ketidakpastian hukum dan melanggar asas *lex superior derogat legi inferiori*, yang menyatakan bahwa peraturan yang lebih rendah dalam hierarki tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. UUK DIY memiliki kedudukan lebih tinggi daripada Perdais DIY No. 1 Tahun 2017. Antoro (2015) menyatakan bahwa kedudukan tanah desa sebagai hak pemerintah desa tidak dapat diganggu gugat oleh UUK DIY, karena objek tanah yang termasuk tanah SG dan PAG hanya ada dua jenis, dan tanah desa tidak termasuk di dalamnya. Maka dari itu, tidak tepat memasukkan tanah desa sebagai tanah bukan (dede) *keprabon*, karena secara historis tanah desa sudah menjadi wewenang desa, bukan lagi milik Kasultanan/Kadipaten.

C.2.2. Status Hak

Secara nasional, status tanah desa di Indonesia adalah hak pakai di atas tanah negara atas nama pemerintah desa, berlaku selama tanah tersebut digunakan sebagai tanah desa tanpa batasan waktu, sesuai dengan Pasal 41 UUPA dan Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021. Berbeda dengan DIY, tanah desa yang berasal dari hak *anggaduh* Kasultanan atau Kadipaten diberikan status hak milik atas nama Kasultanan Ngayogyakarta Hadinigrat atau Kadipaten Pakualaman, sesuai Pasal 5 Perdais DIY No. 1 Tahun 2017 dan Pasal 5 Pergub DIY No. 24 Tahun 2024. Setelah disertifikatkan, pemerintah desa dapat diberikan hak pakai dengan akta pemberian hak pakai yang dibuat oleh PPAT sesuai *Serat Kekancingan* Panitikismo. Tanah desa yang telah memiliki sertifikat hak pakai di atas tanah negara harus disesuaikan menjadi hak pakai di atas tanah Kasultanan/Kadipaten menurut Pasal 38 ayat (2) Perdais DIY No. 1 Tahun 2017, dengan pendaftarannya dilakukan paling cepat tiga tahun setelah Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 berlaku. Perubahan ini dicatat di kolom perubahan sertifikat dengan cap dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan.

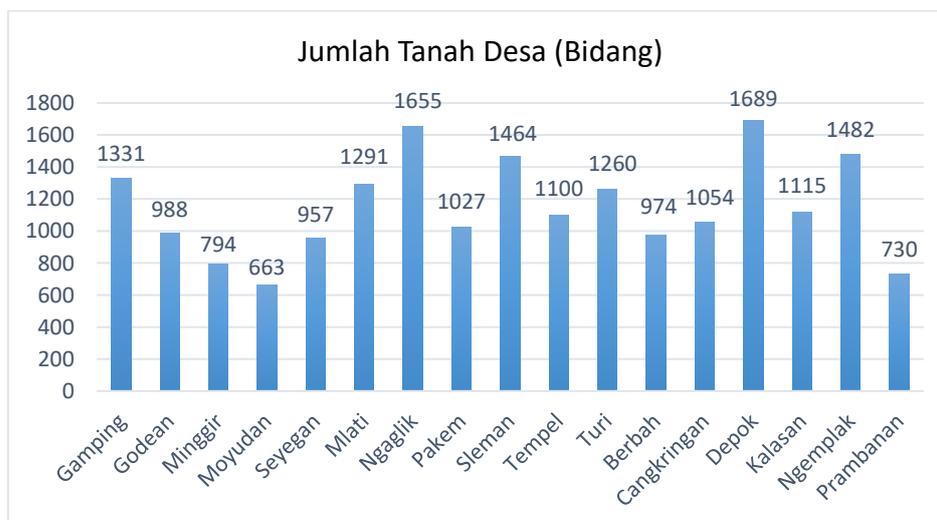
Penetapan hak pakai di atas hak milik diatur dalam Pasal 51 ayat (2) dan Pasal 52 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, yang menetapkan bahwa hak pakai dapat diberikan di atas tanah hak milik dengan batas waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai oleh PPAT. Oleh karena itu, jika pemerintah desa di DIY diberikan hak pakai di atas hak milik Kasultanan/Kadipaten, hak pakai tersebut berlaku maksimal 30 tahun dan memerlukan pembaruan melalui akta PPAT. Namun, ketentuan ini bertentangan dengan Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021 dan Pasal 111 Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa

pemerintah desa diberikan hak pakai selama tanah tersebut dipergunakan. Untuk menghindari kontradiksi, diperlukan peraturan tambahan/penjelasan pasal.

Kejanggalan lain terkait perubahan pencatatan ini adalah tujuannya. Menurut Pasal 62 PP No. 18 Tahun 2021, jika hak pakai atas tanah negara hapus, tanah menjadi milik negara, sedangkan jika hak pakai atas tanah hak milik hapus, tanah kembali ke pemegang hak milik. Jika perubahan pencatatan hanya untuk menegaskan atau mengakui tanah Kasultanan sebagai asal usul tanah desa, maka hal ini dapat diterima karena sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022. Namun, jika tujuannya adalah untuk mencari celah dalam penerbitan hak milik Kasultanan atas tanah desa, maka perlu kajian lebih lanjut. Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 menjelaskan bahwa penetapan hak milik dapat dilakukan jika hak pakai dilepaskan kepada Kasultanan/Kadipaten, yang bertentangan dengan PP No. 18 Tahun 2021 yang mengharuskan pelepasan ke negara sebelum permohonan hak milik atas nama Kasultanan.

C.3. Legalisasi Tanah Desa di Kabupaten Sleman

Tanah desa di Kabupaten Sleman tersebar di setiap kalurahan dan dikelola oleh pemerintah kalurahan. Tanah desa di DIY berbeda dengan daerah lain di Indonesia karena asal usulnya berasal dari hak *anggaduh* yang diberikan oleh Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat kepada pemerintah kalurahan di DIY. Mayoritas pemanfaatan tanah desa di Kabupaten Sleman adalah untuk lahan pertanian, dengan sebagian lagi disewakan. Kabupaten Sleman memiliki luas tanah desa terluas kedua di DIY, mencapai 57.969.383 m². Berdasarkan data dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, jumlah tanah desa di Kabupaten Sleman adalah 19.574 bidang. Kapanewon Depok memiliki tanah desa paling banyak dengan total 1.689 bidang, sedangkan Kapanewon Moyudan memiliki tanah desa paling sedikit dengan 663 bidang. Data jumlah bidang tanah desa lebih jelas divisualisasikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Jumlah Tanah Desa di Kabupaten Sleman
Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Proses legalisasi tanah desa di DIY diatur dalam Perdis DIY No. 1 Tahun 2017, yang melibatkan beberapa tahapan. Tahap pertama adalah inventarisasi, yang mencakup pengumpulan dan pencatatan dokumen tanah desa sebagai data awal dan bukti dalam pendaftaran tanah. Data yang dikumpulkan meliputi peta persil desa, berbagai leger, sertifikat model E dan D, lokasi, perkiraan luas, dan data penggunaan/pengelolaan tanah. Selanjutnya, tahap identifikasi dilakukan dengan menyinkronkan data awal dengan kondisi lapangan, baik fisik maupun yuridis. Tahap verifikasi melibatkan rapat koordinasi dengan instansi terkait untuk mengkaji dan menyinkronkan data, menghasilkan Berita Acara Tim Verifikasi. Hasil ini kemudian digunakan dalam tahap pemetaan, yang melibatkan pembuatan peta dasar dan penetapan batas tanah. Terakhir, tahap pendaftaran tanah diajukan oleh Kasultanan/Kadipaten dengan memberikan kuasa kepada DPTR di Kabupaten, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu UUPA.

Perdais DIY No. 1 Tahun 2017 secara jelas menyatakan bahwa proses pendaftaran tanah mengikuti peraturan perundang-undangan nasional yang berlaku, termasuk PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan yang memperbaruinya hingga Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021. Selain itu, khusus DIY, ada peraturan tentang pendaftaran tanah Kasultanan dan Kadipaten dalam Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022. Namun, ditemukan bahwa beberapa peraturan pertanahan tentang tanah desa di DIY belum sepenuhnya sinkron dengan kewenangan pada UUPA dan aturan pelaksanaannya. Hal ini terlihat dari hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku dan historis pengaturan pertanahan di DIY. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut mengenai peraturan tersebut melalui uji materi untuk memastikan kejelasan dan kesesuaian peraturan.

Sebelum Undang-Undang Keistimewaan (UUK) Yogyakarta ditetapkan pada tahun 2012, pemerintah kalurahan di Kabupaten Sleman telah melakukan legalisasi tanah desa dengan mensertifikatkan tanah desa menjadi hak pakai atas nama pemerintah kalurahan di atas tanah negara, sesuai ketentuan UUPA. Berdasarkan data dari DPTR Kabupaten Sleman, tercatat ada 7.568 sertifikat tanah desa yang telah didaftarkan. Namun, setelah Perdais DIY No. 1 Tahun 2017 sebagai aturan pelaksana UUK terkait wewenang pertanahan di DIY ditetapkan, seluruh tanah desa di DIY yang asal-usulnya dari hak *anggaduh* diklaim menjadi milik kasultanan/kadipaten. Akibatnya, tanah desa yang sudah bersertifikat hak pakai ditarik oleh Kasultanan melalui DPTR Kabupaten Sleman untuk penyesuaian pencatatan hak, dan permohonan pendaftaran tanah desa atas nama pemerintah kalurahan di Kantor Pertanahan diberhentikan sementara karena belum ada aturan teknis yang mengatur proses tersebut.

Menjawab permasalahan ini, pada 29 Oktober 2019, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Petunjuk Teknis No. 4/Juknis-HK.02.01/X/2019 sebagai pedoman bagi Kantor Pertanahan di DIY dalam melayani permohonan pendaftaran tanah desa. Namun, karena petunjuk teknis ini

kurang menjamin kepastian hukum dalam pensertipikatan tanah, Kementerian ATR/BPN kemudian mengeluarkan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 terkait Pendaftaran Tanah Sultanat Ground dan Pakualamanat Ground di DIY.

Pada pelaksanaan legalisasi tanah desa, DPTR ditunjuk sebagai fasilitator yang diberi kuasa oleh Kasultanan dalam pengurusan pendaftaran tanah Kasultanan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Penatausahaan Pertanahan DPTR Kabupaten Sleman, pelaksanaan legalisasi tanah desa di Kabupaten Sleman pasca ditetapkannya UUK DIY dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Perdais DIY No. 1 Tahun 2017. Berdasarkan hal tersebut, terdapat dua program yang dilakukan DPTR dalam proses legalisasi tanah desa.

C.3.1. Penyesuaian Status Tanah Desa dari Hak Pakai atas Tanah Negara menjadi Hak Pakai atas Tanah Kasultanan

Penyesuaian status tanah desa yang awalnya hak pakai di atas tanah negara menjadi hak pakai di atas tanah Kasultanan dilakukan melalui pendaftaran permohonan perubahan pencatatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. DPTR menyiapkan berbagai dokumen untuk proses ini, termasuk surat permohonan pendaftaran, surat kuasa pengurusan, surat keterangan tidak dalam sengketa, surat keterangan bahwa bidang bukan aset pemerintah kalurahan, lampiran terkait bidang tanah, berita acara tim verifikasi, surat Gubernur, fotokopi identitas pemohon, dan sertifikat asli hak pakai tanah desa.

Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 menyatakan bahwa pendaftaran penetapan hak milik kasultanan/kadipaten dilaksanakan paling cepat tiga tahun setelah peraturan tersebut berlaku. Hingga penelitian ini dilakukan, belum ada sertifikat hak milik kasultanan yang diterbitkan dari sertifikat yang telah disesuaikan datanya di Kabupaten Sleman. Namun, terdapat pendapat bahwa Kasultanan cukup dengan perubahan pencatatan tanpa perlu mendaftarkan hak milik atas nama Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat. Pendapat ini dikonfirmasi oleh Kepala Seksi Penanganan Permasalahan Pertanahan DPTR Kabupaten Sleman, yang pada saat diwawancarai menyatakan bahwa:

"Dari pihak Kasultanan beranggapan, hak pakai tanah desa yang sudah dilakukan perubahan pencatatan dianggap secara otomatis menjadi hak kepemilikan Kasultanan sehingga prosesnya cukup sampai disitu, tetapi untuk lebih lanjutnya nanti tunggu peraturan seperti apa." ((Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Permasalahan Pertanahan DPTR, 2024)

Sependapat dengan pernyataan tersebut, Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman saat Peneliti wawancara tidak mempermasalahkan hal tersebut;

"Kan itu hanya persoalan status haknya saja, pemanfaatannya pun masih tetap sama, apabila Kasultanan menganggap itu cukup ya nggak papa. Tapi kalau mau dilanjut hak milik, maka hak pakai tersebut perlu dilepas dan dihapus, kemudian Kraton memohonkan untuk diterbitkan hak milik."(Wawancara dengan Ketua Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak, 2024)

Menurut Pasal 62 PP No. 18 Tahun 2021, jika Hak Pakai di atas tanah negara dihapus, tanah tersebut menjadi tanah negara, sedangkan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik yang dihapus akan kembali ke pemegang Hak Milik. Pertanyaannya adalah mengenai tujuan perubahan pencatatan hak pakai desa di atas tanah negara menjadi hak pakai di atas Hak Milik Kasultanan. Jika perubahan pencatatan hanya untuk penegasan atau pengakuan atas tanah Kasultanan sebagai asal-usul tanah desa, maka hal ini masih sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022. Namun, jika tujuan perubahan pencatatan adalah untuk mempermudah penerbitan hak milik Kasultanan di masa depan, maka perlu dilakukan kajian lebih lanjut. Hal ini mengingat Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 menyebutkan bahwa penetapan hak milik bisa dilakukan setelah hak pakai dilepaskan kepada Kasultanan/Kadipaten, yang bertentangan dengan PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa hak pakai harus dilepaskan ke negara sebelum permohonan hak milik atas nama Kasultanan.

Pelaksanaan perubahan pencatatan hak pakai di Kabupaten Sleman baru dimulai pada tahun 2020. Hingga tahun 2024, telah dilakukan perubahan pencatatan pada 2.542 sertipikat hak pakai desa dari total 7.568 sertipikat, atau sekitar 34% dari keseluruhan. Masih ada 5.026 sertipikat hak pakai desa yang belum mengalami perubahan pencatatan. Data detail realisasi pelaksanaan perubahan pencatatan telah divisualisasikan dalam Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Realisasi Perubahan Pencatatan Sertipikat Hak Pakai Tanah Desa

| Kabupaten | Sertipikat Hak Pakai (sertipikat) | Realisasi Perubahan Pencatatan tiap tahun (sertipikat) | | | | Jumlah Realisasi (sertipikat) |
|---------------|-----------------------------------|--|------------|--------------|------------|-------------------------------|
| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | |
| Sleman | 7.568 | 50 | 744 | 1.248 | 500 | 2.542 |

Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Berdasarkan Tabel 2 tersebut, dinyatakan bahwa terjadi peningkatan realisasi tahunan pada program perubahan pencatatan sertifikat hak pakai tanah desa di Kabupaten Sleman. Namun, pada tahun 2023, terjadi penurunan realisasi disebabkan oleh alokasi dana yang dialihkan untuk program pendaftaran tanah desa sebagai hak milik Kasultanan. Pada tahun 2024, tidak ada target yang ditetapkan karena fokus pada penyelesaian kelengkapan berkas pendaftaran yang telah diajukan sebelumnya di Kantor Pertanahan.

C.3.2. Penyertifikatan Tanah Desa menjadi Tanah Hak Milik Kasultanan

Menurut Perdais DIY No. 1 Tahun 2017, proses penyertifikatan tanah desa menjadi hak milik Kasultanan di Kabupaten Sleman dimulai dengan tahapan inventarisasi dan identifikasi, yang dilaksanakan oleh Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah (KPPD) pada tahun 2015-2016. KPPD, sebagai cikal bakal DPTR yang didirikan pada tahun 2016, menyusun hasil inventarisasi dan identifikasi untuk diverifikasi oleh tim yang dibentuk oleh Gubernur DIY. Tim ini, yang dipimpin oleh Kepala DPTR DIY, menyusun berita acara yang menjadi dasar penyertifikatan tanah

Kasultanan, termasuk tanah desa. Namun, Supama (2020) berpendapat berbeda, penggunaan berita acara tim verifikasi sebagai dasar penyertifikatan, berpendapat bahwa tanah desa yang telah diserahkan kepada pemerintah kalurahan melalui Perda DIY No. 5 Tahun 1954 tidak dapat diklaim kembali sebagai milik Kasultanan hanya berdasarkan berita acara tersebut, melainkan memerlukan peralihan hak secara hukum. Peneliti juga sepakat bahwa penetapan tanah desa sebagai hak milik Kasultanan perlu diteliti lebih lanjut dari aspek historis dan hukum.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tetap menerbitkan sertifikat hak milik Kasultanan, meskipun ada perdebatan, dengan dasar hukum Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022 dan berita acara tim verifikasi. Proses sertifikasi dimulai pada 2020, melibatkan pemberkasan, pemasangan patok batas, pengukuran tanah, dan verifikasi data, yang dilaksanakan bertahap karena tidak bisa diselesaikan dalam satu tahun anggaran. Semua tahapan mengikuti Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Setelah permohonan hak konversi diajukan, berkas diteliti secara yuridis. Jika bukti kepemilikan lengkap, proses dilanjutkan dengan penegasan hak; jika tidak, dilakukan pengakuan hak dengan tambahan surat pernyataan dan saksi.

Tahap selanjutnya adalah pengumuman data fisik dan yuridis selama 30 hari sesuai dengan Pasal 88 Ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021, yang bertujuan untuk memberikan informasi terkait penerbitan hak atas tanah. Pengumuman ini bertujuan mengakomodasi aduan, keberatan, atau laporan terkait proses penyertifikatan tanah, dan dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Kalurahan, serta media massa atau website Kementerian ATR/BPN. Setelah masa pengumuman berakhir, dibuat berita acara pengesahan data fisik dan yuridis, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat hak milik tanah desa atas nama Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat. Sertifikat yang telah selesai diserahkan kepada DPTR untuk dihimpun dan direkap sebelum diserahkan ke Kasultanan.

| PENDAFTARAN - PERTAMA | |
|--|--|
| <p>a) HAK : MILIK No. : 04667 Desa / Kecamatan : MINOMARTANI Tgl. berakhirnya hak :</p> | <p>d) NAMA PEMEGANG HAK KASULTANAN NGAYOGYAKARTA HADININGRAT Tanggal lahir / atau pendaftaran : UU R. I. No. 13 Tahun 2012 Tgl. 31/08/2012</p> |
| <p>b) NIB : 13041202.04331 Letak Tanah : Bulak Capit, Bawuk Karangtati</p> | <p>g) PEMBUKUAN SLEMAN, 02 NOV 2023 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sleman</p> |
| <p>e) ASAL HAK 1. Konversi Pengakuan 2. Pemberian Hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang</p> | <p>h) PENERBITAN SERTIFIKAT SLEMAN, 02 NOV 2023 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sleman</p> |
| <p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. 18/10/2023 No. 1266/2023 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.</p> | <p>Bintarwan Widhiatso, S.H., M.Kn. NIP. 196612081986031002</p> |
| <p>e) SURAT UKUR Tgl. 24/08/2023 No. 00606/MINOMARTANI/2023 Luas : 1.012 m²</p> | <p>Bintarwan Widhiatso, S.H., M.Kn. NIP. 196612081986031002</p> |
| <p>d) PENUNJUK DI. 301/30530/2023; DI. 305/47208/2023; NB. 49104/2023. Leter A No. - pernil 108 SL. II. Tanah Desa Misyawati. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Panitia A Tgl. 07/09/2023. Pengumuman No. 1175/Peng-13.04/DK/2023 Tgl. 18/09/2023.</p> | |

Gambar 2. Contoh Sertipikat Hak Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat
Sumber: Arsip Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Detail target dan realisasi progres penyertifikatan tanah desa menjadi tanah Kasultanan di Kabupaten Sleman tiap tahun divisualisasikan pada Tabel 3 berikut:

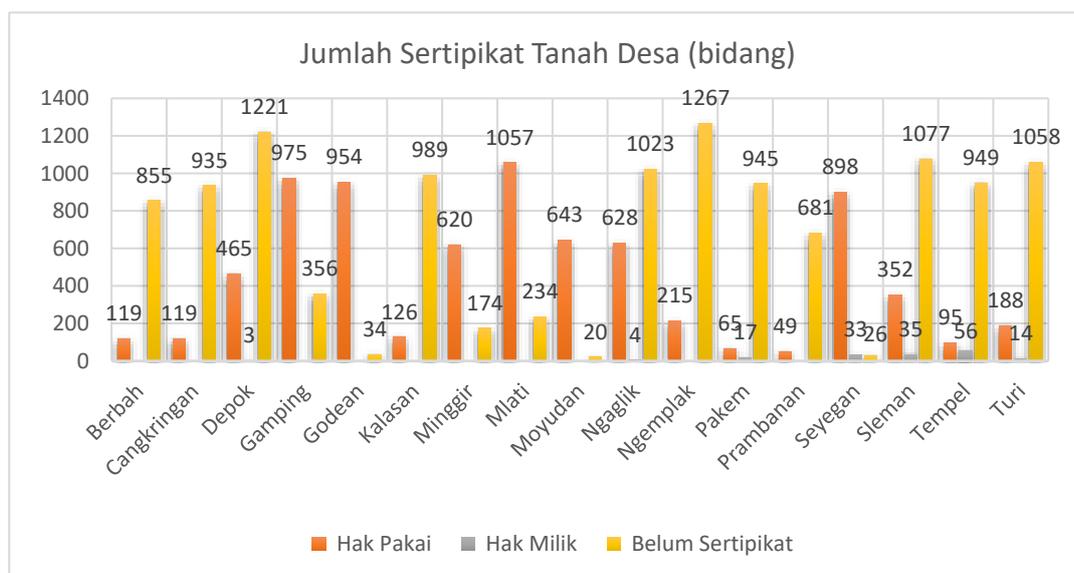
Tabel 3. Target dan Realisasi Pendaftaran Tanah Desa di Kabupaten Sleman

| Tahun | Target (bidang) | Realisasi (bidang) | | | |
|---------------|---|--------------------|--------------|--------------|-----------------|
| | | Berkas | Ukur | Verifikasi | Pendaftaran Hak |
| 2020 | Berkas: 800 | 800 | - | - | - |
| 2021 | Berkas: 1.075 Ukur: 800 | 1075 | 800 | - | - |
| 2022 | Berkas: 875 Verifikasi: 800 Pendaftaran Hak: 400 | 875 | - | 800 | 324 |
| 2023 | Berkas: 875 Ukur: 875 Verifikasi: 875 Ukur: 1075 | 875 | 875 | 875 | 108 |
| 2024 | Verifikasi: 1.075 Pendaftaran Hak: 476 | | | | 114 |
| Jumlah | | 3.625 | 1.675 | 1.675 | 546 |

Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Pelaksanaan pendaftaran tanah desa oleh DPTR Kabupaten Sleman sebagai kuasa dari Kasultanan berlangsung bertahap dan tidak dapat diselesaikan dalam satu tahun anggaran. Dari tahun 2020 hingga 2024, 3.625 bidang tanah telah diajukan untuk pengukuran, namun kendala administrasi mengakibatkan hanya 1.675 bidang yang diproses. Verifikasi tim memungkinkan 546 bidang melanjutkan permohonan pendaftaran hak. Dari jumlah tersebut, 162 sertifikat hak milik atas nama Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat telah diterbitkan dan direkap oleh DPTR. Data mengenai bidang tanah yang sudah dan belum bersertifikat terangkum di Gambar 3.

Gambar 3. Diagram Jumlah Sertipikat Tanah Desa di Kabupaten Sleman



Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024



Gambar 4. Persentase Pensertipikatan Tanah Desa di Kabupaten Sleman
 Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Berdasarkan Gambar 4, hanya 39% tanah desa di Kabupaten Sleman yang bersertifikat hak pakai atas nama pemerintah kalurahan, dan baru 1 bidang yang bersertifikat hak milik atas nama Kasultanan. Ini berarti 60% tanah desa belum bersertifikat, menunjukkan bahwa lebih dari setengahnya belum memiliki kepastian hukum. Kapanewon Ngemplak mencatat jumlah tanah desa belum bersertifikat terbanyak (1.267 bidang), disusul oleh Kapanewon Depok (1.221 bidang). Meskipun peraturan pensertipikatan tanah desa di DIY masih perlu dikaji ulang, sertifikat tetap penting sebagai bukti kepemilikan yang memastikan kepastian hukum dan mengurangi risiko penyerobotan tanah desa di Kabupaten Sleman.

Pelaksanaan legalisasi tanah desa di Kabupaten Sleman tidak terlepas dari permasalahan dan kendala sehingga menghambat proses legalisasi tanah desa. Bersumber pada hasil wawancara dengan DPTR, Kantor Pertanahan, dan Kalurahan yang ada di Kabupaten Sleman, Peneliti merumuskan terdapat 3 (tiga) kategori kendala yang berpengaruh terhadap pelaksanaan legalisasi tanah desa yaitu:

a) Kendala Teknis

Kendala teknis dalam pengelolaan tanah desa melibatkan masalah di lapangan dan di kantor, termasuk saat melakukan overlay data peta dan ketersediaan sumber daya manusia (SDM). Di lapangan, masalah utama adalah hilangnya patok batas tanah, yang menyulitkan petugas ukur dari Kantor Pertanahan dalam melakukan pengukuran. Hal ini terjadi karena kurangnya pemeliharaan dari pemerintah desa, padahal hal ini diatur dalam Pasal 17 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997. Untuk mengatasi masalah ini, perlu dilakukan pendekatan berbasis masyarakat untuk meningkatkan kepedulian terhadap batas tanah. Selain itu, sengketa dengan masyarakat sekitar bisa muncul karena batas tanah desa yang tidak jelas.

Petugas DPTR menggunakan Aplikasi *Avenza Maps* dengan peta desa lama untuk membantu menentukan batas, namun ada juga kasus di mana masyarakat sengaja menguasai tanah desa tanpa izin. Solusi yang diusulkan adalah mediasi

sengketa dan verifikasi batas tanah. Di kantor, kendala teknis muncul saat *overlay* data pengukuran yang tumpang tindih dengan bidang K3 atau sertifikat, menghambat proses permohonan. Untuk mengatasi ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyurati DPTR mengenai penutupan berkas K3 dan membuat permohonan baru, serta memetakan ulang bidang yang tumpang tindih dengan sertifikat. Jika terbukti tumpang tindih, pengukuran ulang dilakukan dengan melibatkan pemilik sertifikat, dan cek plot diterapkan untuk mencegah tumpang tindih di masa depan. Ketersediaan SDM juga menjadi masalah, dengan keterbatasan petugas ukur dan pegawai mempengaruhi proses penyertifikatan. Sebagai solusi, kedua instansi mengontrak tenaga ahli untuk mendukung proses legalisasi tanah desa.

b) Kendala Yuridis

Kendala yuridis dalam hal ini adalah adanya pergantian peraturan dan penelusuran asal-usul/riwayat tanah. Pergantian peraturan menjadi kendala karena dengan adanya peraturan baru maka, ketentuan, prosedur dan persyaratan yang dibutuhkan pasti menyesuaikan juga. Hal tersebut terjadi ketika diterbitkannya PP No. 18 Tahun 2021 dan aturan pelaksanaannya yaitu Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Dengan adanya peraturan tersebut, terdapat persyaratan tambahan yang diwajibkan melampirkan foto *geotagging* pada setiap berkas permohonan. Karena persyaratan tersebut berkas yang sudah diterima Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada awal tahun 2021 sebanyak 1.075 berkas tidak bisa diproses sebab kekurangan berkas tersebut yang perlu dilengkapi. Berkas tersebut kemudian dilengkapi DPTR Kabupaten Sleman dan akan diajukan kembali bertahap untuk tahun anggaran 2024 dan tahun 2025.

Kendala yuridis lainnya adalah penelusuran asal-usul/riwayat tanah. Hal tersebut sulit dilakukan apabila tanah desa yang disertifikatkan merupakan hasil tukar-menukar maupun tanah pengganti dan ahli warisnya tidak ada di lokasi atau telah dilakukan perbuatan hukum beberapa kali. Apabila kasusnya seperti itu akan memakan waktu cukup lama untuk mengidentifikasi riwayat tanah tersebut, karena perlu dipastikan riwayat kepemilikannya terlebih dulu agar tidak salah dalam mensertifikatkan tanah. Solusi dalam persoalan ini, perlu bekerja sama dengan pemerintah kalurahan terkait untuk sama-sama menelusuri riwayat tanah tersebut

c) Kendala Administrasi

Kendala administrasi dalam hal ini adalah proses melengkapi kekurangan berkas yang sudah didaftarkan sering kali tidak tepat waktu, sehingga menimbulkan tunggakan di Kantor Pertanahan. Di sisi lain DPTR juga menunggu berkas tersebut yang perlu dilengkapi oleh pihak kalurahan. Sehingga dalam hal ini solusinya, perlu dilakukan koordinasi untuk meningkatkan komunikasi dan perlu dibuatkan nota kesepahaman agar antar instansi terkait punya komitmen bersama untuk menyelesaikan pemberkasan tersebut. Apabila tidak segera melengkapi berkas konsekuensinya dilakukan penutupan berkas dan perlu membuat permohonan baru

lagi. Selain itu kendala administrasi yang sering terjadi terdapat tanda tangan yang terlewat, gambar ukur belum lengkap tanda tangannya, gambar penunjuk bidang tanah yang tidak sesuai, dan batas-batas bidang tanah yang kurang tepat. Mengatasi hal tersebut adalah perlunya ketelitian dalam memeriksa berkas sebelum diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

C.4. Implikasi Legalisasi Tanah Desa

Dari perspektif hukum, legalisasi tanah desa sebagai hak milik Kasultanan menghilangkan status hak pemerintah kalurahan yang sebelumnya memiliki hak pakai atas tanah negara. Proses sertifikasi ini memberikan kepastian hukum bahwa Kasultanan dan Kadipaten adalah pemilik sah tanah desa di DIY, dengan dasar klaim historis bahwa tanah tersebut berasal dari hak *anggaduh*. Namun, analisis menunjukkan bahwa tanah desa seharusnya diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah kalurahan sebagai badan hukum yang berwenang, sesuai Perda DIY No. 5 Tahun 1954. Akibat sertifikasi ini, pemerintah kalurahan hanya berperan sebagai pengelola tanah, sementara kepemilikan formal berada di tangan Kasultanan. Tanah desa yang sudah bersertifikat hak pakai atas nama pemerintah kalurahan ditarik oleh Kasultanan untuk perubahan pencatatan, sedangkan tanah desa yang belum bersertifikat akan langsung didaftarkan sebagai hak milik Kasultanan.

Menurut Pasal 7 Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2022, pemerintah kalurahan seharusnya dapat diberikan hak pakai di atas hak milik Kasultanan, dengan syarat melampirkan akta pemberian hak pakai yang dibuat oleh PPAT dan mempertimbangkan isi serat kekancingan. Namun, karena persyaratan yang kompleks dan biaya yang tinggi, ada usulan bahwa Kasultanan hanya akan memberikan *serat kekancingan* kepada pemerintah kalurahan untuk pemanfaatan tanah desa. Usulan ini sempat diatur dalam Pasal 7 ayat (4) Pergub DIY No. 34 Tahun 2017, namun peraturan tersebut telah dicabut dan digantikan oleh Pergub DIY No. 24 Tahun 2024, yang tidak mengatur dengan jelas mengenai *serat kekancingan* untuk pemerintah kalurahan.

Berdasarkan wawancara dengan perangkat kalurahan di Sleman, DIY, mayoritas perangkat kalurahan tidak memperlumaskan sertifikasi tanah desa atas nama Kasultanan, mengingat hak *anggaduh* Kasultanan yang terkait dengan tanah tersebut. Dari 17 kalurahan yang diwawancarai, hanya satu yang menolak klaim Kasultanan, sementara yang lainnya menerima status hak milik Kasultanan. Perangkat kalurahan berharap, meskipun tanah desa terdaftar atas nama Kasultanan, hak untuk memanfaatkan dan mengelola tanah tetap berada pada kewenangan kalurahan, serta pengurusan izin pemanfaatan tanah desa dipermudah dengan standar waktu yang jelas. Harapan ini terwujud dengan dikeluarkannya Pergub DIY No. 24 Tahun 2024, yang menetapkan jangka waktu untuk proses permohonan izin gubernur terkait pemanfaatan tanah desa, sehingga mempercepat kepastian izin bagi pemerintah kalurahan.

Berbeda dengan penanganan izin gubernur yang kini memiliki jangka waktu proses yang jelas, pengaturan pengelolaan tanah desa dalam Pergub DIY No. 24

Tahun 2024 justru bertentangan dengan harapan perangkat kalurahan di Kabupaten Sleman. Peraturan ini malah memperkuat posisi Kasultanan dalam pengelolaan tanah desa, yang berakibat pada penyempitan kewenangan pemerintah kalurahan. Pasal 10 mengatur bahwa jika Kasultanan atau Kadipaten ingin menggunakan tanah desa, pemerintah kalurahan harus menyerahkan tanah tersebut kepada Kasultanan melalui berita acara, serta menghapus data tanah desa dari buku pemeriksaan. Meskipun pasal ini menyebutkan adanya nilai manfaat untuk pemerintah kalurahan, kewenangan mereka semakin berkurang karena tanah desa diakuisisi oleh Kasultanan.

Penyempitan kewenangan pemerintah kalurahan semakin jelas dalam Pasal 56 hingga Pasal 58, yang menetapkan bahwa tanah desa yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum harus diserahkan kepada Kasultanan. Jika pemerintah kalurahan menolak, akan diberikan surat peringatan dan hak *anggaduh* mereka dapat dicabut jika tetap menolak, dengan tanah desa diambil alih untuk kepentingan umum. Pasal-pasal ini menegaskan bahwa Kasultanan memiliki kewenangan mutlak atas tanah desa, sementara pemerintah kalurahan hanya dapat mengikuti kewenangan yang berlaku tersebut.

Selain dampak hukum, penetapan tanah desa sebagai hak milik Kasultanan dan Kadipaten di DIY juga berdampak ekonomi pada pemerintah kalurahan sebagai pengelola tanah desa. Meskipun legalisasi tanah desa menjadi sertifikat hak milik Kasultanan tidak secara langsung mempengaruhi pendapatan asli kalurahan, wawancara dengan perangkat kalurahan di Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa saat ini kewenangan pengelolaan dan pendapatan dari tanah desa masih dikelola oleh pemerintah kalurahan. Kasultanan tidak meminta imbalan atas pengelolaan tersebut, sehingga semua hasil pengelolaan tanah desa masuk ke rekening kas pemerintah kalurahan.

Namun, sesuai dengan Pergub DIY No. 24 Tahun 2024, Kasultanan memiliki kewenangan yang dapat mempengaruhi pendapatan desa. Pasal 10 mengatur bahwa Kasultanan/Kadipaten dapat menggunakan tanah desa dan memberikan nilai manfaat kepada pemerintah kalurahan sebagai kompensasi. Nilai manfaat ini, yang mencerminkan hasil pemanfaatan tanah desa, dapat berdampak positif atau negatif pada pemasukan kalurahan. Dampak positifnya adalah adanya jaminan pemasukan yang pasti dari Kasultanan. Sebaliknya, dampak negatifnya adalah potensi kehilangan tanah desa yang digunakan oleh Kasultanan, yang harus dikembalikan, berpotensi mengurangi pendapatan asli desa. Nilai manfaat yang diberikan mungkin tidak selalu cukup untuk mengganti tanah desa yang dilepaskan, sehingga dapat mengurangi pendapatan kalurahan.

Ketentuan serupa berlaku bagi tanah desa yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum, di mana pemerintah kalurahan diwajibkan melepaskan tanah desa kepada Kasultanan. Jika kondisi ini terus berlanjut, pemerintah kalurahan berisiko kehilangan hak atas tanah desa yang dikelolanya. Padahal, salah satu tujuan

pengelolaan tanah desa adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat kalurahan. Apabila tanah desa sepenuhnya diakuisisi oleh Kasultanan, masyarakat kalurahan berpotensi kehilangan manfaat dari pengelolaan tanah tersebut, yang dapat berdampak negatif pada kesejahteraan.

Pergub DIY No. 24 Tahun 2024 berisi ketentuan yang menguntungkan Kasultanan, terutama Pasal 74 ayat (1) dan (2), yang mewajibkan pemindahan uang hasil pelepasan tanah kalurahan dan sisa uang pembelian tanah ke rekening Kasultanan atau Kadipaten. Selain itu, sisa uang dari pembelian tanah yang tidak bisa digunakan untuk membeli tanah pengganti dan masih berada di rekening pemerintah kalurahan juga wajib dipindahkan ke rekening Kasultanan atau Kadipaten. Ketentuan ini menunjukkan dominasi Kasultanan yang tidak disertai penjelasan dan bertentangan dengan Pasal 16 huruf a UUK DIY, yang melarang ketentuan yang menguntungkan pihak tertentu. Sebaiknya, Kasultanan mendukung pencarian tanah pengganti atau mengalokasikan uang untuk pembangunan desa demi kesejahteraan masyarakat kalurahan/desa.

D. Kesimpulan

Sejarah pengaturan tanah desa di DIY menunjukkan evolusi signifikan dari masa pra-kemerdekaan hingga pasca-pemberlakuan UUPA dan UUK DIY. Sebelum kemerdekaan, pengaturan tanah dilakukan oleh Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman berdasarkan peraturan kolonial Belanda, dengan desa memiliki hak pakai terbatas atas tanah. Setelah kemerdekaan, DIY diakui sebagai daerah istimewa dengan hak-hak khusus dalam pengaturan agraria sesuai dengan UU No. 22 Tahun 1948 dan UU No. 3 Tahun 1950. Perubahan besar terjadi dengan pemberlakuan UUPA pada 1960 yang menghapus kebijakan pertanahan feodal, namun implementasinya di DIY tertunda hingga 1984. Pemberlakuan UUK DIY mengakui keistimewaan DIY dalam pengaturan tanah, dengan tanah Kasultanan dan Kadipaten tetap sebagai badan hukum yang berhak atas tanah. Dinamika pengaturan tanah desa terlihat dari perubahan substansi dalam Pergub DIY dari 2008 hingga 2024, yang menunjukkan ketidakselarasan dengan UU Desa, mengindikasikan tantangan dalam harmonisasi peraturan perundang-undangan di DIY.

Kesesuaian substansi peraturan tanah desa di DIY dengan hukum tanah nasional, yaitu UUPA dan UUK, menunjukkan ketidaksesuaian dalam beberapa aspek. Meskipun UUPA dan UUK memiliki kedudukan setara sebagai undang-undang, UUK seharusnya tidak mengatur secara bertentangan dengan UUPA, yang merupakan dasar hukum nasional. Di DIY, status hak atas tanah desa diatur berbeda dari ketentuan nasional: UU Desa menetapkan pemerintah desa sebagai pemilik tanah desa, sementara di DIY tanah desa diklaim sebagai milik Kasultanan atau Kadipaten. Status hak atas tanah juga berbeda, di mana tanah desa di Indonesia secara nasional adalah hak pakai di atas tanah negara, sedangkan di DIY diatur sebagai hak milik atas nama Kasultanan/Kadipaten dengan hak pakai yang mungkin hanya berlaku maksimal 30 tahun. Ketidaksesuaian ini menciptakan kontradiksi

dalam penerapan peraturan, terutama dalam pengaturan hak pakai dan hak milik tanah desa, yang memerlukan klarifikasi atau penyesuaian agar selaras dengan hukum tanah nasional dan menghindari ketidakpastian hukum.

Legalisasi tanah desa di Kabupaten Sleman merupakan proses yang kompleks dan dipengaruhi oleh berbagai faktor historis, administratif, dan teknis. Tanah desa di Sleman, yang dikelola oleh pemerintah kalurahan dan berasal dari hak *anggadoh* Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat, mengalami proses legalisasi yang melibatkan inventarisasi, identifikasi, verifikasi, pemetaan, dan pendaftaran sesuai dengan peraturan Perda DIY No. 1 Tahun 2017 dan peraturan terkait lainnya. Meskipun telah dilakukan sertifikasi terhadap sejumlah tanah desa, seperti perubahan pencatatan hak pakai menjadi hak milik Kasultanan, terdapat berbagai kendala teknis, yuridis, dan administrasi yang menghambat proses ini, termasuk hilangnya patok batas, peraturan yang sering berubah, dan kekurangan berkas administratif. Hasilnya, hingga tahun 2024, masih banyak tanah desa yang belum bersertifikat, menunjukkan perlunya penyelesaian sertifikat tanah desa penting untuk memberikan kepastian hukum dan mengurangi risiko sengketa, namun memerlukan koordinasi dan perbaikan dalam proses administrasi dan teknis.

Daftar Pustaka

- Alamsyah, M. N. (2011). Memahami Perkembangan Desa di Indonesia. *Jurnal Academica Fisip Untad*, 03(02), 647–660. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1161050&val=6118&title=MEMAHAMI%20>
- Antoro, K. S. (2015). Analisis Kritis Substansi dan Implementasi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Bidang Pertanahan. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 1(1), 12–32. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jb.v1i1.38>
- Diniyanto, A. (2019). Reformasi Hukum Tanah Desa: Redefinisi dan Penguatan Kedudukan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3), 351. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.331>
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Banyumedia.
- Irawan, Y., & Junarto, R. (2022). Persepsi dan Minat Masyarakat Pesisir Terhadap Sertipikat Tanah. *Widya Bhumi*, 2(2), 104–122. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.44>
- Irfani, N. (2020). Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(3), 305-325. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/711/pdf>
- Julianti, L., & Sudirga, I. M. (2023). Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan untuk Kegiatan Industri Pariwisata. *Jurnal Magister Hukum Udayana*

- (*Udayana Master Law Journal*), 12(2), 452-464.
<https://doi.org/10.24843/jmhu.2023.v12.i02.p15>
- Junarto, R., & Salim, M. N. (2022). Strategi Membangun Kemandirian dan Kesejahteraan Masyarakat Desa: Bukti Dari Gunung Sewu Geopark, Indonesia. *Tunas Agraria*, 5(2), 142–164. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.181>
- Junarto, R., & Suhattanto, M. A. (2022). Kolaborasi Menyelesaikan Ketidaktuntasan Program Strategis Nasional (PTSL-K4) di Masyarakat Melalui Praktik Kerja Lapangan (PKL). *Widya Bhumi*, 2(1), 21–38. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.24>
- Kuncoro, D. D. (2018). Tinjauan Yuridis Tanah Kasultanan Terkait Tanah Desa Menurut Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa Setelah Berlakunya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Thesis, Fakultas Hukum UNISSULA.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian hukum* (revisi). Kencana Prenada Media Group.
- Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 7(1), 57-67. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2092620>
- Pawana, S. C. (2020). Titah Raja Kasultanan Yogyakarta Dalam Perspektif Teori Beslissingenleer Ter Haar. *Justitia et Pax*, 36(1), 109-126. <https://doi.org/10.24002/jep.v36i1.2260>
- Prihantoro, T. (2016). Integrasi DIY ke dalam Wilayah RI Tahun 1945-1950. *Risalah*, 2(7), 1945–1950. <https://journal.student.uny.ac.id/index.php/risalah/article/view/3906>
- Rodiati, E. (2015). Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis. In *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan Moderat Modern dan Demokratis* 1(1), 109-120. <http://dx.doi.org/10.25147/moderat.v1i1.2937>
- Rodiyah. (2018). Village Bureaucracy Reform in Demoractic and Autonomy Era in Indonesia : Study of the Establishment of Laws and Regulations method by IRR model. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economic and Law*, 17(4), 1-6. <https://seajbel.com/wp-content/uploads/2019/01/LAW-77-1.pdf>
- Sari, N. P., & Nasution, R. D. (2021). Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 5(3), 102–111. <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i3.2115>
- Sayuna, I. (2016). *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Sinaga, E. P., & Rini, T. D. (2022). Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan Dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Kalurahan Srimulyo, Kapenewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta). *GOVERNABILITAS (Jurnal Ilmu Pemerintahan Semesta)*, 3(2), 132–148. <https://doi.org/10.47431/governabilitas.v3i2.215>

- Soemardjan, S. (2009). *Perubahan Sosial di Yogyakarta*. Komunitas Bambu.
- Suherman, S., & Imran, A. (2020). Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa. *Indonesian Journal of Society Engagement*, 1(1), 99-116. <https://doi.org/10.33753/ijse.v1i1.8>
- Supama, Y. (2020). *Tinjauan Yuridis Pertanahan Atas Tanah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualam*. Laporan Penelitian Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta.
- Supraptiningsih, U. (2021). Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional. In *Kinerja.lainmadura.Ac.Id*. Kencana Prenada Media Group.
- Sutaryono, S., Widuri, D., & Murtajib, A. (2014). *Pengelolaan Aset Desa*. Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD).
- Tilman, A., Mujiburohman, D. A., & Dewi, A. R. (2021). Legalisasi Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Riau Law Journal*, 5(1), 1. <https://doi.org/10.30652/rlj.v5i1.7852>
- Turut, D. R., & Mujiburohman, D. A. (2023). Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Ekonomi Masyarakat di Dusun Sukunan, Yogyakarta. *Abdimasku : Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(2), 349-358. <https://doi.org/10.33633/ja.v6i2.956>
- Winarto, D. (2024). Legitimasi Pengelolaan Tanah Bengkok Desa di Indonesia. *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(2), 1063-1076. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i2.14642>
- Wulansari, H., Junarto, R., & Mujiburohman, D. A. (2021). Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. *Riau Law Journal*, 5(1), 61-74. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=3047880&val=27705&title=Mewujudkan%20Sistem%20Pendaftaran%20Tanah%20Publikasi%20Positif>