

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi manusia merupakan suatu barang yang memberikan hidup, tempat tinggal, tempat bertahan hidup dengan cara mengusahakannya. Sehingga sebagian besar kebutuhan manusia tergantung pada tanah. Tanah sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Tanah yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan. Di dalam hukum positif kita, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 (1) jo Pasal 1 (4) tanah dikualifikasikan sebagai "permukaan bumi", sedang di dalam pengertian "bumi" itu termasuk pula "tanah dan tubuh bumi" di bawahnya serta yang berada di bawah air.<sup>1</sup>

Banyaknya kasus-kasus masalah pertanahan yang muncul di Indonesia dikarenakan tanah merupakan sumber daya dan faktor produksi yang utama baik untuk kepentingan individu, suatu kelompok ataupun badan usaha. Sehingga untuk mengatasi permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan tidak saja hanya mengindahkan prinsip-prinsip hukum, akan tetapi juga harus

---

<sup>1</sup> Iman Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, hlm.2.

memperhatikan asas kesejahteraan, asas ketertiban dan keamanan serta asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak semakin berkembang yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.<sup>2</sup>

Di Yogyakarta pada awalnya tidak pernah ada tanah negara. Semua tanah negara di Yogyakarta adalah tanah Sultanat, yang sejak kemerdekaan diberikan kepada pemerintah daerah. Selain itu, ada tanah milik Keraton Yogyakarta (*Sultan Ground*), Tanah di Yogyakarta dengan status *Sultan Ground* (bertitel SG) merupakan kesinambungan antara masa lalu dan masa kini untuk menghormati eksistensi Kasultanan Yogyakarta. Pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 19 Agustus 1945 dengan Piagam Kedudukan Sri Paduka Ingkang Sinuwun Kanjeng Sultan HB IX, secara resmi mengakui keberadaan Kraton Yogyakarta, termasuk tanah tanahnya yang berstatus sebagai keprabon dalem dan dede keprabon dalem. Tanah itu telah mengalami perkembangan dalam penguasaan dan penggunaannya

Kekuasaan raja atas tanah cenderung bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Pola yang tetap dalam politik pertanahan terjadi di DIY, meski berbagai perubahan sosial dan politik terjadi. Pola yang tetap tersebut adalah bahwa kepemilikan atas tanah pada dasarnya tetap berada pada kuasa keraton. Menurut konsep tradisional jawa, Raja memiliki dua jenis hak atas tanah yaitu hak politik, yang merupakan hak untuk menetapkan batasan-batasan luas daerah kekuasaannya dan hak untuk mengatur hasil tanah sesuai dengan Adat. Sebagai warisan peninggalan sejarah, hingga kini Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat

---

<sup>2</sup> Alim, 1982, *Asas-Asas Hukum Pertanahan di Indonesia*

masih mempunyai kekayaan berupa tanah, baik yang digunakan untuk kepentingan sendiri maupun kepentingan masyarakat. Tanah-tanah di bawah kekuasaan Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat sering disebut dengan istilah *sultan ground*.

Sebagian dari tanah tersebut dipergunakan untuk kemaslahatan rakyat, yaitu untuk tempat tinggal, tempat usaha, mendirikan sekolah-sekolah, masjid dan kantor-kantor instansi pemerintah DIY. Tanah yang digunakan masyarakat tersebut berstatus magersari, artinya masyarakat boleh menempati tetapi tetap mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Keraton ataupun Pakualaman.<sup>3</sup>

Tanah *sultan ground* di Yogyakarta tersebar di daerah kota Yogyakarta, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Sleman, Kabupaten Gunung Kidul, dan Kabupaten Bantul. Tanah dengan status *sultan ground* di Kabupaten Bantul banyak ditemui terutama di kawasan Pantai Parangkusumo dan Pantai Parangtritis. Di kawasan tersebut banyak didapati tanah *sultan ground*. Tanah-tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis tersebut banyak di pergunakan warga sekitar pantai sebagai tempat usaha dan hunian. Di atas tanah-tanah *sultan ground* tersebut didirikan bangunan yang bersifat semi permanen. Pendirian bangunan di atas tanah *sultan ground* tersebut dilakukan warga dengan cuma-cuma tanpa diikuti pemahaman warga mengenai status hukum bangunan di atas tanah *sultan ground* tersebut.

Hal tersebut menimbulkan beberapa permasalahan bagi Pemerintah daerah, mulai dari permasalahan yang sederhana sampai dengan permasalahan

<sup>3</sup> Susanto, "Tanah Magersari Menjadi Salah Satu Keistimewaan DIY" <http://www.kompas.com>

yang rumit dan khususnya mengenai permasalahan dibidang tata ruang, penguasaan dan pengolahan tanah-tanah dengan status *sultan ground*.

Di kawasan Parangkusumo dan Pantai Parangtritis di dapati sebanyak 151 bangunan semi permanen yang berdiri secara ilegal. Sri Surya Widati Bupati Bantul mengatakan sebanyak 151 yang berdiri di sepanjang kawasan Pantai Parangtritis merupakan bangunan yang berdiri di lahan *Sultan Ground* tidak memiliki izin<sup>4</sup>. Keberadaan bisnis karaoke di Pantai Parangtritis dibangun di atas tanah *Sultan Ground* sehingga untuk perizinan tidak diberikan Pemkab Bantul.

Persoalan mengenai tanah dalam kehidupan manusia sering kali menimbulkan permasalahan karena tanah merupakan aspek penting bagi kehidupan manusia, dimana dalam kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah, mulai dari tempat tinggal atau pemukiman sampai sebagai sumber penghidupan bagi manusia. Tidak sedikit tanah-tanah yang keberadaanya di kawasan objek wisata menjadi sumber konflik.

Kebutuhan masyarakat akan adanya lapangan pekerjaan di kawasan Pantai Parangtritis sangat tinggi. Banyak masyarakat yang memilih untuk berwirausaha di kawasan Pantai Parangtritis karena dianggap dapat menggerakkan roda ekonomi masyarakat ditengah gempuran sulitnya memperoleh lapangan pekerjaan. Keadaan ekonomi yang mendesak untuk bertarung melawan keadaan. Keberadaan tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis yang belum diolah

pantai. Banyak pihak yang kemudian memanfaatkan keadaan tersebut untuk memperoleh keuntungan pribadi. Tanah Keraton tersebut merupakan tanah milik Kesultanan Yogyakarta yang tidak dimiliki oleh perseorangan. Status Kepemilikan tanah *Sultan Ground* diatur dalam UU keistimewaan DIY tahun 2012 Pasal 32 dan 33.

Keberadaan bangunan di atas tanah *sultan grond* semakin tahun semakin bertambah dan inilah yang menyebabkan berbagai masalah timbul. Masalah yang sering timbul adalah masalah penguasaan dan pemanfaatan lahan *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis tersebut. Bangunan yang berdiri di Kawasan Pantai Parangtritis belum memiliki izin dari pihak Keraton Yogyakarta. Penataan ruang wilayah Kabupaten Bantul telah diatur dalam UU No. 4 Tahun 2011. Penataan kawasan sangat diperlukan karena memang terdapat masyarakat yang melanggar UU No. 4 tahun 2011 tentang tata ruang wilayah Kabupaten Bantul.

Dari hal tersebut diatas maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul: “Aspek Hukum terhadap penguasaan dan pengelolaan tanah-tanah *Sultan Ground* di kawasan Pantai Parangtritis Kabupaten Bantul DIY”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian diatas dapat permasalahan yang nantinya dapat dibahas lebih mendalam pada penelitian ini. Adalah sebagai berikut:

2. Bagaimanakah peran pemerintah Daerah Provinsi DIY dan masyarakat terhadap pemanfaatan tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis Bantul ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah pola penguasaan tanah-tanah sultan ground dikawasan pantai Parangtritis Bantul.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah peran pemerintah daerah Provinsi DIY dan masyarakat terhadap tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis Bantul.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas maka penulis dapat mengambil manfaat dari penelitian yang berhubungan dengan aspek hukum penguasaan dan pemanfaatan tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis Bantul.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian tentang penguasaan dan pemanfaatan tanah *sultan ground* di kawasan pantai Parangtritis Bantul diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan dapat menambah wawasan teori di bidang hukum agraria pada

**2. Manfaat praktis**

- a. Diharapkan dapat memberi sumbang dan saran bagi Pemkab Bantul.
- b. Sebagai pembanding dan pertimbangan dalam penelitian yang sejenis di masa yang akan datang.