

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kawasan Pantai Parangtritis terletak di daerah deretan pantai selatan Provinsi DIY. Pantai ini sudah sangat terkenal sampai di seluruh penjuru negeri. Hambaran pasir yang luas dan mempunyai keunikan berupa gunung pasir menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan. Pantai Parangtritis terdapat di desa Parangtritis Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul. Pantai Parangtritis juga mempunyai keserasian makna filosofis sumbu imajiner bagi kasultanan Yogyakarta, yang memosisikan Pantai Parangtritis sebagai garis lurus antara Gunung Merapi – Keraton – Pantai Parangtritis.<sup>33</sup> Pantai Parangtritis merupakan tempat wisata yang memiliki jumlah pengunjung banyak. Banyaknya pengunjung di tempat wisata ini diimbangi dengan banyaknya sarana penunjang seperti tempat makan, hotel, dan tempat hiburan lainnya. Banyaknya bangunan – bangunan komersil penunjang tempat wisata yang berjajar di area pantai membuat pengunjung betah berwisata di pantai Parangtritis.

Selain hal tersebut di daerah sekitar pantai ini dapat ditemui area – area pertanahan yang luas. Hambaran tanah-tanah tersebut pada dasarnya merupakan salah satu bukti adanya kasultanan Yogyakarta. Karena tanah tersebut merupakan tanah milik kasultanan Yogyakarta atau sering disebut dengan

<sup>33</sup>Widhi, *Fik. Sa. Kat. Negeri. Jilid 4. Yogyakarta. 1995. Hal. 28*

kawasan *sultan ground*. Tanah *sultan ground* adalah tanah yang dikuasai langsung oleh raja kasultanan Yogyakarta. Rakyat hanya berhak untuk menyewa atau mamakai akan tetapi tidak berhak untuk mempunyai hak milik atas tanah *sultan ground* tersebut. Tanah *sultan ground* yang dapat ditemui di desa Parangtritis tersebar merata di kawasan sepanjang Pantai Parangtritis, Pantai Parangkusumo, serta sepanjang jalan menuju Pantai Depok. Di kawasan tersebut hampir semua *sultan ground* belum di pergunakan oleh pihak Keraton Yogyakarta. Dewasa ini banyak bangunan-bangunan yang digunakan seabagai tempat usaha bagi warga berdiri di area tanah *sultan ground*. Bangunan-bangunan tersebut antara lain berupa warung makan dan tempat hiburan karaoke. Daerah yang banyak berdiri bangunan komersil berada di dusun Mancingan 11 dan dusun Grogol 10.

## **B. Pengelolaan *Sultan Ground***

### **1. Pemanfaatan *Sultan Ground* di Pantai Parangtritis**

Kawasan *sultan ground* di daerah Pantai Parangtritis merupakan sebuah kawasan yang sangat strategis sebagai bidang usaha, karena terletak di daerah tempat wisata yang terkenal sehingga banyak wisatawan yang berdatangan. Belum dimanfaatkan lahan ini oleh pihak keraton Yogyakarta menjadi daya tarik tersendiri bagi warga yang tidak mempunyai lokasi usaha akan tetapi mempunyai keinginan untuk membuka tempat usaha. Lahan *sultan ground* di kawasan ini sangat berpotensi sebagai lahan komersial bagi warga sekitar pantai. Dengan banyaknya peluang usaha dan demi mendulang kesuksesan usaha yang besar banyak masyarakat yang

berlomba-lomba untuk memanfaatkan tanah *Sultan Ground* di kawasan tersebut.

Area *Sultan Ground* yang banyak dimanfaatkan oleh warga sebagai tempat usaha dan hunian berada di kawasan dusun Mancingan 11 dan Dusun Grogol 10. Maraknya usaha di kawasan dusun Mancingan 11 dan dusun Grogol 10 muncul sejak awal tahun 2006. Bangunan usaha semakin menjamur lagi setelah terjadinya peristiwa gempa di kawasan Yogyakarta pada 27 Mei tahun 2006 silam, di mana perekonomian warga banyak yang lumpuh. Demi menggerakkannya kembali perekonomian banyak warga yang mencari peluang usaha di kawasan ini. Banyaknya wisatawan yang berkunjung di kawasan pantai Parangtritis dan didukung dengan dengan keberadaan tanah *sultan ground* yang belum dimanfaatkan dari pihak keraton Yogyakarta. Bak gayung bersambut maka banyak warga yang mulai memanfaatkan lahan kosong *sultan ground* sebagai tempat usaha.

Kawasan usaha di tempat ini semakin lama semakin ramai oleh bangunan-bangunan usaha. Bangunan usaha yang didirikan bervariasi mulai dari warung tenda, bangunan semi permanen, hingga bangunan permanen. Bangunan semi permanen dan bangunan permanen banyak dijumpai di dusun Mancingan 11 dan dusun Grogol 10.

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara dengan warga daerah Parangtritis diperoleh informasi bahwa pada mulanya hanya warga sekitar dan penduduk asli desa Parangtritis yang membuka warung tenda di kawasan *sultan ground*. Kemudian pada beberapa tahun terakhir banyak

warga yang mendirikan bangunan semi permanen dan bangunan permanen di kawasan *sultan ground* yang notabene bukan warga asli desa Parangtritis. Bangunan yang didirikan digunakan sebagai tempat usaha karaoke, warung makan, warung kembang, dan praktek prostitusi. Ironisnya pihak pengembang bangunan tidak mengantongi ijin dari pihak keraton dan bukan merupakan warga asli desa Parangtritis. Dari beberapa responden yang kami wawancarai semuanya mengetahui bahwa peraturan yang berlaku ketika memakai tanah *sultan ground* harus mengantongi ijin dari pihak keraton berupa surat kekancingan yang dikeluarkan oleh panitikismo. Namun beberapa dari responden tidak mengetahui tatacara pengurusan surat ijin hak pinjam pakai tersebut.

## **2. Aspek Hukum Pengelolaan Tanah *Sultan Ground***

Pada dasarnya pengelolaan dan pemanfaatan tanah *Sultan Ground* telah diatur dalam UU Keistimewaan DIY Tahun 2012 pasal 33 ayat 4 yang berbunyi “Pengelolaan dan Pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan izin kadipaten untuk tanah Kadipaten”. Jelas bahwa setiap warga yang akan memanfaatkan dan mengelola tanah *sultan ground* harus mendapatkan izin persetujuan dari pihak keraton Yogyakarta.

Peraturan lain yang mengatur mengenai pengelolaan tanah *Sultan Ground* juga tercantum dalam UU Keistimewaan DIY tahun 2012. Berikut

1. ... sebagai ...

### **Pasal 32**

- (1) Dalam penyelenggaraan kewenangan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (2) huruf D, Kasultanan dan Kadipaten dengan Undang-Undang ini dinyatakan sebagai badan hukum.**
- (2) Kasultanan sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kasultanan.**
- (3) Kadipaten sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kadipaten.**
- (4) Tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi tanah keprabon dan tanah bukan keprabon yang terdapat diseluruh kabupaten/kota dalam wilayah DIY.**
- (5) Kasultanan dan Kadipaten berwenang mengelola dan memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten ditujukan untuk sebesar-besarnya pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat.**

### **Pasal 33**

- (1) Hak milik atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) didaftarkan pada lembaga**

- (2) Pendaftaran hak atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendaftaran atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilakukan oleh pihak lain wajib mendapatkan persetujuan tertulis dari Kasultanan untuk tanah Kasultanan persetujuan tertulis dari Kadipaten untuk tanah Kadipaten.
- (4) Pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan izin kadipaten untuk tanah Kadipaten.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas sudah jelas bahwa setiap warga yang akan mengelola tanah *sultan ground* harus mendapatkan ijin persetujuan dari pihak Kasultanan. Di Provinsi DIY Sultan sebagai raja keraton Yogyakarta merupakan pemilik tanah *sultan ground* sedangkan rakyat hanya mempunyai hak sewa atau hak pakai yang biasa disebut dengan *magersari*. Apabila sultan menghendaki sewaktu – waktu ia dapat mencabutnya kembali. Adapun yang dimaksud *magersari* adalah turut menghuni tanah dan rumah dari pemiliknya ( dalam hal ini yang dimaksud pemilik adalah Sri Sultan). Dimasa sekarang rakyat *magersari* tanah *Sultan Ground* membayar uang sewa atau uang penanggalan kepada pihak Kasultanan melalui *Danitikiemo*

### **C. Peran BPN Bantul Terhadap Penguasaan dan Pengelolaan Tanah *Sultan Ground***

Berdasarkan wawancara dari pihak BPN Bantul yang diwakili oleh Ahmad Mulyana, S.H. menjelaskan bahwa peran BPN dalam pertanahan *sultan ground* untuk membantu pemerintah DIY dan panitikismo dalam melakukan kegiatan pendataan tanah *sultan ground* yang terdapat di sekitaran Kawasan Pantai Parangtritis, Dalam hal ini BPN juga membantu Panitikismo dalam mengurus ijin hak pinjam pakai tanah *sultan ground*. Warga yang akan mengurus ijin hak pakai bisa datang ke BPN.

Dijelaskan pula bahwa setiap warga yang akan memanfaatkan tanah *sultan ground* harus sesuai dengan peraturan yang ada yaitu harus mengantongi ijin hak pakai berupa surat Kekancingan dari Panitikismo. Hal tersebut sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam UU keistimewaan. Dalam hal ini pihak BPN juga membantu mempermudah warga yang akan mengurus surat ijin hak pinjam pakai dari Panitikismo. Akan tetapi warga yang mendirikan bangunan di kawasan pantai Parangtritis banyak yang belum mengajukan hak pinjam pakai serta tidak mempunyai surat ijin mendirikan bangunan.

Dari pihak BPN telah melakukan sosialisasi di Kelurahan desa Parangtritis mengenai pengurusan hak pinjam pakai tanah *sultan ground* akan tetapi dalam faktanya banyak warga yang mengesampingkan upaya sosialisasi dari BPN tersebut. Dan pada akhirnya pihak BPN beserta satpol PP mendapat mandate dari pemerintah DIY dan Panitikismo untuk melayangkan surat teguran kepada para

10. Surat teguran dilayangkan sebanyak 3 kali, namun dalam prakteknya para pendidiri bangunan tetap tidak memperdulikan surat teguran tersebut dan tetap melanjutkan kegiatan usaha yang dibarengi dengan bisnis prostitusi. Karena tidak ada perubahan yang nyata dari warga yang notabene bukan warga asli desa Parangtritis Kecamatan Kretek Kabupaten Bantul maka dilakukan penyegelan dan penggusuran bangunan pada hari Minggu tanggal 17 November 2013 yang dilakukan oleh satpol PP kabupaten Bantul.

Selain tidak mempunyai ijin hak pinjam pakai ada beberapa tanah yang digunakan warga yang telah mempunyai hak pinjam pakai namun telah habis masa berlakunya. Dalam hal ini BPN juga berperan membantu Panitikismo dalam rangka memperpanjang ijin hak pinjam pakai yang telah habis masa berlakunya tersebut. Pada kinerja BPN yang membantu proses memperpanjang ijin dari pihak warga pemegang hak pinjam pakai terdapat kendala. Karena dari pihak Panitikismo banyak surat ijin perpanjangan waktu hak pinjam pakai yang belum disetujui oleh GKPH Hadiwinoto dikarenakan kesibukan beliau. Dalam prosesnya perpanjangan hak pinjam pakai disertai peninjauan kembali dari pihak keraton setelah pemegang hak pinjam pakai mengantongi ijin selama 20 tahun. BPN juga menjelaskan tidak adanya tanah Negara yang berada di kawasan DIY melainkan tanah yang ada di DIY merupakan tanah *sultan ground*. BPN juga menjelaskan apabila telah mendapat surat kekancingan kepada pihak pemegang hak pinjam pakai dibebankan pajak uang penanggalan kepada keraton Yogyakarta melalui



Dalam pengelolaan tanah *sultan ground* ini BPN berperan sebagai pembantu pemerintah DIY dan Panitikismo untuk membantu inventarisasi sultan ground yang berada di kawasan Kabupaten Bantul pada umumnya dan kawasan pantai Parangtritis pada khususnya. Pelaksanaan inventarisasi tanah *sultan ground* di kabupaten Bantul dilaksanakan pada akhir tahun 2013. Untuk permasalahan ijin BPN menegaskan bahwa *sultan ground* adalah urusan warga dengan pihak keraton, BPN tidak berani memberi izin ataupun melarangnya. BPN hanya membantu pengurusan ijin dan inventarisasi tanah *sultan ground*. Landasan BPN membantu inventarisasi tanah *sultan ground* sesuai dengan apa yang tertuang dalam UU no.3 tahun 2012 tentang Kesitimewaan pasal 43 ayat 3.

Dalam rangka implementasi UU No. 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan DIY, Pemerintah Daerah DIY akan melakukan Inventarisasi tanah dan penataan tanah oleh Pemerintah DIY yang diberikan kepada perorangan, yayasan dan lembaga swasta serta lembaga Pemerintah yang didasarkan atas Surat Keputusan Gubernur DIY Tentang Pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan, diterbitkan antara tahun 1976 sampai dengan 1985. Dalam rangka menyukseskan program ini pihak BPN Bantul menjelaskan bahwa BPN dimintai bantuan oleh Pemerintah DIY untuk :

1. Dapat mengendalikan setiap permohonan Perpanjangan Hak pakai, Hak Guna Bangunan dan Peningkatan Hak serta Peralihan Hak atas tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah DIY.
2. Setiap permohonan Hak sebagai mana angka 1 terlebih dahulu mendapat

Keputusan Gubernur DIY Tentang pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan.

3. Setelah permohonan disetujui oleh Gubernur DIY, selanjutnya dapat diproses oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se DIY.

#### **D. Peran Panitikismo Terhadap Penguasaan dan Pengelolaan Tanah *Sultan Ground***

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah keraton ditujukan sebesar-besarnya untuk kepentingan pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial dan kepentingan publik demi kesejahteraan rakyat. Hal ini tercermin bagaimana keraton merelakan tanah keraton untuk berbagai keperluan semisal berdirinya, Kantor Gubernur (kepatihan), Gedung DPRD DIY dan kantor-kantor bupati atau walikota yang tersebar dilima daerah, selain itu rakyat juga dapat memanfaatkan tanah- tanah keraton tersebut untuk tempat tinggal dengan mengajukan izin hak pinjam pakai tanah magersari kepada Panitikismo.

##### **1. Pengajuan hak Pinjam Pakai**

Tanah – tanah yang masih merupakan tanah keraton diurus oleh Kewedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo atau Kantor Panitikismo Keraton Yogyakarta. Urusan menyangkut tanah *sultan ground* diatur oleh Panitikismo, sebuah lembaga di dalam keraton. Lembaga ini menjadi satu-satunya pihak yang berhak mengeluarkan izin pemakaian tanah Sultan. Panitikismo atau kantor agraria keraton yang terletak di kelurahan kadipaten ini bertugas untuk mengurus pemanfaatan tanah keraton oleh masyarakat dengan alasan hak pinjam

oleh Masyarakat dari Panitikismo mengurus hak pinjam tanah magersari

cukup mudah, pemohon harus datang sendiri dan tidak boleh diwakilkan . Pemohon dapat datang ke Panitikismo disaat jam kerja yaitu jam 09.00 sampai 13.00 wib dan memenuhi syarat administratif tertentu.

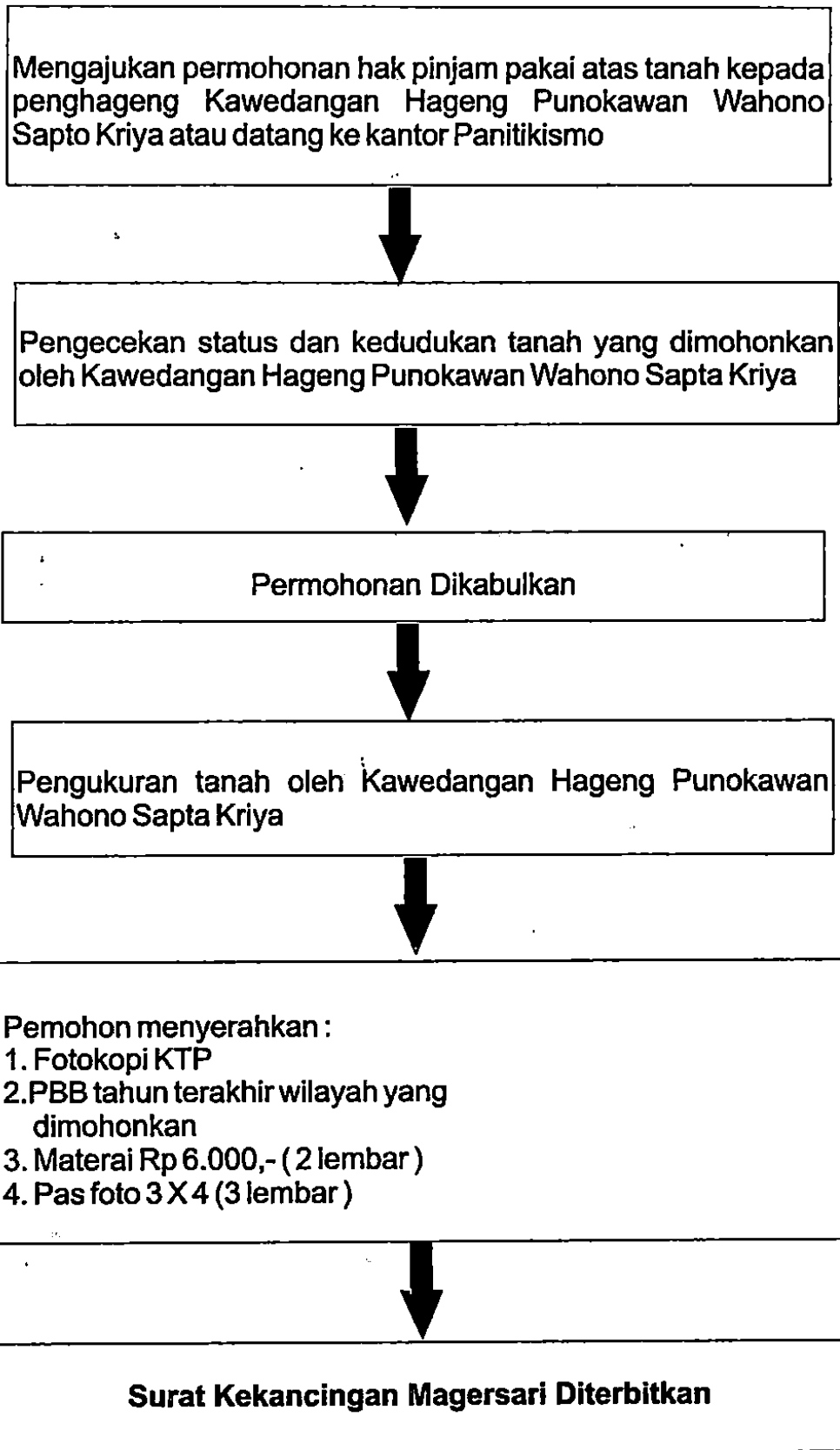
Syarat yang dimaksud adalah identitas dan surat rekomendasi dari pejabat setempat missal kepala desa atau lurah yang menyatakan bahwa tanah yang ingin diajukan hak pinjam pakai adalah benar benar tanah keraton dan tidak dalam sengketa. Apabila yang mengajukan tinggal di kota rekomendasinya bukan dari lurah atau kepala desa melainkan dari badan pertanahan nasional (BPN). Namun apabila tanah yang mau dimintakan hak pinjam pakai berbatasan langsung dengan tanah hak milik yang dimiliki pemohon maka, harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pihak keraton. Rekomendasi dari BPN lebih terjamin kepastian hukumnya karena benar-benar telah jelas pembagian antara tanah keraton maupun tanah hak milik, Hal ini sangat berbeda dibandingkan rekomendasi dari lurah atau kepala desa yang sering kali tercampur antara tanah kas desa dengan tanah keraton. Walaupun demikian rekomendasi dari keduanya tetap dilayani oleh Panitikismo.

Luas tanah yang akan dimintakan hak pinjam pakai dibebaskan. Akan tetapi keratonlah yang akan menentukan bebera luas tanah yang akan diberikan. Hal ini semata-mata demi pemerataan mengingat yang mengajukan hak pinjam pakai itu banyak maka luas tanah keraton yang ada dibagi sesuai pemohon. Kemudian akan dimintakan ijin kepada Pengageng Kewedanan Ageng Sarto

Pemberian Ijin harus dilakukan oleh KGPH Hadiwinoto sendiri tidak ada wakil atau lembaga pengganti .

Proses ini memakan waktu yang cukup lama mengingat KGPH Hadiwinoto sangat sibuk, tidak hanya mengurus masalah tanah tetapi juga masalah lainnya. Menurut narasumber , waktu yang diperlukan tidak bisa di tentukan. Proses pengurusannya ada yang memakan waktu 1 tahun adapula yang memakan waktu hingga 9 tahun. Apabila di setuju maka akan diterbitkan surat kekancingan atau surat penetapan, surat ini sebagai tanda bukti hak pinjam pakai. Kekancingan ini dibuat oleh panitikismo dalam bentuk baku sudah ditentukan. Jangka waktu surat ini adalah 10 tahun dan dapat diperpanjang dalam surat kekancingan, Warga disodori formulir dan melengkapi persyaratan berupa fotokopi surat kekancingan lama, pisungsung tahun terakhir, KTP pemilik kekancingan, namun pengajuan tersebut tetap menunggu persetujuan keratan

### **Struktur Pengajuan Hak Pinjam Pakai Tanah Sultan Ground**



## **2. Hak Kewajiban Penerima Hak Pinjam Pakai**

Apabila surat kekancingan sudah diterbitkan maka penerima berhak untuk menempati atau memakai tanah magersari tersebut. Dalam pemakaiannya memang tidak ada peraturan yang mengatur, akan tetapi ada perjanjian antara pihak penerima hak pinjam pakai dan pihak keraton mengenai pengelolaan tanah tersebut. Selanjutnya dalam mengelola tanah tersebut ada norma tidak tertulis yang mengatur bahwa tidak diperbolehkan menggunakan tanah itu untuk hal yang membahayakan atau mencoreng nama baik keraton. Dalam penggunaannya ini tidak dilakukan pengawasan oleh pihak keraton, hanya berdasarkan atas kepercayaan.

Penerima hak diwajibkan untuk membayar pisungsung atau penanggalan atau pajak kepada keraton. Besar pisungsung yang diberikan setiap tahun berbeda antara satu sama lain, bergantung dari perhitungan dengan dasar NJOP. Akan tetapi selama ini penanggalan yang harus dibayarkan rata-rata sekitar Rp150.000,- sampai dengan Rp 200.000,- . apabila terlambat membayar maka panitikismo akan mengirimkan surat pemberitahuan. Penerima hak yang terlambat membayar tidak dikenai sanksi sama sekali, walaupun dia terlambat membayar hingga 20 Tahun. Pembayaran pisungsung juga dilakukan melalui kantor panitikismo.

Apabila penerima hak tidak mau membayar pisungsung maka dia tidak akan bisa mewariskan atau memindah tangankan hak pinjam pakai yang dimilikinya. Hal ini dikarenakan Panitikismo tidak akan mengizinkan hingga

pindah sewaktu-waktu. Di dalam surat kekancingan terdapat klausul bahwa pemegang magersari dilarang mendirikan bangunan permanen, tanah magersari tidak dapat diperjual belikan, dan bersedia mengembalikan tanah bila sewaktu-waktu diminta oleh keraton tanpa kompensasi atau ganti rugi.

#### **E. Peran Pemda Bantul Terhadap Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Sultan Ground**

Pemda Bantul akan segera menata kawasan pantai Parangtritis hingga pantai Parangkusumo. Saat ini sudah ada lampu hijau dari Gubernur DIY bahwa Ngarso Dalem meminta segera dilakukan penataan dikawasan tersebut Bupati mengatakan<sup>34</sup> persetujuan Sultan Untuk Penataan tersebut karena memang saat ini pihak Keraton akan memulai melakukan pendataan tanah *sultan ground* di seluruh kawasan DIY termasuk kawasan Pantai Selatan Kabupaten Bantul. Pemda Bantul saat ini telah mencanangkan penataan untuk segera dilakukan karena memang ada warga yang telah melanggar UU Tata Ruang dan kawasan tersebut penggunaan lahannya diselewengkan oleh warga masyarakat. Pemda juga menyadari bahwa sebagian besar warga yang tinggal dan memanfaatkan lahan *sultan ground* dikawasan Parangtritis hingga Parangkusumo bukan penduduk yang memiliki KTP asli Kabupaten Bantul.

Disamping penataan kawasan pantai yang akan dilakukan oleh Pemda Kabupaten Bantul bertujuan pula untuk mendukung upaya Sultan dalam menginventarisasi tanah *sultan ground* dan mensertifikasi tanah *sultan ground*.

Kemudian setelah penataan ini Sultan akan memberikan surat kekancingan bagi

bidang-bidang *sultan ground*. Dalam upaya mendukung penertiban kawasan *sultan ground* dikawasan Parangtritis khususnya di desa Mancingan 11 dan desa Grogol 10 yang banyak terjadi pelanggaran berupa berdirinya bangunan-bangunan untuk bisnis prostitusi dan tempat karaoke terselubung juga penjualan minuman keras. Pemda Kabupaten Bantul tidak menerbitkan ijin usaha dan ijin gangguan bagi para pemilik tempat hiburan tersebut. Tempat usaha hiburan diwilayah tersebut tidak akan diberikan ijin karena mengingat status tanah yang digunakan adalah tanah milik Sultan atau yang kita kenal sebagai *sultan ground*, sehingga penertibannya sudah sesuai dengan Instruksi Bupati Bantul No. 6 Tahun 2002 Tentang Penertiban Bangunan Atau tempat Usaha Pada Ruas-Ruas Jalan di Kabupaten Bantul, Penggunaan Tanah *Sultan Ground* dan Tanah Berstatus Lainnya Dalam Kawasan Pantai serta rencana Gubernur DIY yang akan melakukan inventarisasi lahan *sultan ground*.

Pemda juga menerima aduan warga mengenai penolakan oleh sebagian warga pesisir pantai selatan termasuk ormas-ormas terhadap keberadaan bisnis hiburan tersebut. Oleh karenanya saat ini Pemda kabupaten Bantul sedang menggalakan penertiban di kawasan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara mengenai tanggapan warga terhadap program penataan ini warga asli desa Mancingan 11 dan desa Grogol 10 sangat mendukung penertiban bangunan usaha. Hal ini dikarenakan warga ingin menghilangkan *image* buruk yang melekat di dusun Mancingan 11 dan Grogol 10 sebagai tempat pelacuran. Sebagian warga juga mengiyakan bahwa para pemilik bisnis karaoke dan prostitusi tersebut bukan



mengeluahkan munculnya tempa usaha tersebut menyebabkan hilangnya mata pencaharian warga daerah Pantai Parangtritis yang notabeneanya adalah penduduk asli Kabupaten Bantul, dan memiliki usaha di dusun Mancingan 11 dan dusun Grogol 10. Usaha yang dibangun juga menyebabkan banyaknya persaingan yang tidak sehat dalam hal usaha yang berakibat merugikan bagi warga asli sekitar kawasan tersebut.

#### **F. Penataan *Sultan Ground* oleh Pihak Keraton dan Pemda DIY**

Tanah sultan atau *sultan ground* yang dimanfaatkan masyarakat cukup banyak dan tersebar di berbagai wilayah DIY. Akan tetapi Keraton tidak ada niat untuk mengambil kembali tanah-tanah tersebut meski dalam perjanjian dimungkinkan diminta kembali jika Keraton menghendaki. Namun dalam kenyataan di lapangan pengambilan tanah-tanah sangat jarang terjadi. Pada saat ini pihak Keraton sudah mencanangkan program penataan *sultan ground* berupa inventarisasi *sultan ground*. Kepastian hukum mengenai *sultan ground* tercantum dalam UU keistimewaan No. 13 Tahun 2012.

Pihak Keraton menegaskan proses pendataan *sultan ground* dan pakualaman ground akan mengacu pada data pertanahan yang ada di setiap kelurahan<sup>35</sup>. Pendataan akan dimulai dari kelurahan-kelurahan karena disana lah data tanah paling lengkap. Keraton Yogyakarta segera melakukan aset tanah yang dimiliki setelah UU keistimewaan disahkan. Upaya penataan merupakan agenda yang harus segera dijalankan untuk menyelamatkan tanah *sultan ground* dan paku alam ground. Upaya penataan ditegaskan hanya bertujuan untuk pensertifikatan

---

<sup>35</sup> [www.krjogja.com](http://www.krjogja.com)

dan pihak Keraton sudah menyiapkan pembuatan ijin magersari dalam bentuk buku mirip sertifikat tanah yang dikeluarkan BPN.

Penataan sultan ground tercantum dalam UU Keistimewaan No.13 Tahun 2012 pasal 43 ayat 3 yang berbunyi 'melakukan inventarisasi dan identifikasi tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten' dalam hal ini yang bertugas melaksanakan ketentuan tersebut adalah Gubernur selaku Hamengkubuwono yang bertakhta dan/atau Wakil Gubernur selaku Adipati Paku Alam yang bertakhta.

Dalam rangka menindak lanjuti implementasi UU No. 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan DIY, Pemerintah Daerah DIY telah mengeluarkan surat edaran mengenai pelaksanaan inventarisasi tanah dan penataan tanah oleh Pemerintah DIY yang diberikan kepada perorangan, yayasan dan lembaga swasta serta lembaga Pemerintah yang didasarkan atas Surat Keputusan Gubernur DIY Tentang Pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan, diterbitkan antara Tahun 1976 sampai dengan 1985. Surat edaran tersebut ditujukan kepada seluruh Kepala daerah di DIY dan seluruh Kepala BPN di DIY. Inventarisasi tanah *sultan ground* direncanakan akan dilaksanakan pada akhir tahun 2013.

#### **G. Analisis**

Pemanfaatan lahan *sultan ground* di kawasan Pantai Parangtritis telah disalah gunakan oleh warga yang notabene bukan warga asli desa Parangtritis Kabupaten Bantul. Pemanfaatan lahan *sultan ground* tidak disertai dengan izin hak pinjam pakai dari keraton Yogyakarta. Penyalahgunaan lahan juga digunakan untuk bisnis prostitusi.

Aspek hukum terhadap pengaturan mengenai pengelolaan tanah *sultan ground* telah diatur dalam UU Keistimewaan No. 13 Tahun 2012. Berlakunya UU Keistimewaan menjelaskan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Madipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan dari Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan izin pihak Kadipaten untuk tanah Kadipaten. Di Provinsi DIY Sultan merupakan pemilik tanah yang merupakan tanah Keraton. Rakyat hanya punya hak sewa atau hak pakai dan biasa disebut *magersari*. Jika Sultan menghendaki, sewaktu-waktu ia dapat mencabutnya kembali. Jadi rakyat yang akan mengelola tanah *sultan ground* harus mempunyai surat kekancingan mengenai izin hak pinjam pakai dari keraton yang diterbitkan oleh Panitikismo. Panitikismo adalah kantor agrarian keraton yang terletak di Kelurahan Kadipaten ini bertugas untuk mengurus pemanfaatan tanah keraton oleh masyarakat dengan alas hak pinjam pakai. Penerima hak pinjam pakai berhak mendiami tanah keraton yang dibuktikan dengan serat kekancingan. Mereka berkewajiban membayar pisungsung atau pajak setiap tahun. Penerima harus siap pidah sewaktu-waktu apabila keraton membutuhkan tanah tersebut.

Pemda Kabupaten Bantul berperan mendukung dalam penertiban dan penataan kawasan lahan *sultan ground* di Pantai Parangtritis sampai Pantai Parangkusumo. Pemda telah menertibkan dengan menyegel bangunan usaha karaoke dan prostitusi di kawasan lahan *sultan ground* dusun Mancingan 11 dan dusun Grogol 10. Pemda juga tidak menerbitkan izin usaha dan izin gangguan

pada pelacuran juga karena bangunan tersebut berdiri di lahan *sultan ground* yang tidak disertai izin hak pinjam pakai dari keraton Yogyakarta.

Pemda DIY juga berperan akan mendata ulang tanah Sultan pasca disahkannya RUU Keistimewaan Yogyakarta. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan daerah Istimewa Yogyakarta Tavip Agus Rayanto mengatakan bahwa langkah pendataan tanah Sultan masuk dalam lima agenda prioritas anggaran keistimewaan Yogyakarta untuk pengurusan tanah kerajaan.<sup>36</sup> Pemda DIY mendukung anggaran untuk inventarisasi tanah Sultan dan Pakualam, untuk proses pensertifikatan dan sebagainya. Pemda DIY berkerja sama dengan BPN untuk melakukan pendataan atau inventarisasi tanah *Sultan Ground*. Pemda DIY telah mengusulkan anggaran dari danais 2013 untuk pendataan tanah *Sultan Ground*.

Masyarakat desa Parangtritis mendukung adanya penataan kawasan lahan *sultan ground*. Karena masyarakat sudah geram dengan ulah pengusaha yang notabennya bukan warga asli Bantul yang memanfaatkan lahan *sultan ground* tanpa izin dari pihak keraton dan membuka usaha prostitusi. Dengan adanya petertiban ini masyarakat berharap dapat memperbaiki *image* tentang desa mereka yang dianggap sebagai desa wisata tunawisma. Maraknya usaha ini juga menyebabkan timbulnya persaingan usaha yang tidak sehat sehingga penduduk asli desa Parangtritis merasa dirugikan. Masyarakat turut serta membantu