

PENULISAN HUKUM

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENEMPATI
TANAH MILIK KASULTANAN (*SULTAN GROUND*) DI WILAYAH
KOTA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

Yutta Ardra Tarakadhyota

NPM : 210514159

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,
dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

PENULISAN HUKUM
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENEMPATI
TANAH MILIK KASULTANAN (*SULTAN GROUND*) DI WILAYAH
KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

Yutta Ardra Tarakadhyota

NPM : 210514159
Program Studi : Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,
dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN HUKUM
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENEMPATI
TANAH MILIK KASULTANAN (*SULTAN GROUND*) DI WILAYAH
KOTA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

Yutta Ardra Tarakadhyota

NPM : 210514159
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,
dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran pada tanggal 3 Juli 2025

Dosen Pembimbing



Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN HUKUM
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENEMPATI
TANAH MILIK KASULTANAN (*SULTAN GROUND*) DI WILAYAH
KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 24 Juli 2025
Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

Tanda/Tangan

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Prof Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Yesus Kristus yang selalu memberikan seluruh berkat dan rahmat serta menjadi tumpuan hidup penulis.
2. Ibu Fransisca Tjandrasih Adji dan Bapak Ferdinandus Margono Mujiraharjo, orang tua penulis yang telah memberikan dukungan, kasih sayang dan motivasi tak terhingga dalam penyusunan skripsi. Terima kasih bapak dan ibu untuk tidak menyerah dengan segala kekurangan penulis sebagai seorang anak.
3. Dunstan Parikesit Ganandra Arkadhyota, adik penulis yang mendorong dan memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan penyusunan skripsi.
4. Sembah kasih yang tulus pada Eyang Soeradjijah, Eyang Soemarto, Mbah Soerandinah, dan Mbah Sutikno yang kini hanya dapat penulis kenang.
5. Mbak Tia, kakak sepupu penulis yang selalu mengasihi dan mendukung penulis sejak kecil hingga sekarang.
6. Dhiwya Psthika, sahabat terdekat penulis yang selalu menemani penulis dalam berproses sejak masih siswa SMP hingga menjadi mahasiswa dan berada di titik ini dan senantiasa mendengarkan keluh kesah penulis serta selalu memberikan dukungan, kasih sayang bagi penulis.
7. Andrea Ave Maria, sahabat penulis yang selalu menemani penulis di saat suka maupun duka dan selalu memberikan kasih sayang serta dukungan bagi penulis walaupun sedang tidak berada di sekitar penulis.

8. Gavril Claudia Nerissa Arviana, sahabat penulis yang selalu meluangkan waktu untuk mengerjakan skripsi bersama dan menemani penulis dalam proses mengumpulkan data-data yang dibutuhkan serta selalu memberikan dukungan dan kasih sayang bagi penulis.
9. Christie Evy Berlian Butar Butar, sahabat penulis yang senantiasa mendukung dan membantu dalam perkuliahan selama 4 semester terakhir, serta selalu menghibur penulis disaat senang maupun sulit.
10. Vincentia Jusanny Nugroho, Stephanie Berliana Sonia Ernawan, Sesilia Elda Kristiana Putri, Albertus Krisna Tri Kusuma, Joseph Bagja Djaya Endra, Raimundus Lanang Pradipta Abdi, Santo Bagus Praditya, Genta Kurnia Bramantio, dan yang selalu dikenang Akwila Abhiatanaya Kalya Pastika, teman-teman dekat SMP hingga sekarang yang selalu berbagi canda dan tawa serta memberikan dukungan kepada penulis.
11. Efra Imanda Rosmaningtyas Santosa, Scholastica Nakaisha Putri Dewi, Eilin Sekar Kinanthi, Tesalonika Putri Tansamaria, Arvitya Belva Clianta Wicaksana, teman-teman OSIS Stece yang selalu telah melewati banyak proses dengan penulis dan selalu memberikan dukungan, doa serta kasih sayang kepada penulis.
12. Marcellino Natalio Widanarto, teman SMA penulis yang memberikan dukungan dan doa bagi penulis dalam penyusunan skripsi.
13. Debina Putri Stevani dan Kezia Gracella, teman-teman KKN yang selalu menghibur dan memberikan doa kepada penulis.

14. Ellyzabeth Maharani, Putri Parama, Kensa Salsabilla, Geniva Pramuditya, Tarania Netanya, Gabrielle Kesuma, Rizky Danuarta, Dewa Gede Satria, teman-teman Fakultas Hukum yang telah membantu dan mendukung penulis selama perkuliahan terutama di masa-masa penyusunan skripsi hingga selesai serta telah berbagi gelak tawa dan canda untuk menghibur penulis.
15. Gandhi Amado Benedict, yang telah memberikan perhatian, dukungan dan motivasi bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
16. Terakhir, Yutta Ardra Tarakadhyota selaku diri penulis, terima kasih telah berjuang dan tidak menyerah dengan berbagai hambatan selama hidup ini terutama ketika menempuh pendidikan di Universitas Atma Jaya dan ketika menulis skripsi ini.
17. Almamater penulis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Yesus Kristus atas segala berkat, penyertaan dan perlindungan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT YANG MENEMPATI TANAH MILIK KESULTANAN (*SULTAN GROUND*) DI WILAYAH KOTA YOGYAKARTA”. Penelitian dan Penulisan Hukum/Skripsi ini dilakukan dan disusun sebagai syarat kelulusan dan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 (Strata S1) di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis dengan rendah hati menyadari bahwa skripsi yang telah disusun ini jauh dari kata sempurna mengingat penulis masih banyak kekurangan dengan segala keterbatasan pengalaman dan pengetahuan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan tanggapan dan menerima segala kritik dan saran agar skripsi yang telah disusun ini dapat menjadi lebih baik dan sempurna. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi dalam bidang pendidikan bagi banyak orang dan bagi penulis.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, tentu penulis melewati berbagai tantangan dan hambatan. Namun, dengan segala kekuatan Yesus Kristus, dukungan dari berbagai pihak, penulis senantiasa dikuatkan dan diberi kemudahan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan ikhlas hati. Maka, dengan tulus hati penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi kepada:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhantanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

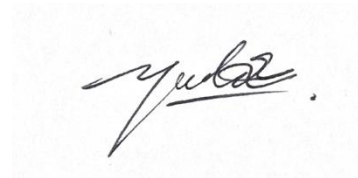
2. Ibu Prof. Dr .Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang memberikan arahan dalam penyusunan skripsi.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya yang telah berbagi ilmu sehingga penulis memperoleh bekal hingga sampai pada penulisan skripsi.
5. Bapak Ir. Agus Langgeng B., selaku Tim Percepatan Kekancangan KHP. Datu Dana Suyasa Karaton Ngayogyakarta Hadiningrat yang telah membantu penulis memperoleh data-data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.
6. Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT., selaku Penata Pertanahan Ahli Muda Kantor Pertanahan Wilayah Kota Yogyakarta yang telah membantu penulis memperoleh data-data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.
7. Ibu Margaretha Retnaning Adji, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta yang telah membantu penulis memperoleh data-data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.
8. Responden, yang telah membantu penulis mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.

Penulis tidak dapat membalas segala bentuk kebaikan, perhatian dan kasih semua pihak. Hanya doa yang dapat penulis panjatkan agar Yesus Kristus selalu

melimpahkan rahmat dan berkat bagi seluruh pihak yang telah disebutkan dan selalu mendapat kebahagiaan dalam hidupnya. Semoga skripsi ini bermanfaat untuk masyarakat dan memberikan kontribusi yang berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang Hukum Pertanahan dan bidang lain yang terkait.

Yogyakarta, 17 Juni 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yutta', with a stylized flourish extending from the end.

Yutta Ardra Tarakadhyota

ABSTRACT

This research is titled “Legal Protection for Communities Occupying Sultanate Land (Sultan Ground) in the City of Yogyakarta”. This study examines the unclear status of Sultan Ground Land with the aim of finding clear legal protection and legal certainty for the occupying communities and increasing caution in the use, utilization, and transfer of rights to Sultanate Land (Sultan Ground). This research used an empirical legal method with primary data collection through interviews and literature studies, as well as qualitative analysis using inductive reasoning. Theoretically, this research examines the implementation of National Legislation and the Special Region of Yogyakarta Law in land management in the city of Yogyakarta and various related laws. The results of this study show that there are conflicts of interest between the Sultanate and the residents due to a lack of transparency, agrarian regulations that do not accommodate the rights and obligations of the community, and differences in interpretation regarding the management of Sultan Ground land.

Keywords: *Legal Protection, Communities, Sultan Ground, Ngayogyakarta Hadiningrat Sultanate, Land Rights.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep	11
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penulisan Hukum.....	22
BAB II PEMBAHASAN	23
A. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.....	23
1. Pengertian Perlindungan Hukum	23
2. Unsur Perlindungan Hukum.....	25
3. Bentuk Perlindungan Hukum.....	25
B. Tinjauan tentang Masyarakat	26
C. Tinjauan tentang Tanah Milik Kasultanan (Sultan Ground)	30

1. Sejarah penempatan Tanah Kasultanan oleh masyarakat sejak era kolonial.....	30
2. Sultan Ground	35
3. Pengaturan Tanah Milik Kasultanan di Masa Sekarang.....	36
D. Hasil Penelitian	48
1. Kompleksitas Hak Kepemilikan dan Pengelolaan Tanah Milik Kasultanan.....	49
2. Konflik Kepentingan Antara Penghuni dan Kasultanan	63
3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa.....	66
4. Perbaikan Perlindungan Hukum	71
BAB III PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76
A. Buku	76
B. Jurnal	78
C. Penelitian.....	79
D. Peraturan Perundang-Undangan.....	80
E. Media Internet	81
LAMPIRAN	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tata Ruang dan Bangunan Kawasan Inti Keraton Yogyakarta	32
Gambar 2. Peta <i>Sultanaat Grond</i> Bersertifikat Kota Yogyakarta.....	55
Gambar 3. Peta <i>Sultanaat Grond</i> Belum Bersertifikat Kota Yogyakarta.....	56

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Responden.....	48
Tabel 2. Sebaran Tanah <i>Sultan Ground</i> Bersertifikat.....	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	83
Lampiran 2. Wawancara dengan Kantor Panitikismo	83
Lampiran 3. Wawancara dengan Notaris dan PPAT Kota Yogyakarta	84
Lampiran 4. Pengambilan Data di DISPERTARU DIY	84

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 17 Juni 2025

Yang menyatakan,



Yutta Ardra Tarakadhyota