**PENULISAN SKRIPSI**

# IMPLEMENTASI PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 24 TAHUN 2024 TENTANG PEMANFAATAN TANAH KALURAHAN: STUDI KASUS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SHANKARA HILLS DI ATAS TANAH KAS KALURAHAN CONDONGCATUR SLEMAN.

**Diajukan Oleh :**


**Maria Avelia Putridita**

| | | |
|---|---|---|
| **NPM** | **:** | **220514816** |
| **Program Studi** | **:** | **Hukum** |
| **Program Kekhususan** | **:** | **Hukum Pertanahan, Lingkungan, dan Hukum Adat** |

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**


**2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN**
**PENULISAN SKRIPSI**
**PROPOSAL PENELITIAN SKRIPSI IMPLEMENTASI PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 24 TAHUN 2024 TENTANG PEMANFAATAN TANAH KALURAHAN: STUDI KASUS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SHANKARA HILLS DI ATAS TANAH KAS KALURAHAN CONDONGCATUR SLEMAN.**

**Diajukan oleh :**
**Maria Avelia Putridita**

| | | |
|---|---|---|
| **NPM** | **:** | **220514816** |
| **Program Studi** | **:** | **Ilmu Hukum** |
| **Program Kekhusuan** | **:** | **Hukum Pertanahan, Lingkungan, dan Hukum Adat** |

**Telah disetujui untuk Ujian Pendadaran**
**pada tanggal 09 April 2026**

**Dosen Pembimbing I,**

**Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M.Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PROPOSAL PENELITIAN SKRIPSI IMPLEMENTASI PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 24 TAHUN 2024 TENTANG PEMANFAATAN TANAH KALURAHAN: STUDI KASUS PEMBANGUNAN PERUMAHAN SHANKARA HILLS DI ATAS TANAH KAS KALURAHAN CONDONGCATUR SLEMAN.**

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

**Hari** : Selasa
**Tanggal** : 19 Mei 2026
**Tempat** : Ruang Pendadaran III Lantai II

| **Susunan Tim Penguji :** | | **Tanda Tangan :** |
|---|---|---|
| **Ketua** | **: Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.** | ..... |
| **Sekretaris** | **: Maria Hutapea, S.H., M.Hum.** | ..... |
| **Anggota** | **: Dr. Hyronimus Rithi, S.H., LL.M.** | ..... |

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yessus Kristus karena rahmat dan keagungan-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dan dukungan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, 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. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen pembimbing skripsi penulis.
4. Ibu Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum., selaku Dosen pembimbing akademik penulis.
5. Ibu Maria Hutapea, S.H.,M.Hum., Bapak Dr. Hyronimus Rithi, S.H., LL.M., Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen-Dosen penguji sidang skripsi penulis.
6. Bapak Hadi Nugroho selaku Kepala Seksi Permasalahan Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman sebagai narasumber penulis membantu penulis melakukan penelitian.

7. Rudi Antariksawan selaku Jagabaya Kalurahan Condongcatur sebagai narasumber penulis yang membantu penulis melakukan penelitian.

8. Bintang Gunawan dan Ibu Evy sebagai Responden penulis yang sudah membantu penelitian penulis.

9. Al. Adiyo Agung Kusuma. C dan Ceicilia Rita. S, selaku orang tua penulis yang selalu memberikan doa, cinta, kasih sayang dan dukungan tanpa henti baik moral maupun materiil. Penulisan skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud terima kasih dan bakti, dengan harapan dapat menjadi kebanggaan dan kebahagiaan.

10. Michael Evaldo dan Nathan Nael adik adik penulis, atas dukungan dan doa untuk penulis.

11. Keluarga Besar penulis, atas dukungan dan doa untuk penulis.

12. Aubrey Hariman Halim, selaku kekasih penulis yang menemani penulis dalam suka dan duka dari awal perantauan dalam masa perkuliahan penulis, selalu memberikan dukungan dan menemani penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.

14. “Panam Gacor”. Ray, Sera, Bagus, Aubrey, Wira dan Sihat yang selalu hadir dalam suka dan duka selama kegiatan perkuliahan. Terima kasih atas kehadiran kalian yang menjadikan kegiatan perkuliahan penuh tawa dan kenangan setiap harinya.

15. Natania, Mita, Serafina, Bulan, Nelshen, Uben sebagai teman dari pada masa inisiasi perkuliahan penulis yang membantu penulis pada masa awal menjadi mahasiswa hingga saat ini.

16. Dio, Rama, Daffa,  dan adik adik tingkat penulis yang dengan tingkah lucunya menghibur penulis dalam masa perkuliahan.

17. Seluruh Keluarga Besar Partai Mahasiswa Nasionalis Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

18. Badan Eksekutif Mahasiswa Periode Kepengurusan Tahun 2025/2026 Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

15. Teman-teman Kelompok 37 Unit H Kuliah Kerja Nyata Periode 88 Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang menemani penulis pada masa KKN.

19. Dan bagi pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam pengerjaan skripsi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih memiliki keterbatasan seiring dengan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan permohonan maaf apabila dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekeliruan. Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca nantinya.

Yogyakarta, 03 Maret 2026

Penulis,



Maria Avelia Putridita

# ABSTRAK

Tanah Kas Kalurahan merupakan aset kalurahan yang berasal dari Kasultanan atau Kadipaten dan dikelola berdasarkan hak anggaduh untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 yang menegaskan bahwa tanah kalurahan digunakan untuk kepentingan sosial, budaya, dan kesejahteraan masyarakat serta tidak diperuntukkan sebagai rumah tinggal pribadi. Namun, dalam praktiknya terdapat pembangunan Perumahan Shankara Hills di atas Tanah Kas Kalurahan Condongcatur yang menimbulkan permasalahan mengenai kesesuaian pemanfaatannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan untuk pembangunan Perumahan Shankara Hills di Kalurahan Condongcatur berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak Kalurahan Condongcatur, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, serta pemilik rumah di kawasan Shankara Hills. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen terkait. Data dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan untuk pembangunan Perumahan Shankara Hills tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024. Ketidaksesuaian tersebut terlihat dari penggunaan tanah kalurahan untuk perumahan komersial yang bersifat privat, padahal pemanfaatannya seharusnya ditujukan bagi kepentingan sosial dan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, terdapat perbedaan antara peruntukan dalam izin awal yang diberikan untuk pembangunan hotel dengan realisasi penggunaan berupa perumahan. Meskipun terdapat hubungan hukum berupa perjanjian sewa yang menghasilkan pendapatan bagi kalurahan, hal tersebut tidak menghilangkan adanya pelanggaran terhadap ketentuan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan. Dengan demikian, pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan dalam pembangunan Perumahan Shankara Hills secara substantif tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024.



**Kata Kunci:** Tanah Kas Kalurahan, Pemanfaatan Tanah Kalurahan, Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024, Shankara Hills, Perumahan Komersial.

## *ABSTRACT*

*Village Treasury Land is a village asset originating from the Sultanate or Duchy and managed under anggaduh rights to support governmental administration and improve community welfare. The utilization of Village Treasury Land in the Special Region of Yogyakarta is regulated under Governor Regulation of the Special Region of Yogyakarta Number 24 of 2024, which stipulates that such land shall be used for social, cultural, and public welfare purposes and shall not be utilized for private residential housing. However, in practice, the development of the Shankara Hills Housing Complex on Village Treasury Land in Condongcatur has raised legal issues regarding its conformity with the applicable legal provisions.*

*This research aims to examine the implementation of Village Treasury Land utilization for the development of Shankara Hills Housing in Condongcatur Village based on Governor Regulation of the Special Region of Yogyakarta Number 24 of 2024. This study employs an empirical legal research method. Primary data were obtained through interviews with representatives of the Condongcatur Village Government, the Land and Spatial Planning Office of Sleman Regency, and homeowners in the Shankara Hills area. Secondary data were collected through literature studies of laws and regulations, books, journals, and other relevant documents. The data were analyzed qualitatively.*

*The results of the study indicate that the utilization of Village Treasury Land for the development of Shankara Hills Housing is not in accordance with Governor Regulation of the Special Region of Yogyakarta Number 24 of 2024. This non-compliance is reflected in the use of Village Treasury Land for private commercial housing, whereas its utilization should be directed toward social interests and public welfare. Furthermore, there is a discrepancy between the initial permit, which was granted for hotel development, and the actual use of the land for residential housing. Although a legal relationship exists through a lease agreement that generates revenue for the village government, such circumstances cannot justify the utilization of Village Treasury Land in a manner that contravenes the applicable legal provisions. Therefore, substantively, the utilization of Village Treasury Land for the development of Shankara Hills Housing is inconsistent with Governor Regulation of the Special Region of Yogyakarta Number 24 of 2024.*



***Keywords:*** *Village Treasury Land, Village Land Utilization, Governor Regulation of the Special Region of Yogyakarta Number 24 of 2024, Shankara Hills, Commercial Housing.*

## DAFTAR ISI

**HALAMAN PENGESAHAN** ..... **iii**

**KATA PENGANTAR** ..... **iv**

**ABSTRAK** ..... **vii**

***ABSTRACT*** ..... **viii**

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN** ..... **x**

**BAB 1** ..... **1**

**A. Latar Belakang Masalah** ..... 1

**B. Rumusan Masalah** ..... 9

**C. Tujuan Penelitian** ..... 9

**D. Manfaat Penelitian** ..... 10

**E. Keaslian Penelitian** ..... 11

**F. Batasan Konsep** ..... 18

**G. Metode Penelitian** ..... 20

**H. Sistematika Skripsi** ..... 24

**BAB II** ..... **25**

**A. Tinjauan Tentang Tanah Kas Kalurahan** ..... 25

**B. Tinjauan Tentang Perumahan** ..... 29

**C. Hasil Penelitian** ..... 35

**BAB III** ..... **71**

**A. Kesimpulan** ..... 71

**B. Saran** ..... 72

**DAFTAR PUSTAKA** ..... **73**

**LAMPIRAN** ..... **75**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan 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, 03 Maret 2026

Yang menyatakan,



Maria Avelia Putridita