UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik Perseorangan Bersertipikat Menjadi Tanah Kalurahan Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Kabupaten Kulon Progo)
Azzahra Audria Raharja, Dr.Jur Any Andjarwati, S.H., M.Jur
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PROSES PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK PERSEORANGAN BERSERTIPIKAT MENJADI TANAH KALURAHAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (STUDI KASUS KABUPATEN KULON PROGO)

Azzahra Audria Raharja[1], Any Andjarwati[2]

INTISARI

Penelitian ini dapat mengetahui jenis perbuatan hukum apa saja yang dilakukan untuk mengalihkan Hak Milik atas tanah yang sudah bersertipikat menjadi Hak Pakai di atas Hak Milik Kasultanan bagi Pemerintah Kalurahan (kasus Kabupaten Kulon Progo), serta bagaimana proses pendaftarannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian hukum normatif-empiris ini menggunakan data sekunder berupa penelitian kepustakaan dengan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal, serta data primer yang diperoleh dengan wawancara bersama responden dan narasumber yang berkaitan. Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dengan menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemegang Hak Atas Tanah harus melepaskan tanahnya terlebih dahulu sehingga jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak atas tanah kepada Kalurahan karena subjek hukum tersebut tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Sementara itu, pada kasus yang diteliti ditemukan ketidaksesuaian antara norma dan praktik di lapangan. Pasal 32 UU No. 13 Tahun 2012 *jo.* Pasal 98 ayat (5) PP No. 18 Tahun 2021 yang mengecualikan tanah keprabon dan tanah bukan keprabon di seluruh wilayah DIY dari status tanah yang dikuasai langsung oleh negara, serta Pasal 5 ayat (4) Pergub DIY No. 24 Tahun 2024 yang mengatur bahwa Tanah Kalurahan harus didaftarkan sebagai Hak Milik Kasultanan atau Kadipaten. Praktik administrasi Kantor Pertanahan berpedoman pada Pasal 27 UUPA sehingga tanah hasil pelepasan hak dalam hal ini ditetapkan sebagai Tanah Negara terlebih dahulu yang seharusnya menurut ketentuan keistimewaan DIY didaftarkan sebagai Hak Milik Kasultanan atau Kadipaten sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (4) Pergub DIY No. 24 Tahun 2024 sebelum diberikan Hak Pakai bagi Pemerintah Kalurahan.

Kata Kunci: Pelepasan Hak, Tanah Kalurahan, Hak Milik Kasultanan, Pendaftaran Tanah

---

[1] Mahasiswa Strata Satu (S-1) pada Departemen Hukum Agraria di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

[2] Dosen pada Departemen Hukum Agraria di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik Perseorangan Bersertipikat Menjadi Tanah Kalurahan Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Kabupaten Kulon Progo)
Azzahra Audria Raharja, Dr.Jur Any Andjarwati, S.H., M.Jur
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

THE PROCESS OF REGISTERING CERTIFIED INDIVIDUAL-OWNED LAND AS VILLAGE-OWNED LAND IN THE SPECIAL REGION OF YOGYAKARTA (A CASE STUDY OF KULON PROGO REGENCY)

Azzahra Audria Raharja[3] and Any Andjarwati[4]

ABSTRACT

This study aims to identify the types of legal actions taken to convert ownership rights over certified land into rights of use under the Sultanate's ownership rights for the village government (the case of Kulon Progo Regency), as well as the registration process in accordance with applicable laws and regulations.

This normative-empirical legal study utilizes secondary data in the form of a literature review of laws and regulations, books, and journals, as well as primary data obtained through interviews with relevant respondents and informants. The nature of this study is descriptive. The approach employed is a legal-analytical approach using qualitative data analysis.

The results of the study indicate that the Land Rights Holder must first relinquish their land, so that a sale and purchase transaction does not constitute a legal act capable of transferring land rights to the village administration, as that legal entity cannot hold Title to the land. Meanwhile, in the cases studied, a discrepancy was found between legal norms and on-the-ground practices. Article 32 of Law No. 13 of 2012 in conjunction with Article 98((5) of Government Regulation No. 18 of 2021, which exempts royal lands and non-royal lands throughout the DIY region from the status of land directly controlled by the state, as well as Article 5, paragraph (4) of DIY Governor Regulation No. 24 of 2024, which stipulates that village land must be registered as Freehold Title of the Sultanate or the Principality. The administrative practices of the Land Office are guided by Article 27 of the Basic Agrarian Law (UUPA), such that land resulting from the relinquishment of rights, in this case, is first designated as State Land, whereas, according to the special provisions of the DIY, it should be registered as Ownership Rights of the Sultanate or the Kadipaten in accordance with Article 5, paragraphs (1) and (4), of DIY Governor Regulation No. 24 of 2024 before a Right of Use is granted to the Village Government.

Keywords: *Relinquishment of Rights, Kalurahan Land, Sultanate Ownership Rights, Land Registration*

---

[3] Undergraduate Student of Agrarian Department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
[4] Lecturer of Agrarian Department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta