

SKRIPSI
STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN-TEMURUN
OLEH MASYARAKAT
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH
SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Serjana Hukum Pada Fakultas
Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh :

M. Virgil Reginald Axel

NPM: 1974201069

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYAGAMA MAHAKAM SAMARINDA

2024

SKRIPSI
STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN-TEMURUN
OLEH MASYARAKAT
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH
SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas
Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh :

M. Virgil Reginald Axel

NPM: 1974201069

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYAGAMA MAHAKAM SAMARINDA

2024



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :

1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Selasa Tanggal, 18 Pebruari 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. JAIDUN, S.H.,M.H	KETUA	1.
2.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	SEKRETARIS	2.
3.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : M. Virgil Reginald Axel
NPM : 19.111007.74201.069
JUDUL SKRIPSI : Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun Temurun Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Hasil yang dicapai : **LULUS/ ~~TIDAK LULUS~~**
Dengan Predikat : A. Dengan Pujian
 B+ Sangat Memuaskan
 B. Memuaskan
 C+ Cukup

Samarinda , 18 Februari 2025

Mahasiswa Peserta Ujian


M. Virgil Reginald Axel
NPM: 19. 111007.74201.069

Ketua Tim Penguji


Dr. JAIDUN, S.H., M.H
NIDN: 1113017001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Virgil Reginald Axel

NPM : 1974201069

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul: Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun Temurun Oleh Masyarakat Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEHAN DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 16 Juni 2023
Yang Menyatakan



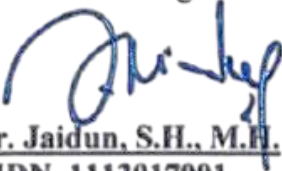
M. Virgil Reginald Axel
NPM. 1974201069

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : M. Virgil Reginald Axel
NPM : 1974201069
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun-Temurun
Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor
18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,
Satuan Rumah Susu, Dan Pendaftaran Tanah.

Menyetujui,

Pembimbing I


Dr. Jaidun, S.H., M.H.
NIDN. 1113017001

Pembimbing II


H. Nainuri Sukadi, S.H., M.Hum
NIDN. 8903730021

Mengetahui



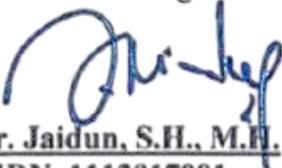
Dr. H. Murtadi Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : M. Virgil Reginald Axel
NPM : 1974201069
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Status Hukum Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh Masyarakat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susu, dan Pendaftaran Tanah.

Menyetujui,

Pembimbing I


Dr. Jaidun, S.H., M.H.
NIDN. 1113017001

Pembimbing II


H. Nainuri Sukadi, S.H., M.Hum
NIDN. 8903730021

Mengetahui



T. Jaidun Mukti, S.H., M.H
NIDN. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

Ungkapan Pribadi

“Skripsi ini saya persembahkan kepada alm kedua orang tua saya,

Terima Kasih Bapak dan Ibu yang sudah Bahagia disana, sekarang aku sudah berhasil menyelesaikan Pendidikan S1 ku, aku yakin jika kalian masi ada pasti kalian akan sangat bangga, Doakan aku bisa menjadi manusia yang lebih baik sepertimu, Bapak dan Ibuku”

Motto:

Hiduplah seolah-olah akan mati besok

Belajarlh seolah-olah kamu akan hidup selamanya

-Mahatma Ghandi

ABSTRAKSI

Nama : M. Virgil Reginald Axel

Npm : 1974201069

Judul Skripsi : STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN TEMURUN OLEH MASYARAKAT DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAHAN, HAK ATAS TANAH, RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH,

Pembimbing : 1. Dr. Jaidun, S.H., M.H

2. H. Nainuri Suhadi. S.H., M.Hum

Tanah yang dikuasai secara turun-temurun sering kali tidak memiliki dasar hukum formal, meskipun telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat adat atau lokal selama berabad-abad. Dalam konteks ini, pengakuan hak atas tanah tradisional menjadi penting untuk melindungi masyarakat dari konflik agraria dan untuk memastikan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis terhadap literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan kerangka hukum bagi pendaftaran tanah yang telah dikuasai secara turun-temurun. Namun, pengakuan atas tanah tersebut masih menghadapi kendala dalam pelaksanaannya, seperti terbatasnya pemahaman masyarakat tentang prosedur

pendaftaran tanah dan kurangnya integrasi antara hukum adat dengan hukum nasional. Penelitian ini merekomendasikan perlunya sosialisasi yang lebih masif mengenai prosedur pendaftaran tanah dan sinergi antara pemerintah daerah dengan masyarakat hukum adat untuk menjamin pengakuan dan perlindungan hak atas tanah secara adil. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dapat diimplementasikan secara efektif dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah secara turun-temurun.

Kata Kunci: tanah, pendaftaran tanah, masyarakat hukum adat

ABSTRACT

Name : M. Virgil Reginald Axel

Npm : 1974201069

Thesis Title : LEGAL STATUS OF LAND HERDENLY CONTROLLED BY
THE COMMUNITY REVIEWED FROM LAW NUMBER 18 OF
2021 CONCERNING MANAGEMENT RIGHTS, LAND
RIGHTS, FLATS, AND LAND REGISTRATION,

Supervisor : 1. Dr. Jaidun, S.H., M.H

2. H. Nainuri Suhadi. S.H., M.Hum

Land that is hereditarily controlled often does not have a formal legal basis, even though it has been part of the lives of indigenous or local communities for centuries. In this context, recognition of traditional land rights is important to protect communities from agrarian conflicts and to ensure legal certainty. This study uses a normative legal method with a legislative approach and analysis of relevant literature. The results of the study indicate that Government Regulation Number 18 of 2021 provides a legal framework for the registration of land that has been controlled for generations. However, recognition of the land still faces obstacles in its implementation, such as limited public understanding of land registration procedures and the lack of integration between customary law and national law. This study recommends the need for more massive socialization regarding land registration procedures and synergy between local

governments and customary law communities to ensure fair recognition and protection of land rights. Thus, Government Regulation Number 18 of 2021 can be implemented effectively in providing legal certainty for communities that control land for generations.

Keywords: land, land registration, customary law communities

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan Judul " Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun-Temurun Oleh Masyarakat Desa Tanjung Limau Kabupaten Kutai Kartanegara"Penyusunan proposal skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan proposal skripsi ini, yaitu:

1. Allah SWT., dengan segala Rahmat serta Karunia-Nya.
2. Untuk kakak tersayang yaitu Lukman, Hikmah, Muhaimin dan Gusnul Yakin dan Lina yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada hentinya untuk penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd.,M.T. Selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam samarinda.
5. Bapak Dr. Jaidun, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing I dalam pengerjaan

skripsi ini. Terima Kasih telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini.

6. Bapak H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing II dalam pengerjaan skripsi ini, Terima Kasih yang memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
9. Kepada Kak Rani Ruslan yang membantu, mendorong, serta menyemangati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih
10. Kepada sahabat penulis di kampus, Yova Ayu Anggita., yang selalu kebersamaan penulis dan mendorong agar penulis semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. seluruh teman-teman (Joker F.C) saya yang sama-sama memberi dukungan dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih sudah selalu ada dari awal kuliah sampai saat ini dengan segudang cerita indah dengan penuh arti persaudaraan, beruntung bisa mengenal kalian lebih dalam.
12. Seluruh teman-teman dari (Traveler) yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini.

13. Seluru teman-teman dari (Tanjung Paradise) yang selalu mensupport saya dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih belum sempurna, hal ini tentunya dikarenakan masih terbatasnya ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan serta kritik yang konstruktif dari berbagai pihak. Semoga skripsi skripsi ini dapat

Samarinda, Juli 2024

Penulis



M. Virgil Reginald Axel

1974201069

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI.....	i
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian.....	7
D. Metode Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	13
A. Teori Hukum	13
1. Teori Kepastian Hukum	13
2. Teori Perlindungan Hukum	16
B. Landasan Konsep.....	20
1. Pengertian Tanah	20
2. Penguasaan Tanah	22
3. Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat.....	23
4. Jenis Hak atas Tanah	25

C. Landasan Faktual	32
BAB III STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN- TEMURUN OLEH MASYARAKAT DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH (PP) NO 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH	36
A. Status Hukum Tanah Yang dikuasai secara turun temurun oleh masyarakat	36
B. Upaya Hukum Masyarakat Desa untuk Memperoleh Perlindungan Hukum atas Tanah yang Dikuasainya Secara Turun-Temurun?	51
BAB IV PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang menjadi landasan utama bagi kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Lebih dari sekadar tempat tinggal, tanah memainkan peran vital dalam perkembangan sosial, politik, dan budaya individu maupun komunitas.¹

Di banyak daerah, penguasaan tanah secara turun-temurun merupakan praktik yang lazim dilakukan oleh masyarakat adat. Tanah diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya tanpa disertai dokumen resmi seperti sertifikat. Penguasaan tanah semacam ini dianggap sah menurut hukum adat yang berlaku, namun tidak memiliki kekuatan hukum formal berdasarkan hukum agraria nasional. Salah satu fenomena yang sering dijumpai adalah penguasaan tanah secara turun-temurun tanpa alas hak yang sah secara hukum, seperti sertifikat atau dokumen kepemilikan resmi lainnya. Meskipun penguasaan tanah secara turun-temurun sering dianggap sah oleh masyarakat adat, dalam perspektif hukum agraria nasional, hal ini menimbulkan persoalan. Ketidakhadiran dokumen kepemilikan resmi menyebabkan tanah tersebut rentan terhadap klaim pihak lain, konflik antar keluarga, dan bahkan penguasaan oleh pihak ketiga. Fenomena ini kerap kali menjadi sumber sengketa tanah yang berkepanjangan, mengingat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan menjadi simbol status sosial.

¹ Winahyu Erwiningsih. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah* Yogyakarta : Total Media, 2009
Hal. 1.

Pada Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945, disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-Peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini, dan dengan Peraturan Perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Hukum adat atau adat istiadat yang memiliki sanksi, mulai mendapat tempat yang sepatutnya sebagai suatu produk hukum yang nyata dalam masyarakat. Dalam banyak kasus, hukum adat sedemikian dapat memberikan kontribusi sampai taraf tertentu untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Hukum adat saat ini malahan dijadikan dasar pengambilan keputusan oleh hakim, sehingga dapat terlihat bahwa hukum adat itu efisien, efektif, dan aplikatif ketika dihadapkan dengan masyarakat modern dewasa ini.

Namun, kenyataan ini tidak dengansendirinya membuat hukum adat bebas dari permasalahan dalam penerapan, khususnya apabila kita melihat dalam bidang hukum tanah adat.

Dalam penggunaannya tanah perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat. Karena peran tanah sebagai permukaan bumi yang sangat penting, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa Negara merupakan sebuah organisasi terbesar yang menguasai tanah dan mempunyai wewenang sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyeleggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Setelah lahirnya UUPA, maka segala pengaturan tentang tanah bersumber pada undang-undang tersebut sebagai peraturan dasar utama. Dalam hal kepemilikan tanah mengandung (2) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yang pertama adanya bukti surat dan yang kedua adanya bukti fisik.²

Dalam perkembangan masyarakat hukum adat mengalami perubahan karena adanya faktor-faktor yang sangat berpengaruh bahkan tidak bisa dipungkiri sebagai penyebabnya. Dalam kenyataannya, hukum adat dengan hak komunal (hak kolektif) sebagai karakteristik masyarakat hukum adat sebagai suatu tatanan yang ditaati secara turun temurun oleh kelompok masyarakat hukum adat yang

² Manulang Rinto. *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya* Yogyakarta : Buku Pintar, 2011 Hal. 32- 34.

mengarah pada proses deulayatisasi akan hak-hak ulayatnya dengan sejumlah kriteria keberadaannya mengalami perubahan atau pengeseran disebabkan oleh berbagai faktor mulai dari perjalanan nasib masyarakat itu sendiri hingga reaksi dan penolakan terhadap pengaruh luar.

Sedikit Sejarah tentang berdirinya Desa Tanjung Limau, Kecamatan Muara Badak, Kabupaten Kutai Kartanegara, sejarah itu dimulai pada tahun 1899, seorang pemuda yang bernama “AM. Tahir “ yang berasal dari Sulawesi Selatan yang bersuku Bugis telah berkeliling diwilayah Kacamatan Muara Badak yang saat itu masi masuk dalam wilayah Samarinda Sebrang, “AM. Tahir” berkeliling diwilayah Kacamatan Muara Badak bermaksud untuk mencari lahan/tempat untuk bercocok tanam. Ternyata pilihannya jatuh diwilayah ini yang diberi nama Tanjung Limau. Mengapa diberi nama Tanjung Limau karna hasil musyawarah pada saat itu di Muara Sungai terdapat suatu Tanjung dan ditemukan tiga batang pohon limau, maka saat itu sepakatlah masyarakat memberi nama ini dengan nama Desa Tanjung Limau³.

Menurut cerita dari masyarakat sekitar bahwa pada zaman dahulu siapa saja yang dapat menguasai dan mengolah tanah yang mereka tempati maka tanah tersebut akan diberikan atas nama yang menguasainya walaupun dalam kepemilikan dan penguasaan tersebut, beberapa orang mungkin tidak memiliki dokumen kepemilikan resmi atau tertulis, namun hak kepemilikan ini diakui berdasarkan pengakuan Masyarakat dan ini pun juga bersifat warisan, masih berlaku hingga saat ini.

Kemudian pada tahun 1923-an AM. Tahir diangkat oleh Masyarakat sebagai petinggi sampai pada tahun 1946-an dan kemudian digantikan oleh anak tertuanya yang bernama “Ambo Tang Tahir”, kemudian pada tahun 1973 roda pemerintah dilanjutkan oleh “M. Hamzah” hingga Pada tahun 1979, dan untuk pertama kalinya pada tahun 1995-an pemilihan Kepala Desa terjadi secara Demokrasi yang diikuti

³<http://desatanjunglimau.com/>

4 calon, dan terpilihlah bapak “H. Abdul Ganie” hingga seterusnya pemilihan dilakukan secara demokrasi hingga saat ini⁴.

Kemudian, beberapa tahun dimana pada saat itu harga/nilai jual atas tanah pun mulai diperhitungkan, maka timbullah konflik diantara masyarakat tersebut. Karna banyak dari Masyarakat sekitar yang mengaku memiliki tanah tapi tidak dikerjakan dan tidak memiliki alas hak, hingga seringnya terjadi sengketa lahan antar warga itu sendiri.

Dari kenyataan-kenyataan inilah yang menjadi penyebab terjadinya pergeseran dari yang sifatnya komunal menjadi individualistis. Karena sampai saat ini Masyarakat Desa Tanjung Limau banyak yang menguasai tanah secara turun-temurun tetapi tidak memiliki alas hak dan tidak dikerjakan hingga menjadi tanah terlantar.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan membuat suatu karya tulis dengan judul **“Status Hukum Tanah Yang Dikuasai Secara Turun-Temurun Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah”**

⁴ *Ibid.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan alasan pemilihan judul di atas, maka rumusan masalah yang di dapatkan, yaitu:

1. Bagaimanakah Status Hukum Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh Masyarakat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah Upaya Hukum Masyarakat Desa Tanjung Limau untuk memperoleh Perlindungan Hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Setiap melakukan suatu penelitian, tentu peneliti memiliki Tujuan dan Kegunaan tertentu. Adapun Tujuan dan Kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian
 - a) Untuk mengetahui Status Hukum Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh Masyarakat
 - b) Untuk mengetahui Upaya Hukum Masyarakat untuk memperoleh Perlindungan Hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

- a) Penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber informasi ilmiah guna melakukan pengkajian lebih lanjut dan mendalam tentang permasalahan Status Hukum Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh Masyarakat
- b) Penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan dalam mengetahui bagaimana Upaya Hukum Masyarakat Desa untuk memperoleh Perlindungan Hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun tersebut.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Yaitu suatu bentuk penelitian yang berdasarkan atau bersumber dari bahan kepustakaan seperti buku-buku, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan serta karya ilmiah yang berhubungan dengan judul dan permasalahan pokok dalam penulisan ini.⁵

⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005, Hal. 184.

2. Sumber Data

Sumber data merupakan data yang menyangkut sumber-sumber penyediaan informasi yang mendukung dalam penelitian ini adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer, Dimana penulis mendapat data dan sumber lain seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 5) Permen ATR/BPN No 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Pergub 31 Tahun 1995 Tentang Pedoman Penerbitan Surat Keterangan Penguasaan Dan Pemilikan Bangunan/Tanaman Diatas Tanah Negara

7) Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Administrasi Penguasaan Tanah Atas Tanah Negara di Kabupaten Kutai Kartanegara.

8) Peraturan Walikota (Perwali) Kota Samarinda Nomor 14 Tahun 2022 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Izin Membuka Tanah Negara.

- b. Bahan Hukum Sekunder, penulis mendapatkan bahan hukum yang terdiri data dan buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, kasus-kasus hukum, pendapat para sarjana, yurisprudensi, internet, media cetak, catalog dan Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, yang berkaitan dengan topik permasalahan yang akan diteliti, yaitu mengenai "Kendala Dalam Peningkatan Status Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik",⁶
- c. Bahan Hukum Tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicantumkan dan dipilih harus relevan dan mutakhir.⁷

3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Data yang diperoleh selanjutnya diolah dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Studi kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer berupa datadari peraturan perundang-undangan tentang badan hukum yang dapat memiliki hak atastanah serta bahan hukum

⁶ Jonaedi Efendian Johnny Ibrahim, *Op.cit.* Hal. 173.

⁷ Bambang Sunggono, 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit PT Raja Grafindo Pensada Jakarta Hal. 115.

sekunder yang diperoleh dari buku-buku yang terkait dengan fokus penelitian.⁸

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan cara melakukan wawancara langsung pada objek yang diteliti untuk memperoleh data primer. Studi lapangan dilakukan untuk menghubungkan dan mengaitkan antara data primer dan data sekunder dalam penelitian ini.

c. Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan jenis penelitian dan jenis data dalam penelitian ini maka dipakai analisis data yuridis normatif yaitu menganalisis data dengan Teknik pengelolaan data yang diperoleh dari penelitian yang bersifat uraian, teori-teori, serta pendapat dari para ahli untuk mendapatkan kesimpulan, data primer yang terkumpul dianalisis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Teknik pengolahan data adalah bagaimana caranya mengolah data yang berhasil dikumpulkan untuk memungkinkan penelitian bersangkutan melakukan analisa yang sebaik-baiknya.

⁸ AndyNoorJanuarRizky,S.H dan H.Hudali Mukti,S.H.,M. KAJIAN HUKUM TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NO 38 TAHUN 1963TENTANG PENUNJUKAN BADAN-BADAN HUKUM YANG DAPAT MEMPUNYAIHAK MILIK ATAS TANAH KHUSUSNYA TENTANG BANK MILIK NEGARA, Vol 5 No. 1 jurnal yuriska, 2013, Hal. 15.

4. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulis membuat sistematika penulisan agar dapat membantu kepada siapa saja yang membaca skripsi ini untuk memperjelas dari pada tujuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai garis besar skripsi yang dimaksudkan pembaca agar memperoleh gambaran dalam tentang isi skripsi secara keseluruhan dan agar dapat mengetahui gambaran mengenai jalan pemikiran penulis yang meliputi alasan pemilihan judul, rumusan dan pembatasan masalah, tujuan serta manfaat penelitian, metode dan Teknik serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN TEMURUN OLEH MASYARAKAT DITINJAU DARI PERATURAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini terdapat dua landasan yaitu landasan teori dan landasan faktual (dasar-dasar teori dan konsep-konsep yang berhubungan dengan

materi ide masalah / tema skripsi) yang berkaitan dengan mekanisme pendistribusian tanah untuk kepentingan umum.

BAB III : PEMBAHASAN STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI SECARA TURUN TEMURUN OLEH MASYARAKAT DITINJAU DARI PERATURAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH

Dalam bab 3 ini berisikan hasil penelitian tentang permasalahan yang di angkat dalam skripsi ini yaitu Status Hukum Tanah Yang Dikuasai Secara Turun Temurun Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Peraturan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

BAB IV PENUTUP

Bab empat ini adalah bab terakhir yang memuat kesimpulan yang merupakan hasil penelitian dari pembahasan / analisis dan saran-saran yang berkaitan dengan masalah yang di bahas dalam skripsi ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Hukum

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

- 1) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa*

⁹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, Hal. 58.

lex, summa crux” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹¹

Dalam menegakkan hukum, ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus mendapat perhatian yang proporsional dan seimbang. Namun, dalam praktiknya, sering kali sulit untuk mencapai kompromi yang proporsional dan seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus dilakukan dan akhirnya timbul keresahan. Namun, jika terlalu menekankan kepastian hukum dan ketat dalam mentaati peraturan, hal ini dapat menyebabkan kekakuan dan menimbulkan rasa tidak adil.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang

¹⁰ Dosminikus Rato, *Filosafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010, Hal. 59.

¹¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, Hal. 23.

terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- 1) Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.

- 2) Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat recht-kadaster, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹²

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah

¹² Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, Hal. 53.

mengurusi hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan Masyarakat.

3. Pengertian Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis¹³.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat¹⁴.

¹³ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991) Hal. 595.

¹⁴ Syamsul Arifin, Pengantar Hukum Indonesia, Medan: Medan area University Press, 2012, Hal 5-6.

Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.

Berbagai definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia⁵.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada

sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia¹⁵

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2) Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

¹⁵ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>

4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah).

Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha¹⁶.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

B. Landasan Konsep

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi dan sangat penting bagi manusia. Sebagai sumber daya alam yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa, tanah adalah kekayaan nasional dan sarana utama untuk segala aktivitas kehidupan. Perannya sangat vital bagi kelangsungan

¹⁶ Asri Wijayanti, Op.cit., Hal. 10.

hidup manusia; setiap individu membutuhkan tanah tidak hanya untuk menjalani hidupnya, tetapi juga untuk tempat akhir peristirahatan.¹⁷

Hal ini karena tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal atau membangun tempat tinggal untuk hidup, lebih dari itu tanah juga digunakan sebagai objek untuk mata pencaharian masyarakat seperti berkebun, bertani, dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran, tempat usaha dan lain sebagainya. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena sebagian besar kehidupan bergantung padanya. Pengertian tentang tanah beragam dalam kehidupan sehari-hari, dan perlu ada batasan untuk memahami konteks penggunaan istilah 'tanah'. Selain sebagai tempat tinggal bagi sebagian besar manusia, tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian dan perkebunan. Tanah juga menjadi tempat terakhir peristirahatan manusia.

Pengertian tentang tanah mencakup semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, dan roh-roh di alam supernatural yang menyatu secara utuh. Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanah sangat penting untuk kehidupan saat ini dan masa depan karena mengandung berbagai unsur yang mendukung kehidupan.

¹⁷ Abdul Mukmin Rehas dan Andriy Pranata, Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan, Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 12 No. 2 Agustus 2020 148-159.

2. Penguasaan Tanah

Penguasaan adalah hubungan yang nyata antara seseorang dengan sesuatu barang yang dikuasai, penguasaan tanah dapat meliputi keterikatan antara orang perseorangan, badan hukum maupun masyarakat yang berhubungan dengan tanah sehingga terjadinya hak dan kewajiban terhadap tanah tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang agar bisa menggunakan wilayah permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan juga yang terkandung di dalamnya seperti bumi air serta ruang angkasa yang berada di atasnya, hanya untuk diperlukan sebagaimana kebutuhan tertentu dan dibatasi atau diatur oleh undang-undang¹⁸.

Adapun menurut Boedi Harsono, hak - hak penguasaan atas tanah yaitu berisi serangkaian kewajiban, wewenang, dan/atau suatu larangan untuk para pemegang haknya dalam mempergunakan atau berbuat pada suatu tanah yang dihaki, kewajiban dan/atau larangan itu untuk berbuat itulah yang menjadikan pembeda antara berbagai hak atas tanah yang dimana di atur dalam hukum tanah yang bersangkutan di Indonesia¹⁹.

Penguasaan artinya mempunyai seseorang mempunyai hak mengurus, menggunakan, memanfaatkan, tapi belum tentu untuk memiliki tanah tersebut pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan yuridis²⁰.

Penguasaan tanah secara yuridis berarti ada hak dalam penguasaan itu yang di atur oleh hukum ada kewenangan menguasai secara fisik, misalnya dalam hal sewa menyewa tanah secara yuridis tanah adalah hak milik tanah tetapi secara fisik tanah itu digarap atau diginakan oleh penyewa tanah tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati²¹.

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki tersebut²².

¹⁸ Samun Ismaya, 2011, Pengantar Hukum Agraria ed 1, Yogyakarta, Graha Ilmu, Hal. 61.

¹⁹ Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan, Hal. 262.

²⁰ Urip Santoso, 2013, Hukum Agraria, Kajian Komperhensif, Jakarta Kencana, Hal. 192.

²¹ <https://fh.unpati.ac.id> hak-penguasaan-atas tanah

²² Abdul Mukmin, Sertifikat sebagai alat bukti sempurna kepemilikan hak atas tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Jurnal Ilmu Hukum Yuriska, I 2009, Hal 77.

Hak menguasai tanah negara bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah, pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung hukum publik.

3. Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat

Sistem hukum tanah di Indonesia sejak zaman penjajahan dikenal dengan dualisme, yang mengindikasikan bahwa status hukum tanah dapat diperoleh melalui dua sistem hukum yang berbeda. Pada satu sisi, terdapat penerapan hukum Eropa, sementara di sisi lainnya, ada penerapan Hukum Adat. Di seluruh Indonesia, terdapat keterkaitan antara sistem hukum dan kepemilikan tanah di suatu wilayah, atau dengan kata lain, sistem hukum tersebut mengatur hak atas tanah-tanah tersebut, yang dikenal sebagai *Beschikingsrecht*.²³

Pada awalnya, Hukum Adat di Indonesia diidentifikasi melalui simbol-simbol dan mencerminkan budaya tradisional serta aspirasi mayoritas penduduknya. Sistem ini berbasis pada ekonomi subsisten dan kebijakan paternalistik yang menekankan pada hubungan kekeluargaan. Pola pikir serupa juga terdapat di banyak negara yang masih terbelakang. Namun, hampir di semua tempat, sistem ini tidak berhasil beradaptasi dengan visi modernisasi. Sistem tradisional kepemilikan tanah mungkin tidak efisien karena cenderung kuno, dan hal ini dapat menghambat investasi asing. Bahkan lebih fundamental lagi, hukum yang berlaku belum memadai untuk mencapai keseimbangan antara hak-hak individu dan hak-hak kolektif masyarakat dalam konteks intervensi ekonomi yang terencana.²⁴

Tanah Adat merupakan bentuk kepemilikan yang dimiliki oleh Masyarakat Hukum Adat dan telah dikuasai sejak zaman dahulu. Kita menyadari bahwa Tanah Adat memiliki peran yang sangat penting dalam

²³ Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat – Multi disiplin Pembudayaan Pancasila*, Jakarta, Dewaruci Press 1982. Hal. 12.

²⁴ C. Van Vollenhoven, *Penemuan Hukum Adat*, dalam B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung Jakarta, 2004, Hal. 66.

kehidupan dan mata pencaharian masyarakat, terutama dalam konteks pertanian. Dalam aspek hukum, Tanah Adat ini diatur oleh prinsip-prinsip hukum. Semua prinsip hukum yang berkembang dalam interaksi sosial manusia berkaitan erat dengan cara tanah dimanfaatkan, upaya menghindari konflik, dan optimalisasi pemanfaatan tanah. Semua ini diatur dalam Hukum Tanah Adat. Aturan-aturan hukum mengenai tanah ini akan menetapkan hak dan kewajiban yang terkait erat dengan hak atas tanah yang ada.

Di Indonesia, hukum agraria yang mengatur tanah, air, dan ruang angkasa berakar pada hukum adat yang berasal dari masyarakat hukum adat setempat. Namun, hukum adat tersebut harus sesuai dengan kepentingan nasional dan prinsip Persatuan Bangsa serta Sosialisme Indonesia. Menurut B.F Sihombing, hukum Tanah Adat mencakup hak kepemilikan dan penguasaan atas suatu lahan yang telah berlaku dalam Masyarakat Hukum Adat baik di masa lalu maupun sekarang. Beberapa hak ini mungkin tidak didukung oleh bukti kepemilikan resmi atau tertulis, sementara yang lainnya didasarkan pada pengakuan dan tidak terdokumentasikan secara tertulis.²⁵

Tanah Adat merupakan hak yang memberikan wewenang atas dan kepemilikan terhadap suatu area tanah di dalam masyarakat adat setempat, baik di masa lalu maupun sekarang, yang diturunkan dari generasi ke generasi. Dalam kepemilikan dan penguasaan tersebut, beberapa orang mungkin tidak memiliki dokumen kepemilikan resmi atau tertulis, namun hak kepemilikan ini diakui berdasarkan pengakuan masyarakat.

²⁵ *Ibid.* 67.

4. Jenis Hak atas Tanah

maksudnya hak milik atas tanah itu bisa berlaku terus-menerus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat teruskan kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya itu memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah sifatnya lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak memiliki batas waktu tertentu serta mudah untuk dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah dapat memberi hak dan kekuasaan kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaannya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah lain.

Dengan demikian bahwa maka hak milik itu memiliki ciri-ciri sebagai berikut

a. Hak Milik

Hak Turun-temurun maksudnya hak milik atas tanah itu bisa berlaku terus-menerus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat teruskan kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya itu memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah sifatnya lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak memiliki

batas waktu tertentu serta mudah untuk dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah dapat memberi hak dan kekuasaan kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaannya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah lain.

Dengan demikian bahwa maka hak milik itu memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, maksudnya hak milik memiliki kedudukan yang paling kuat apabila dibandingkan dengan hak-hak lainnya dan dapat dipertahankan oleh pemegang haknya apabila terjadi gangguan pihak lain.
- b) Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti: hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak tanggungan, dan hak-hak lainnya.
- c) Hak milik tidak memiliki jangka waktu berlakunya sehingga sampai kapanpun hak milik dapat diteruskan kepada ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
- d) Hanya hak milik yang bisa diwafatkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- e) Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

Hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh terhadap penguasaan sesuatu yang dimilikinya. Selain itu hak milik pula tidak memiliki batas waktu, maksudnya hak milik bisa kapanpun dapat diwariskan kepada penerusnya atau ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Dengan hak milik ini pula seseorang dapat menjadikannya sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (hipotek atau credit verband)²⁶.

b. Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

Menurut Supriyadi, hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.²⁷

Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan kepada tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah milik seseorang pemegang hak milik tanah tidak dapat memberikan hak guna usaha melalui perjanjian yang dibuat pemilik tanah tersebut. Hak guna usaha ini diberikan pemerintah dengan jangka waktu 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat juga diperbarui untuk jangka waktu 35 tahun atas permintaan pemegang hak guna usaha dengan mengingat keadaan perusahaannya.

²⁶ Iwan Permadi, *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*(Malang: Gunung Samudera, 2017), Hal. 10.

²⁷ Supriyadi, *Hukum Agraria.*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, Hal. 110.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Adapun, jangka panjang waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama sampai 20 tahun.

HGB di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian HGB di atas hak milik. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan selesai, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan. HGB ini dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Kemudian, yang dapat memiliki HGB yaitu warga negara Indonesia (WNI) serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berada di Indonesia. Kemudian Apabila pemegang HGB tak lagi memenuhi syarat, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB tersebut kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila tidak dilakukan, maka hak tersebut hapus secara hukum.

d. Hak Pakai

Hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan atau memungut hasil dari 9 tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. Hak ini juga dapat

diberikan melalui perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah selama tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

Kemudian hak pakai memiliki jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk memperpanjang jangka waktu atau pembaharuan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbarui atas kesepakatan dengan pemilik tanah.

e. Hak Sewa

Hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemiliknya. Jangka waktu berakhirnya hak sewa ini sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Hak sewa ini dapat terhapus sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa dalam.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah.²⁸

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, Hal. 288.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat.

- 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.²⁹

g. Hak Bezit

Istilah Bezit berasal dari kata Zitten (Belanda), yang secara letterlijk berarti menduduki, sedangkan yang dimaksud dengan Bezit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan prantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.³⁰

Adapun orang yang menguasainya disebut beziiter.

Kedudukan menguasai suatu benda belum tentu dapat menikmati manfaatnya, misalnya pada hak gadai, penguasa benda jaminan tidak boleh menikmati benda jaminan, bezitter hanya menguasai sebagai pemegang saja (holder). Sedangkan menikmati suatu barang dapat dimaknai bezitter dapat mengambil manfaatnya secara materil sekaligus sebagai pemegang, misalnya hak pakai dan hak sewa.

Syarat-syarat Adanya Bezit

- 1) Adanya Corpus yaitu harus ada hubungan antara orang yang bersangkutan dengan bendanya.

²⁹ Boedi Harsono. *op. cit.* Hal. 19.

³⁰ Engelbrech, Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, Hal. 548.

- 2) Adanya Animus yaitu hubungan antara benda dengan bend aitu harus dikehendaki oleh orang tersebut.³¹

Pembagian Bezit:

- 1) Bezit yang beritikad baik (te goeder trouw)

Apabila si pemegang kedudukan berkuasa memperoleh hak milik, Dimana ia tidak mengetahui akan adanya cacat atau cela yang terdapat didalamnya.

- 2) Bezit yang beritikad buruk (te kwader trouw)

Apabila si pemegang kedudukan berkuasa mengetahui bahwa benda yang ada padanya bukan miliknya.

Bezitter yang beritikad baik maupun yang beritikad buruk, keduanya mendapat perlindungan hukum yang sama sampai adanya putusan hakim, karena dalam hukum berlaku asas “Kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang sedangkan ketidak jujuran harus dibuktikan.”

Benda yang tidak boleh dibezit adalah benda-benda yang tidak ada dalam peredaran perdata dan hak-hak pengabdian tanah seperti jalan, Sungai.

h. Tanah Garapan

Tanah Garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak

³¹ P.N.H. Simanjuntak, S.H. “ HUKUM PERDATA INDONESIA ”, Kencana : 2017 Hal. 185.

lain baik dengan persetujuan atau dengan tanpa persetujuan yang berhak dengan atau pun waktu tertentu.

C. Landasan Faktual

Fakta Lapangan tentang Tanah Turun-Temurun yang Tidak Memiliki Kepastian Hukum

Di berbagai daerah di Indonesia, tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat adat masih menghadapi permasalahan hukum karena tidak terdaftar secara resmi dalam sistem pertanahan nasional. Akibatnya, tanah tersebut sering kali tidak memiliki sertifikat kepemilikan, meskipun telah digunakan oleh masyarakat secara terus-menerus selama beberapa generasi.

1. Tinjauan umum Bagaimana Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun Temurun Oleh Masyarakat Desa

Berdasarkan hasil wawancara dengan pak Lukman selaku Kasi pemerintahan di Desa Tanjung Limau bahwa. Di Desa Tanjung Limau, Kabupaten Kutai Kartanegara, di mana masyarakat setempat menguasai tanah secara turun-temurun tanpa dokumen resmi. Hal ini menyebabkan beberapa permasalahan, seperti:

- a) Kesulitan dalam mendaftarkan tanah karena tidak memiliki akta jual beli, sertifikat, atau dokumen lain yang dapat menjadi dasar hukum.

- b) Rentan terhadap sengketa tanah, baik antara warga desa sendiri maupun dengan pihak ketiga, seperti perusahaan atau pemerintah yang ingin mengalokasikan tanah tersebut untuk kepentingan pembangunan.
- c) Tidak memiliki akses terhadap program pemerintah, seperti bantuan pertanian dan kredit usaha rakyat, karena salah satu syarat utama adalah kepemilikan sertifikat tanah sebagai jaminan.

Fakta ini menunjukkan bahwa tanah turun-temurun masih menghadapi permasalahan hukum karena tidak memiliki kepastian hukum yang jelas, sehingga rentan terhadap sengketa dan konflik agraria.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Pasal 3 UUPA mengakui keberadaan hak ulayat masyarakat adat, tetapi dengan syarat bahwa hak tersebut masih hidup dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Pasal 16 UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Tanah turun-temurun tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat jika tidak didaftarkan sebagai salah satu hak tersebut.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pendaftaran tanah wajib dilakukan untuk memperoleh sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Tanah turun-temurun yang belum memiliki sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum penuh, sehingga rentan terhadap klaim dari pihak lain.

Menurut PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah Pasal 11 PP No. 18 Tahun 2021 memberikan peluang bagi masyarakat yang menguasai tanah secara turun-temurun untuk mendaftarkan tanahnya dengan menggunakan bukti penguasaan lama, seperti:

- a) Saksi dari tokoh adat atau masyarakat setempat.
- b) Bukti fisik penguasaan tanah (misalnya rumah atau kebun yang sudah dikelola lama).
- c) Dokumen warisan tradisional yang tidak terdaftar secara formal.

Ini menjadi dasar hukum yang lebih fleksibel bagi masyarakat adat untuk memperoleh sertifikat tanah atas tanah turun-temurun³²

2. Upaya Hukum Masyarakat Desa Tanjung Limau untuk memperoleh Perlindungan Hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun

Upaya yang sudah dilakukan oleh Masyarakat di Desa Tanjung Limau Kabupaten Kutai Kartengara berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Lukman selaku bagian Kasi Pemerintahan dan Muhammad Yani selaku Dusun di Desa Tanjung Limau bahwa Sebagai daerah yang memiliki banyak tanah adat, Kabupaten Kutai Kartanegara telah menerapkan kebijakan untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah. Melalui program PTSL dan Peraturan Bupati Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013,

³² Hasil Wawancara dengan Bapak Lukman selaku kasi pemerintahan di Desa Tanjung Limau Kabupaten Kutai Kartanegara, pada hari Selasa jam 10.00 tanggal 17 Desember 2024

masyarakat didorong untuk mendaftarkan tanah mereka agar memiliki kekuatan hukum. Namun, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi kendala, seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan minimnya dokumen pendukung. Pada tahun 2023 diadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Tanjung Limau sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat. Dalam program tersebut, terdapat 106 warga yang mendaftar, namun hanya 88 sertifikat yang berhasil diterbitkan. Kondisi ini menunjukkan adanya tantangan, terutama kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan perlindungan hukum terhadap tanah mereka. Oleh karena itu, diperlukan upaya lebih lanjut, seperti sosialisasi dan edukasi, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan manfaat program PTSL³³

³³ Hasil Wawancara dengan Bapak Lukman selaku kasi pemerintahan dan Muhammad Yani selaku Dusun di Desa Tanjung Limau Kabupaten Kutai Kartanegara, pada hari Selasa jam 10.00 tanggal 17 Desember 2024

BAB III

**PEMBAHASAN STATUS HUKUM TANAH YANG DIKUASAI
SECARA TURUN-TEMURUN OLEH MASYARAKAT DITINJAU
DARI PERATURAN PEMERINTAH (PP) NO 18 TAHUN 2021
TENTANG HAK PENGELOLAH, HAK ATAS TANAH, SATUAN
RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH**

A. Status Hukum Tanah Yang dikuasai secara turun temurun oleh masyarakat

Penguasaan tanah secara turun-temurun oleh masyarakat desa sering tidak memiliki pengakuan formal dalam sistem hukum nasional. Tanah tersebut umumnya hanya diakui melalui kebiasaan atau hukum adat yang berlaku di suatu wilayah. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebagai landasan hukum agraria nasional, memberikan pengakuan terhadap hak atas tanah, termasuk hak-hak yang timbul dari hukum adat. Sementara itu, PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah, pengakuan hak, serta proses sertifikasi tanah. Kajian ini membahas bagaimana status hukum tanah turun-temurun diatur dalam kedua peraturan tersebut. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan dasar hukum yang komprehensif terkait status hak atas tanah di Indonesia. Pasal-pasal dalam undang-undang ini mengatur secara jelas mengenai tata cara pengelolaan, kepemilikan, hingga pendaftaran tanah, termasuk tanah yang penguasaannya berlangsung secara turun-temurun.

Penguasaan tanah secara turun-temurun oleh Masyarakat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengatur berbagai aspek tentang penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah di Indonesia. Salah satu konsep penting yang terkait dengan tanah turun-temurun adalah status penguasaan atas tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat adat.

Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat sering kali dikaitkan dengan hak adat atau hak ulayat, yaitu hak penguasaan atas tanah yang diwariskan dari generasi ke generasi sesuai dengan hukum adat yang berlaku dalam suatu masyarakat. Penguasaan tanah secara turun-temurun ini umumnya dilakukan tanpa bukti kepemilikan resmi dalam bentuk sertifikat atau dokumen formal yang diakui oleh negara. Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat, khususnya dalam konteks masyarakat adat atau lokal, pada prinsipnya diakui sepanjang memenuhi persyaratan yang diatur oleh undang-undang. Pengakuan terhadap tanah semacam ini didasarkan pada asas-asas hukum agraria nasional yang menjunjung tinggi nilai historis dan adat istiadat, sebagaimana termuat dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945. Namun, hak atas tanah turun-temurun tersebut perlu didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Adanya keterbatasan dalam Pengakuan Tanah yang Dikuasai Secara Turun-Turun. Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat sering kali tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah dalam sistem hukum negara. PP No. 18 Tahun 2021 lebih mengutamakan pengelolaan tanah yang terdaftar, yang

dapat mengakibatkan tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat adat tidak memperoleh pengakuan yang sesuai dalam sistem hukum.

Prosedur Pendaftaran Tanah Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 ini, tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat adat harus melalui prosedur pendaftaran untuk memperoleh kepastian hukum. Masyarakat adat yang tidak memiliki sertifikat tanah atau bukti resmi mungkin akan kesulitan dalam memenuhi persyaratan administratif ini, sehingga hak mereka terhadap tanah tersebut bisa terabaikan atau tergeser oleh kepentingan pihak lain.

Untuk menghindari Konflik dengan Kepentingan Publik dan Pembangunan PP No. 18 Tahun 2021 memungkinkan konversi tanah untuk kepentingan umum, yang dapat berpotensi menimbulkan konflik antara penguasaan tanah oleh masyarakat adat dan kebutuhan pembangunan yang lebih luas. Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat dapat terancam jika tidak ada mekanisme perlindungan yang jelas terhadap tanah tersebut, terutama jika ada upaya untuk membebaskan tanah demi kepentingan publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, memberikan kerangka hukum untuk memastikan adanya kepastian hukum atas tanah, termasuk tanah yang dikuasai secara turun-temurun. Pasal-pasal dalam PP ini menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai langkah untuk menghindari sengketa dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah.

Peran Pemerintah dalam Pengakuan dan Pendaftaran Tanah , Mengacu Pada Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara lengkap dan sistematis. Hal ini kemudian diterjemahkan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, terutama melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

- a. Dalam konteks tanah turun-temurun, pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kemudahan proses pendaftaran tanah dengan memanfaatkan bukti penguasaan lama (Pasal 11 PP Nomor 18 Tahun 2021).
- b. Pemerintah juga dapat melakukan redistribusi tanah kepada masyarakat desa melalui program reforma agraria, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden terkait Reforma Agraria.

Hasil Penelitian

Data Satatus Pemilikan Tanah di Desa Tanjung Limau

No.	Indikator	2023	2024
1	Total sengketa lahan	14 kasus	23 kasus
2	Sengketa tanah biasa	6 kasus	14 kasus
3	Sengketa tanah turun-temurun tanpa alas hak	8 kasus	9 kasus
4	Permohonan pembuatan SKPT	273 permohonan	264 permohonan
5	SKPT yang selesai diproses	273 dokumen	230 dokumen

Tabel ini menampilkan data per tahun untuk memudahkan analisis tren perubahan antara 2023 dan 2024.

a. Penyelesaian dan Analisis:

1) Total Sengketa Lahan Tahun 2024 (23 Kasus)

Jumlah total sengketa lahan yang tercatat di Desa Tanjung Limau pada tahun 2024 adalah 23 kasus. Angka ini menunjukkan adanya peningkatan konflik kepemilikan tanah dibandingkan tahun sebelumnya, mengindikasikan perlunya penanganan lebih serius dalam pengelolaan tanah di desa tersebut.

2) Sengketa Tanah Biasa Tahun 2024 (14 Kasus)

Dari total sengketa yang tercatat, sebanyak 14 kasus terkait tanah biasa. Kenaikan signifikan dari 6 kasus pada tahun 2023 mencerminkan potensi konflik yang meningkat akibat ketidakpastian hukum atas tanah.

3) Sengketa Tanah Turun-Temurun Tanpa Alas Hak Tahun 2024 (9 Kasus)

Sengketa tanah yang diakibatkan penguasaan turun-temurun tanpa alas hak tercatat sebanyak 9 kasus pada tahun 2024. Meskipun kenaikannya kecil dibandingkan tahun 2023 (8 kasus), konflik ini tetap menjadi tantangan utama di Desa Tanjung Limau.

4) Total Sengketa Lahan Tahun 2023 (14 Kasus)

Pada tahun 2023, total sengketa lahan tercatat sebanyak 14 kasus, yang sebagian besar terdiri dari sengketa tanah biasa (6 kasus) dan tanah turun-temurun tanpa alas hak (8 kasus).

5) Permohonan Pembuatan SKPT Tahun 2024 (264 Permohonan)

Sebanyak 264 permohonan pembuatan SKPT diajukan pada tahun 2024.

Penurunan dari 273 permohonan di tahun 2023 dapat disebabkan oleh berkurangnya kesadaran masyarakat atau tantangan administratif.

6) SKPT yang Selesai Diproses Tahun 2024 (230 Dokumen)

Dari 264 permohonan SKPT pada tahun 2024, hanya 230 yang berhasil diselesaikan, meninggalkan 34 dokumen yang masih tertunda. Efisiensi pengolahan dokumen ini lebih rendah dibandingkan tahun 2023, di mana semua permohonan berhasil diselesaikan.

7) Permohonan Pembuatan SKPT Tahun 2023 (273 Permohonan)

Pada tahun 2023, terdapat 273 permohonan SKPT, dan seluruhnya berhasil diproses. Hal ini menunjukkan efisiensi pengolahan administrasi SKPT pada tahun tersebut lebih baik dibandingkan tahun 2024.

8) SKPT yang Selesai Diproses Tahun 2023 (273 Dokumen)

Semua dokumen SKPT pada tahun 2023 selesai diproses, mencerminkan kinerja administrasi yang optimal dalam pengelolaan tanah pada tahun tersebut.

Analisis Data

a. Peningkatan Sengketa Lahan

- 1) Total sengketa lahan meningkat sebesar 64% dari 2023 ke 2024, dengan peningkatan terbesar terjadi pada sengketa tanah biasa.

- 2) Sengketa tanah turun-temurun tanpa alas hak menunjukkan kenaikan kecil, namun tetap menjadi penyebab konflik signifikan di desa ini.

Faktor yang Berkontribusi:

- 1) Lemahnya pengawasan terhadap penguasaan tanah yang tidak memiliki alas hak.
- 2) Minimnya sosialisasi dan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas tanah.
- 3) Kurangnya mekanisme penyelesaian sengketa secara adat maupun formal.

b. Efisiensi Pengelolaan Administrasi SKPT

- 1) Pada 2023, seluruh permohonan SKPT (273 dokumen) selesai diproses, menunjukkan efisiensi 100%.
- 2) Pada 2024, hanya 230 dari 264 permohonan yang selesai, menyisakan 34 permohonan yang belum diproses, menunjukkan penurunan efisiensi sebesar 15.2%.
- 3) Hal ini dapat mengindikasikan adanya peningkatan beban kerja atau kendala administratif yang belum teratasi.

c. Perbandingan Kasus dan Penyelesaian

- 1) Sengketa akibat penguasaan turun-temurun masih mendominasi, tetapi penyelesaian melalui mekanisme adat atau formal belum sepenuhnya optimal.

- 2) Penyelesaian sengketa secara adat memerlukan penguatan, agar dapat mengurangi eskalasi konflik yang berujung ke pengadilan.

d. Kaitan dengan PP No. 18 Tahun 2021:

- 1) Kewajiban Pendaftaran:

Pasal 6 PP No. 18 Tahun 2021 menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum. Tanah yang tidak terdaftar tidak memiliki perlindungan hukum secara penuh, sehingga rentan terhadap sengketa.

- 2) Hak Atas Tanah Adat:

Tanah turun-temurun yang dikuasai secara adat dapat diajukan untuk mendapatkan hak milik atau hak pengelolaan. Proses ini membutuhkan pengakuan oleh pemerintah daerah dan memenuhi persyaratan administratif, seperti bukti sejarah penguasaan dan batas-batas tanah.

e. Implikasi Hukum:

Tanah yang belum bersertifikat menghadapi beberapa risiko:

- 1) Tidak Diakui Secara Resmi: Hak atas tanah dapat dipertanyakan atau diambil alih oleh pihak lain yang memiliki sertifikat.
- 2) Kesulitan dalam Jual-Beli atau Pewarisan: Tanah tanpa sertifikat sulit dipindahtangankan secara resmi.
- 3) Potensi Sengketa: Tanah turun-temurun sering menjadi objek konflik antar anggota keluarga atau pihak luar.

Teori Kepastian Hukum

Berdasarkan penelitian diatas untuk memperoleh kepastian hukum penulis mengacu kepada PP Nomor 18 Tahun 2021 untuk memberikan landasan hukum untuk pengelolaan dan pendaftaran tanah, namun penerapannya masih menghadapi kendala di tingkat desa. Ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dan peraturan yang ada menciptakan ruang abu-abu yang memengaruhi hak-hak masyarakat atas tanah turun-temurun.

Tanah turun-temurun adalah tanah yang diwariskan dari generasi ke generasi tanpa melalui proses jual beli formal, dan seringkali tidak memiliki bukti kepemilikan yang diakui secara hukum. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur mekanisme pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum.

a. Pengakuan atas Penguasaan Tanah Secara Turun-Temurun

PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak secara eksplisit menyebutkan penguasaan tanah turun-temurun sebagai kategori khusus. Namun, prinsip-prinsip yang diatur dalam PP ini membuka ruang bagi pengakuan hak atas tanah tersebut melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2), yang menjelaskan bahwa setiap tanah yang telah dikuasai dan memenuhi syarat harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti hukum.

Penguasaan tanah secara turun-temurun dapat diakui apabila:

- 1) Penguasaan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
- 2) Tidak ada sengketa dengan pihak lain.
- 3) Masyarakat yang menguasai tanah mampu menunjukkan bukti penguasaan, baik melalui saksi, dokumen warisan, ataupun pengakuan masyarakat sekitar.

Namun, tanpa bukti administratif, penguasaan tanah turun-temurun hanya dianggap sebagai penguasaan *de facto* (berdasarkan kenyataan), bukan *de jure* (berdasarkan hukum). Hal ini menempatkan tanah tersebut dalam posisi rentan terhadap klaim pihak lain.

b. Pendaftaran Tanah sebagai Syarat Kepastian Hukum

Salah satu fokus utama PP Nomor 18 Tahun 2021 adalah pendaftaran tanah. Dalam konteks tanah yang dikuasai secara turun-temurun, pendaftaran menjadi langkah penting untuk memberikan status hukum yang jelas. Dengan mendaftarkan tanah, masyarakat mendapatkan perlindungan hukum dan dapat menghindari potensi sengketa.

Prosedur pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Pengajuan permohonan kepada kantor pertanahan setempat.
- 2) Penyertaan dokumen pendukung, seperti surat keterangan waris, bukti penguasaan fisik, atau keterangan dari kepala desa.
- 3) Pengukuran tanah oleh petugas berwenang.

Melalui mekanisme ini, tanah yang dikuasai secara turun-temurun dapat dikukuhkan menjadi hak atas tanah yang sah, seperti hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 18 Tahun 2021.

c. Hambatan dan Tantangan dalam Pengakuan Hak

Meskipun PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan peluang untuk pengakuan hak atas tanah turun-temurun, terdapat beberapa hambatan yang dihadapi masyarakat, antara lain:

- 1) Kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah. Banyak masyarakat tradisional tidak memahami prosedur hukum dan administrasi, sehingga tidak mendaftarkan tanah mereka.
- 2) Proses yang rumit dan biaya yang tidak terjangkau. Prosedur pendaftaran tanah sering kali dianggap terlalu kompleks dan membutuhkan biaya yang cukup besar, yang menjadi kendala bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi.

Potensi konflik dengan pihak ketiga. Penguasaan tanah secara turun-temurun yang tidak didukung bukti administratif dapat memicu sengketa dengan pihak yang memiliki dokumen formal atas tanah yang sama dan ini sering terjadi di Desa Tanjung Limau.

d. Relevansi Peraturan Bupati Kabupaten Kutai Kartanegara

Relevansi Peraturan Bupati Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013 terhadap Penguasaan Tanah Secara Turun-Temurun

Peraturan Bupati Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013 memberikan pedoman khusus dalam penyelenggaraan administrasi penguasaan tanah atas tanah negara di wilayah Kutai Kartanegara. Dalam konteks penguasaan tanah secara turun-temurun, peraturan ini memiliki peran strategis karena mengatur tata cara pengelolaan dan pendaftaran tanah, termasuk yang belum memiliki status hukum yang jelas.

Salah satu poin penting dari peraturan ini adalah pengaturan mengenai legalisasi penguasaan tanah melalui administrasi yang sistematis. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, termasuk mereka yang menguasai tanah secara turun-temurun tanpa dokumen formal. Dengan adanya peraturan ini, masyarakat diharapkan dapat mendaftarkan tanah yang mereka kuasai sehingga memperoleh hak yang diakui secara hukum.

Dalam kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Bupati ini menjadi pelengkap yang mengakomodasi kebutuhan masyarakat lokal di Kutai Kartanegara. Secara spesifik, Peraturan Bupati Nomor 36 Tahun 2013 memberikan ruang bagi masyarakat adat atau kelompok tertentu untuk mengajukan pengakuan atas tanah mereka melalui mekanisme administratif yang telah diatur. Hal ini menjadi langkah penting dalam mengatasi potensi konflik kepemilikan tanah akibat kurangnya bukti administratif formal.

e. Tantangan Implementasi Peraturan di Tingkat Daerah

Meskipun Peraturan Bupati ini memberikan solusi dalam penyelenggaraan administrasi tanah, implementasinya di lapangan menghadapi sejumlah tantangan. Salah satu tantangan terbesar adalah kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, terutama mereka yang berada di wilayah pedalaman atau yang kurang memahami pentingnya administrasi tanah.

Selain itu, proses pendaftaran tanah yang melibatkan biaya dan prosedur administratif sering kali menjadi kendala bagi masyarakat tradisional yang mengandalkan norma adat dalam penguasaan tanah. Hal ini memerlukan pendekatan inklusif oleh pemerintah daerah untuk memastikan bahwa masyarakat adat atau kelompok penguasa tanah turun-temurun dapat mengakses hak-hak mereka tanpa terbebani oleh prosedur yang terlalu rumit.

f. Kolaborasi Antara Pemerintah Daerah dan Masyarakat

Agar peraturan ini dapat berjalan secara efektif, diperlukan sinergi antara pemerintah daerah, masyarakat, dan pihak-pihak terkait lainnya. Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara perlu membangun mekanisme yang tidak hanya fokus pada pendaftaran tanah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah menguasai tanah secara turun-temurun.

Dalam hal ini Status Hukum Tanah Turun-Temurun Menurut PP Nomor 18 Tahun 2021, Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat desa dapat diakui secara formal melalui proses pendaftaran tanah. Status hukum tanah ini dapat menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai setelah melalui verifikasi bukti penguasaan lama.

Kemudian Kaitannya dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 UUPA memberikan dasar hukum pengakuan tanah adat dan penguasaan turun-temurun melalui prinsip-prinsip hak ulayat dan kewajiban pendaftaran tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021 melengkapi UUPA dengan mengatur mekanisme teknis pendaftaran dan perlindungan tanah yang belum terdaftar.

Teori Perlindungan Hukum

Dengan cara memproses Legalitas dan Pendaftaran Tanah adalah sebagai Upaya untuk mendapatkan perlindungan Hukum. Kemudian UUPA juga menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bagian dari sistem hukum agraria di Indonesia. Meskipun tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat mungkin tidak memiliki sertifikat resmi, perlindungan hukum dapat diberikan melalui pengakuan hak atas tanah tersebut oleh negara, melalui pendaftaran tanah atau prosedur hukum lain yang diatur dalam UUPA dan peraturan terkait. Proses ini memberikan kepastian hukum terhadap status penguasaan tanah oleh masyarakat.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat dalam konteks UUPA adalah untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat yang sudah ada sejak lama, namun tetap memperhatikan keseimbangan dengan kepentingan nasional dan penggunaan tanah yang sah.

Berdasarkan uraian dalam menjawab rumusan masalah pertama yang membahas tentang Status Hukum tanah yang dikuasai secara turun temurun oleh Masyarakat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Penulis menemukan beberapa permasalahan yaitu:

1. Bahwa masi banyak Masyarakat yang menguasai tanah secara turun temurun tanpa adanya alas hak yang jelas sehingga rentan terjadinya sengketa lahan antar warga
2. Kurangnya Bukti Penguasaan Formal, Tanah yang dikuasai secara turun-temurun sering tidak memiliki dokumen resmi, sehingga proses pendaftaran menghadapi kendala administratif.
3. Banyak masyarakat desa yang tidak memahami pentingnya pendaftaran tanah atau tidak memiliki akses ke kantor pertanahan untuk menyelesaikan proses ini.
4. Hak atas tanah turun-temurun belum sepenuhnya terlindungi karena prosedur pendaftaran tanah sering kali memerlukan biaya dan dokumen yang sulit dipenuhi masyarakat kecil.

B. Upaya Hukum Masyarakat Desa untuk Memperoleh Perlindungan Hukum atas Tanah yang Dikuasainya Secara Turun-Temurun?

Tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat di desa sering kali menjadi objek sengketa karena tidak memiliki pengakuan formal berupa sertifikat hak milik atau dokumen lainnya. Hal ini terjadi karena sistem hukum formal di Indonesia, seperti yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960, mengharuskan adanya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Padahal, masyarakat desa sering kali menggunakan hukum adat atau kebiasaan setempat sebagai dasar penguasaan tanah mereka. Oleh karena itu, diperlukan pembahasan mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat atas tanah tersebut.

Adapun Bentuk perlindungan kepada Masyarakat yang selama ini menguasai tanah secara turun temurun dapat berupa Pengakuan dari masyarakat sekitar yang berbatasan dengan mereka, Pengakuan oleh Pemerintah setempat dalam hal ini Kepala Desa / Dusun dan juga Lurah. Selanjutnya dalam kaitan dengan Pemerintah mengenai letak tanah Masyarakat yang berada didalam wilayah Desa Tanjung Limau, walaupun ada tanah yang harus diambil alih atau dipakai oleh Pemerintah untuk menunjang terciptanya Cagar Budaya dan Pariwisata diwilayah tersebut. Sudah selayaknya Pemerintah memberikan ganti rugi kepada Masyarakat, agar mereka dapat memanfaatkan dan menggunakannya

demi kelangsungan hidup mereka saat ini sampai pada keturunannya di masa mendatang.

Sebagai daerah yang memiliki banyak tanah adat, Kabupaten Kutai Kartanegara telah menerapkan kebijakan untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah. Melalui program PTSL dan Peraturan Bupati Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013, masyarakat didorong untuk mendaftarkan tanah mereka agar memiliki kekuatan hukum. Namun, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi kendala, seperti kurangnya pemahaman masyarakat dan minimnya dokumen pendukung.

Mengacu kepada Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa seseorang yang menguasai tanah secara fisik selama 20 tahun berturut-turut atau lebih, dengan syarat tidak ada pihak lain yang keberatan, dapat mengajukan hak atas tanah tersebut melalui pendaftaran tanah.

Adapun Alat bukti yang dapat digunakan untuk membuktikan penguasaan tanah meliputi:

1. Surat Keterangan dari Kepala Desa* atau tokoh masyarakat yang menyatakan sejarah penguasaan tanah.
2. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).
3. Saksi-saksi yang mengetahui penguasaan tanah secara turun-temurun.
4. Jika bukti-bukti tersebut cukup, tanah tersebut dapat didaftarkan dan diberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan formal, misalnya Hak Milik, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA

Hasil Penelitian

Bahwa dalam rangka terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah mencanangkan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kebijakan PTSL ini mengingkingkan perubahan, yaitu terdatanya seluruh bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Pada tahun 2023 diadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Tanjung Limau sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat. Dalam program tersebut, terdapat 106 warga yang mendaftar, namun hanya 88 sertifikat yang berhasil diterbitkan. Kondisi ini menunjukkan adanya tantangan, terutama kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan perlindungan hukum terhadap tanah mereka. Oleh karena itu, diperlukan upaya lebih lanjut, seperti sosialisasi dan edukasi, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan manfaat program PTSL.

Adapun kendala dalam pelaksanaan program PTSL di Desa Tanjung Limau, yaitu:

1. Kurangnya Dokumen Resmi: Banyak tanah turun-temurun tidak memiliki dokumen pendukung yang sah.
2. Banyak masyarakat yang belum melengkapi dokumen sebagai persyaratan untuk mengajukan PTSL, sehingga berkas pengajuan mereka sering ditolak atau dikembalikan.
3. Minimnya Pengaturan Biaya Pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pra Ptsl) Program ini dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan. Program ini menghendaki biaya yang harus dikeluarkan berdasarkan peraturan yang berlaku hanyalah Rp 250.000,00 /per bidang tanah.
4. Sosialisasi Terbatas: Kurangnya pemahaman mengenai prosedur legalisasi membuat banyak permohonan ditolak.

Teori Hukum Kepastian Hukum

Untuk tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Masyarakat sesuai dengan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Setelah tanah didaftarkan, status hukum tanah tersebut menjadi jelas dan diakui oleh negara. Sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan adanya sertifikat, masyarakat desa yang menguasai tanah secara turun-temurun terlindungi dari klaim pihak lain, seperti perusahaan atau individu yang tidak berhak.

Menurut teori kepastian hukum, perlindungan hukum terhadap tanah turun-temurun seharusnya didasarkan pada asas legalitas dan keadilan. Dalam hal ini, PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan peluang bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, namun pelaksanaan di lapangan menunjukkan masih adanya kesenjangan akses dan pemahaman.

Berdasarkan pembahasan tersebut diatas penulis menemukan beberapa hal sebagai berikut:

1. Perna diadakan pembuatan sertifikat masal yaitu PTSL tetapi masih kurangnya minat dari Masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kondisi ini menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan perlindungan hukum terhadap tanah mereka
2. Keterbatasan sumber daya dan pemahaman masyarakat menjadi faktor utama yang menghambat keberhasilan upaya hukum.

3. Pemerintah desa masi belum efektif dalam memberikan pendampingan hukum dan sosialisasi terkait pendaftaran tanah sebagai Upaya perlindungan hukum

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa

1. Status hukum tanah yang dikuasai secara turun-temurun oleh masyarakat Desa Tanjung Limau, Tidak Terakomodir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
2. Upaya hukum masyarakat Desa Tanjung Limau untuk memperoleh perlindungan hukum atas tanah turun-temurun telah dilakukan melalui mekanisme adat, dengan mengacu pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 6, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Permen Atr/Bpn No. 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dijelaskan sebelumnya. Peneliti memberikan beberapa saran, diantaranya sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu mempermudah pendaftaran tanah, memberikan edukasi, dan pendampingan agar tanah turun-temurun diakui secara hukum sesuai UUPA

dan PP No. 18/2021. Pemerintah Desa dan BPN harus aktif mensosialisasikan pentingnya sertifikasi tanah..

2. Pendaftaran tanah melindungi masyarakat dengan sertifikat sebagai bukti sah yang diakui negara. Program seperti PTSL perlu ditingkatkan agar tanah turun-temurun masyarakat desa mendapatkan pengakuan formal dan terhindar dari potensi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat – Multi disiplin Pembudayaan Pancasila*, Jakarta, Dewaruci Press 1982.
- Bambang Sunggono, 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit PT Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- C. Van Vollenhoven, *Penemuan Hukum Adat*, dalam B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung Jakarta, 2004.
- Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010.
- Engelbrech, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia*.
- Iwan Permadi, *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*(Malang: Gunung Samudera, 2017).
- Jonaedi Efendian Johnny Ibrahim, *Op.cit*.
- Manulang Rinto. *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya* Yogyakarta : Buku Pintar, 2011.
- P.N.H. Simanjuntak, S.H. “ HUKUM PERDATA INDONESIA ”, Kencana : 2017.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria ed 1*, Yogyakarta, Graha Ilmu.

Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Supriyadi, *Hukum Agraria.*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Urip Santoso, 2013, Hukum Agraria, Kajian Komperhensif, Jakarta Kencana.

Winahyu Erwiningsih. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah* Yogyakarta : Total Media, 2009.

JURNAL:

Abdul Mukmin Rehas dan Andriy Pranata, Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam

Abdul Mukmin Rehas, Sertifikat sebagai alat bukti sempurna kepemilikan hak atas tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Jurnal Ilmu Hukum Yuriska, I (2009)

<https://fh.unpati.ac.id> hak-penguasaan-atas tanah

Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan, Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 12 No. 2 (Agustus 2020)

UNDANG-UNDANG:

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 36 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Administrasi Penguasaan Tanah Atas Tanah Negara di Kabupaten Kutai Kartanegara.

Peraturan Walikota (Perwali) Kota Samarinda Nomor 14 Tahun 2022 Tentang
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Izin Membuka Tanah Negara.

Pergub 31 Tahun 1995 Tentang Pedoman Penerbitan Surat Keterangan Penguasaan
Dan Pemilikan Bangunan/Tanaman Diatas Tanah Negara

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Wawancara bersama bapak Yani kapala dusun desa Tanjung Limau



2. Wawancara bersama bapak Lukman, kasi pemerintahan Desa Tanjung Limau



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah M. Virgil Reginald Axel, lahir di Tanjung Limau pada 14 Agustus 1999. Penulis merupakan anak bungsu dari enam bersaudara, putra pasangan Bapak Abdul Rasyid AR. dan Ibu Fatimah. Penulis memeluk agama Islam dan berkewarganegaraan Indonesia. Penulis mengawali pendidikannya di Taman Kanak-Kanak Badak Mekar, Gas Alam, Muara Badak, Kabupaten Kutai Kartanegara, dan lulus pada tahun 2005. Setelah itu, penulis melanjutkan pendidikan dasar di Sekolah Dasar Negeri 004 Tanjung Limau, Muara Badak, yang diselesaikan pada tahun 2011. Pendidikan tingkat menengah pertama ditempuh di Sekolah Menengah Pertama Negeri 4 Tanjung Limau, Muara Badak, dari tahun 2011 hingga 2014. Penulis kemudian melanjutkan ke jenjang pendidikan menengah atas di Sekolah Menengah Atas Negeri 2 Tanjung Limau, Muara Badak, dan lulus pada tahun 2017. Pada tahun 2019, penulis diterima sebagai mahasiswa di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Fakultas Hukum. Dengan tekad yang kuat, semangat pantang menyerah, kerja keras, doa, serta dukungan dari keluarga dan pihak-pihak terkait, penulis berhasil menyelesaikan pendidikan hingga tahap penulisan skripsi ini.