

**Status Hukum Tanah yang dikuasai secara Turun Temurun  
dalam Sengketa Kepemilikan Tanah di Kapas Krampung**

**Cita Yustisia Serfiyani<sup>1\*</sup>, Ari Purwadi<sup>2</sup>, Ardhiwinda Kusumaputra<sup>2</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya<sup>1</sup>

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya<sup>2</sup>

\*email korespondensi penulis: citaserfiyani@unesa.ac.id

**Abstrak**

**Latar belakang:** Tanah yang tidak diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan dengan optimal oleh pemiliknya telah menyebabkan penurunan kualitas tanah. Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 telah memberikan amanat terhadap tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara dapat dikuasai oleh masyarakat serta menjadi perkampungan dan/atau dikuasai oleh pihak lain yang telah mendayagunakannya secara terus-menerus selama 20 tahun. **Tujuan:** Kegiatan pengabdian masyarakat ini bertujuan memberikan advokasi hukum kepada masyarakat serta agar kepentingan perseorangan dan kepentingan kelompok masyarakat lainnya terhadap tanah tersebut tetap berimbang sehingga kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat dapat tercapai seluruhnya sesuai amanat Pasal 2 ayat (3) UUPA. **Metode:** Penelitian yang menjadi output kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini merupakan penelitian hukum normatif. **Hasil:** Meningkatnya kemandirian masyarakat Kapas Krampung dalam melakukan upaya hukum litigasi dan non litigasi atas sengketa tanah mereka. **Kesimpulan:** Penelitian ini menyimpulkan bahwa pentingnya penertiban status hukum tanah yang dikuasai secara turun temurun ini yang juga berperan untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda atas obyek tanah yang sama akibat klaim yang tidak mengindahkan prosedur penetapan bukti kepemilikan tanah yang dikuasai secara turun temurun tersebut oleh pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab.

**Kata Kunci:** hak milik, sertipikat tanah, penguasaan tanah

**PENDAHULUAN**

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religious magis dengan konsepsi komunalistik religious, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Menyadari pentingnya manfaat tanah bagi manusia, sekaligus merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka pemerintah dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah antara lain melalui UUD 1945 dan UUPA. Walaupun dalam kenyataannya sengketa hukum yang terjadi atas kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia tetap tak terhindarkan.

# PROSIDING SEMINAR NASIONAL KUSUMA III

## Kualitas Sumberdaya Manusia

“Refleksi Budaya Kemajapahitan: *SDM Unggul Menuju Indonesia Emas 2045 berbasis Sainstek Berwawasan Lingkungan dan Kewirausahaan*”

Masyarakat di wilayah Kapas Krampung telah menjadi korban ancaman penggusuran tanah dan rumah oleh pihak korporasi diluar wilayah tersebut yang mengklaim memiliki sertipikat tanah yang sama atas objek tanah yang sama sehingga terjadi sengketa penguasaan dan pemilikan tanah di Pengadilan Negeri Surabaya pada akhir tahun 2023. Mitra kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini merupakan perkumpulan masyarakat korban ancaman penggusuran tanah di wilayah Kapas Krampung oleh seorang pengusaha yang mengklaim telah memiliki sertifikat SHM atas obyek tanah yang sama sehingga sempat terjadi sengketa kepemilikan tanah tersebut antara pengusaha dengan perkumpulan masyarakat korban ancaman penggusuran tanah tersebut pada akhir tahun 2023 hingga kini.

Secara garis besar, 2 (dua) aspek inti permasalahan yang dialami mitra yakni: (1) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat terkait kepastian hukum hak penguasaan tanah tanpa sertipikat, (2) Lemahnya perlindungan hukum masyarakat Kapas Krampung yang menguasai tanah tersebut secara turun temurun. Penyebab rendahnya kesadaran hukum terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah melibatkan sejumlah faktor, antara lain kurangnya sosialisasi hukum wawasan administrasi pertanahan.

### **METODE PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**

Artikel yang merupakan output kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang - undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Sedangkan untuk pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini, metode yang digunakan dalam pelaksanaan program penyuluhan hukum kepada masyarakat di area Kapas Krampung Surabaya adalah melalui penyuluhan hukum interaktif tentang perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat yang menempati tanah tanpa sertipikat di wilayah Kapas Krampung tersebut. Pemecahan masalah akan dilakukan melalui cara penyuluhan dan edukasi hukum melalui diskusi dan *sharing session* dalam memecahkan permasalahan hukum yang tengah dihadapi oleh peserta kegiatan pengabdian ini.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah (Murni, Sulaiman, 2022), beserta hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Hal ini diatur di Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Idealnya, satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertipikat. Namun, pada kenyataannya sering ditemukan sengketa hak



## **PROSIDING SEMINAR NASIONAL KUSUMA III** **Kualitas Sumberdaya Manusia** **“Refleksi Budaya Kemajapahitan: *SDM Unggul Menuju Indonesia Emas 2045 berbasis Sainstek Berwawasan Lingkungan dan Kewirausahaan*”**

milik atas tanah yang timbul karena sertipikat ganda atas satu obyek tanah atau munculnya pihak sebagai pemilik SHM atas tanah terlantar yang telah ditinggalkan lebih dari 20 tahun (Karna, 2023). Sedangkan dari sudut pandang sertipikat ganda, maka terhadap tanah yang sama terdapat lebih dari satu sertipikat yang mencantumkan beda kepemilikan/nama pemilik (Aksar, et. al., 2020), sehingga dapat melahirkan konflik dan saling klaim kepemilikan atas tanah yang tercatat dalam sertifikat (Irshadi, 2024).

Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah bukti paling kuat atas kepemilikan tanah (Ilmanudin, 2023). Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka sertifikat yang telah timbul selama 5 tahun dengan adanya unsur itikad baik maka sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat. Namun, dalam praktiknya, terkait sertipikat SHM ganda atas tanah terlantar sama-sama mengklaim isinya asli yang sebenarnya telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 (Sukarno, Boediningsih, 2022). Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa apabila terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu (Pangidoan, 2022). Berdasarkan uraian di atas, bisa disimpulkan bahwa sertifikat yang kuat adalah sertifikat yang terbit terlebih dahulu. Selanjutnya, sikap ini telah menjadi yurisprudensi tetap karena telah diterapkan secara konsisten di seluruh putusan dengan permasalahan hukum serupa sejak tahun 2018 (Matrullah, 2021). Pemahaman mengenai kekuatan hukum sertipikat tanah apabila terjadi kasus klaim sertipikat SHM ganda atas tanah yang dikuasai secara turun-temurun perlu disosialisasikan dan diedukasikan kepada masyarakat Kapas Krampung yang menjadi korban gugatan pengusuran tanah sepanjang 2023 hingga 2024.

Terkait penguasaan tanah secara hak milik, berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Apabila tanah yang dimiliki tersebut tidak dimanfaatkan dengan optimal, maka akan menyebabkan menurunnya kualitas tanah yang ada (Nurlinda, et. al., 2014). Kepentingan perseorangan dan kepentingan kelompok masyarakat lainnya harus saling mengimbangi, sehingga kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat akan tercapai seluruhnya sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UUPA (Sari, 2021). Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, tertuang dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 dimana tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak

## PROSIDING SEMINAR NASIONAL KUSUMA III

### Kualitas Sumberdaya Manusia

*“Refleksi Budaya Kemajapahitan: SDM Unggul Menuju Indonesia Emas 2045 berbasis Sainstek Berwawasan Lingkungan dan Kewirausahaan”*

diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penerbitan tanah terlantar. Dalam peraturan tersebut diterangkan di Pasal 7 bahwa Tanah Hak Milik yang telah dikuasai oleh masyarakat serta menjadi perkampungan, dan/atau dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun, dan/atau fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi.

Melihat pada permasalahan yang dihadapi mitra pada kegiatan pengabdian kepada masyarakat kali ini, maka metode pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat dilakukan dengan cara berikut ini: (a) Penyuluhan hukum berkaitan dengan hak penguasaan tanah bagi masyarakat di Kapas Krampung, (b) Konsultasi hukum dengan tim penyuluh terkait permasalahan hukum yang sedang dihadapi mitra, (c) Pelatihan peningkatan pemahaman edukasi hukum terkait hak penguasaan tanah.

Tahapan pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat disesuaikan dengan klasifikasi permasalahan yang terjadi pada masyarakat di Kapas Krampung terkait penguasaan dan pemilikan tanah yang telah dikuasai secara turun temurun. Pertama, minimnya kesadaran hukum atas pentingnya perlindungan hukum atas tanah yang telah mereka kuasai secara turun temurun. Kedua, minimnya perlindungan hukum terhadap masyarakat atas sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah terlantar. Pelaksanaan sosialisasi hukum telah diselenggarakan sejak 14 Juni 2024 bertempat di wilayah Kapas Krampung, dilanjutkan dengan proses pendampingan dan advokasi hukum yang masih berlanjut hingga kini.

Target akhir dalam pengabdian kepada masyarakat ini yakni meningkatnya pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat terkait penguasaan tanah yang dikuasai secara turun temurun di Kapas Krampung salah satunya melalui indikator ketertiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pemenuhan kelengkapan persyaratan pengajuan sertipikat bukti pendaftaran tanah serta tetap dilaksanakan pendampingan kasus di Pengadilan Negeri Surabaya terkait sengketa penguasaan tanah terhadap Kelompok Masyarakat Kapas Krampung sebagai Tergugat.

### KESIMPULAN

Sertipikat kepemilikan tanah adalah alat bukti terkuat atas kepemilikan tanah sebagai benda tidak bergerak sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997. Sudut pandang ini juga telah dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018 sehingga saat terjadinya sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Pemahaman mengenai kekuatan hukum sertipikat tanah apabila terjadi kasus klaim sertipikat SHM ganda atas tanah yang dikuasai secara turun-

**PROSIDING SEMINAR NASIONAL KUSUMA III**  
**Kualitas Sumberdaya Manusia**  
**“Refleksi Budaya Kemajapahitan: SDM Unggul Menuju Indonesia Emas**  
**2045 berbasis Sainstek Berwawasan Lingkungan dan Kewirausahaan”**

temurun perlu disosialisasikan dan diedukasikan kepada masyarakat agar ke depannya mampu membela hak-haknya atas ancaman pembatalan sertipikat dan pengusuran tanah di wilayah tersebut saat adanya sertipikat ganda. Hasil kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah meningkatnya kemandirian masyarakat Kapas Krampung dalam melakukan upaya hukum litigasi dan non litigasi atas sengketa tanah mereka.

**UCAPAN TERIMAKASIH**

Terimakasih kepada LPPM Universitas Wijaya Kusuma Surabaya sebagai pemberi dana dalam kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini serta terimakasih kepada masyarakat Kapas Krampung sebagai mitra pengabdian masyarakat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Aksar, et. al., 2023, “Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada BadanPertanahan Nasional”, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 5, No. 3.
- Christiana Sri Murni, Sumirahayu Sulaiman, 2022, “Sertifikat Hak Milik atas TanahMerupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, *Lex Librum*, Vol. 8, No. 2.
- Daniel Pangidoan, et. al., 2022, “Analisis Yuridis dalam Penyelesaian Sengketa SertipikatGanda Hak atas Tanah di Pengadilan Negeri”, *SEIKAT*, Vol. 1, No. 2.
- Fauzan Fahmi Ilmanudin, 2023, “Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Atas KepemilikanTanah”, *Lex et Ordo*, Vol. 1, No. 1.
- Filzah Irshadi, 2024, “Miniriset Hukum Agraria Kepastian Hukum atas Tanah Kosong di KotaMedan”, *Jurnal Relasi Publik*, Vol. 2, No. 1.
- Ida Nurlinda, et. al., 2021, “Perbandingan Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi dalam Mewujudkan Ketahanan Pangan Provinsi Jawa Barat”, *Ius Quia Iustum*, Vol. 21, No. 1.
- Karna, et. al., 2023, “Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah-Tanah Terlantar yang dikuasai dengan Cara Penipuan dan Penggelapan”, *Innovative: Journal of Social Science Research*, Vol. 3, No. 6.
- Matrullah, Sumanto, 2021, “Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Ganda Hak atas Tanah(Studi Putusan Nomor 314/Pdt/2019/PT.BDG)”, *Jurnal Penelitian dan Karya IlmiahLembaga Penelitian Universitas Trisakti*, Vol. 6, No. 2.
- Ni Luh Ariningsih Sari, 2021, “Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi”, *Ganecswara*, Vol. 15, No. 1.



**PROSIDING SEMINAR NASIONAL KUSUMA III**  
**Kualitas Sumberdaya Manusia**  
**“Refleksi Budaya Kemajapahitan: *SDM Unggul Menuju Indonesia Emas 2045* berbasis Sainstek Berwawasan Lingkungan dan Kewirausahaan”**

---

Sukarno, Boediningsih, 2022, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah (Studi Kasus di PTUN Semarang)”, *Journal Transformation of Mandalika*, Vol. 3, No. 1.