

**EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT  
DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**



Oleh:

**INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT  
DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

**INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2025**

**EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT  
DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**

Oleh:

**INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.**  
NIDN: 0620058302

Mengetahui,  
Dean Fakultas Hukum UNISSULA



**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 0620046701

**EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT  
DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**

Oleh:

**INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal : 30 Oktober 2025  
Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**  
Ketua,

  
**Dr. Nanang Sri Darmadi S.H., M.H.**

NIDN: 0615087903

Anggota

  
**Dr. Andri Wirjaya Laksana, S.H., M.H**

NIDN: 0620058302

Anggota

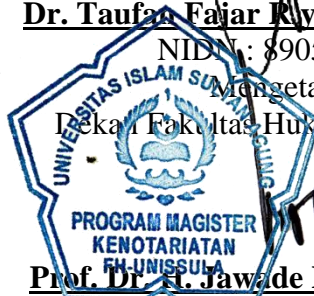
  
**Dr. Taufan Fajar Ryanto, S.H., M.Kn.**

NIDN: 8905100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
**Prof. Dr. S. Jawade Hafidz, S.H, M.H**

NIDN. 0620046701



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Program Redistribusi Tanah dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2025

Yang Menyatakan



**INDAH VERAMITHA SARI**

21302300226



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **INDAH VERAMITHA SARI**

NIM : 21302300226

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa

~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/ Disertasi\*~~ dengan judul :

**“EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM  
MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT  
DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2025

Yang Menyatakan



**INDAH VERAMITHA SARI**  
21302300226

## MOTTO

*Jika kamu berbuat baik, maka kebaikan itu untuk dirimu sendiri dan jika kamu berbuat jahat maka kejahatan itu akibat dari dirimu sendiri.*

(Q.S. Al Isra' 7)

*Dengan Agama hidup lebih bermakna, dengan ilmu hidup lebih bermutu, untuk itu seimbangkanlah antara keduanya.*

## PERSEMBAHAN

Tugas akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Suami saya Muhammad Firdaus atas kasih sayang, perhatian, support dan memberikan kesempatan untuk saya untuk melanjutkan perkuliahan saya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Anak saya Najya Auliatussyta dan Tiara Nur Fathiyya yang selalu menjadi penyemangat dalam segala hal.
3. Ibu dan Saudara saya yang selalu support dan mendoakan penulis dalam segala hal.
4. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah ikhlas meluangkan waktu yang berharga untuk membimbing dan membagi ilmunya kepada penulis.
5. Teman- teman Magister kenotariatan khususnya Kelas A yang telah saling mendukung dan memberikan semangat selama perkuliahan.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah*, puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul **“EFEKTIVITAS PROGRAM REDISTRIBUSI TANAH DALAM MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA”**. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.



6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

## ABSTRAK

Program redistribusi tanah bertujuan untuk mendistribusikan kembali tanah kepada masyarakat yang berhak, terutama petani penggarap dan masyarakat miskin, agar mereka dapat mengelola lahan tersebut secara produktif dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara. 2. Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Jenis data dalam penelitian ini adalah primer dan sekunder. Pengumpulan data primer melalui observasi dan wawancara sedangkan data sekunder menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara telah berjalan efektif dalam mewujudkan tujuan reforma agraria, yaitu pemerataan penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Melalui tahapan identifikasi objek dan subjek, pemetaan, serta penerbitan sertifikat hak milik, masyarakat memperoleh kepastian hukum atas tanah sekaligus akses terhadap sumber ekonomi produktif. Jika dianalisis berdasarkan teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, keberhasilan program ini didukung oleh faktor hukum yang jelas, penegak hukum yang berkomitmen, serta sarana pelaksanaan yang memadai. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam mengelola tanah secara produktif dan nilai-nilai budaya gotong royong turut memperkuat efektivitas pelaksanaan program. Dengan demikian, redistribusi tanah di Kutai Kartanegara tidak hanya berdampak pada aspek legalisasi aset, tetapi juga memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat secara berkelanjutan. 2). Hambatan dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara yaitu terdiri dari hambatan yuridis, teknis, sosial, dan kelembagaan. Hambatan yuridis muncul akibat belum sinkronnya regulasi dan data antarinstansi, sedangkan hambatan teknis dan sosial disebabkan keterbatasan sumber daya, kondisi geografis, serta minimnya pendampingan masyarakat pasca-redistribusi. Solusi yang perlu dilakukan antara lain penguatan koordinasi melalui Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), percepatan digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan program pembinaan dan pemberdayaan bagi penerima manfaat. Implementasi Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 menjadi kunci agar pelaksanaan berjalan lebih terarah dan seragam. Dari sudut kepastian hukum, redistribusi tanah harus menjamin kejelasan status hak dan konsistensi kebijakan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang pasti. Dengan harmonisasi regulasi, data yang akurat, dan pengawasan berkelanjutan, redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dapat berfungsi efektif sebagai sarana pemerataan ekonomi dan pembangunan agraria yang berkeadilan.

**Kata Kunci : Efektivitas, Redistribusi Tanah, Kesejahteraan Masyarakat**

## **ABSTRACT**

*The land redistribution program aims to redistribute land to eligible communities, particularly smallholder farmers and the poor, so they can manage the land productively and improve their well-being. The objectives of this study are to analyze: 1) The effectiveness of the land redistribution program in improving community welfare in Kutai Kartanegara. 2) Obstacles and solutions in implementing the land redistribution program in improving community welfare in Kutai Kartanegara.*

*This research is an empirical legal study. The approach used is a qualitative approach. The data used are primary and secondary. Primary data were collected through observation and interviews, while secondary data were collected using library research techniques (document study). The analysis used is descriptive.*

*The results of the study conclude: 1) The effectiveness of the land redistribution program in improving community welfare in Kutai Kartanegara has been effective in realizing the goals of agrarian reform, namely equal distribution of land ownership and improving community welfare. Through the stages of object and subject identification, mapping, and issuance of land ownership certificates, communities gain legal certainty over land and access to productive economic resources. Analyzing Soerjono Soekanto's theory of legal effectiveness, the success of this program is supported by clear legal factors, committed law enforcement, and adequate implementation facilities. Furthermore, community participation in productive land management and the cultural values of mutual cooperation (gotong royong) contribute to the effectiveness of program implementation. Thus, land redistribution in Kutai Kartanegara not only impacts asset legalization but also makes a real contribution to improving the community's economic welfare in a sustainable manner. 2). Obstacles to implementing the land redistribution program to improve community welfare in Kutai Kartanegara consist of legal, technical, social, and institutional barriers. Legal obstacles arise from the lack of synchronization of regulations and data between agencies, while technical and social obstacles are caused by limited resources, geographic conditions, and minimal post-redistribution community assistance. Solutions that need to be implemented include strengthening coordination through the Agrarian Reform Task Force (GTRA), accelerating the digitization of land data, and improving guidance and empowerment programs for beneficiaries. Implementation of Presidential Regulation Number 62 of 2023 is key to ensuring more focused and uniform implementation. From a legal certainty perspective, land redistribution must ensure clarity of rights status and policy consistency to ensure communities receive secure legal protection. With regulatory harmonization, accurate data, and ongoing monitoring, land redistribution in Kutai Kartanegara can effectively serve as a means of economic equality and equitable agrarian development.*

**Keywords:** *Effectiveness, Land Redistribution, Community Welfare*

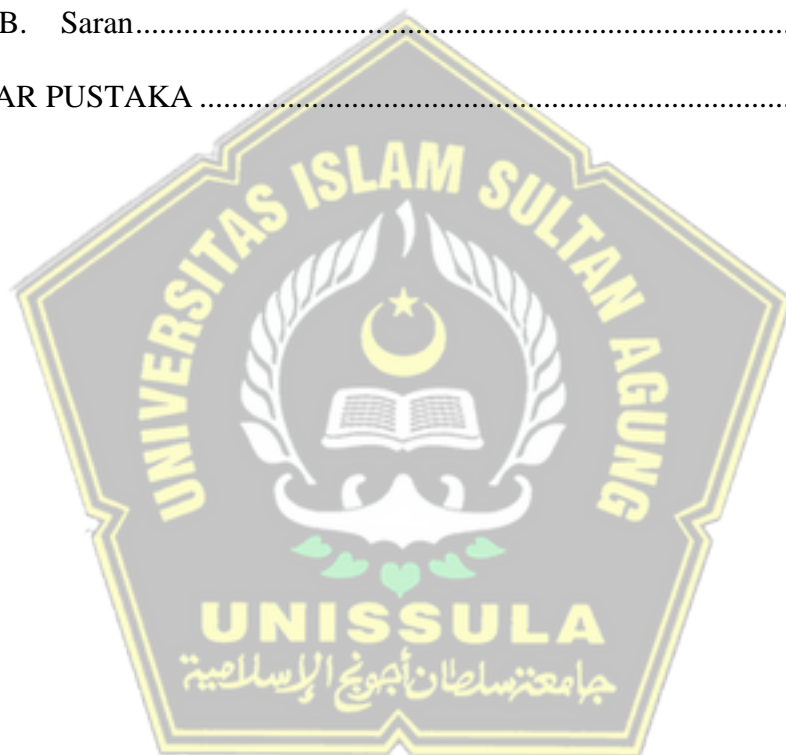
## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	Error! Bookmark not d
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual .....	9
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Efektivitas Hukum.....	13
2. Teori Sistem Hukum .....	19

3. Teori Tujuan Hukum .....	20
G. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Metode Pendekatan .....	23
3. Jenis dan Sumber Data .....	24
4. Metode Pengumpulan Data .....	26
5. Metode Analisis Data .....	28
H. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas .....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	36
1. Pengertian Tanah.....	36
2. Dasar Hukum Tanah .....	38
3. Jenis-jenis Hak Tanah .....	41
4. Peralihan Hak Atas Tanah.....	48
5. Tata Cara Pendaftaran Tanah .....	51
C. Tinjauan Umum Tentang Redistribusi Tanah .....	58
D. Tinjauan Umum Tentang Tanah dalam perspektif Islam.....	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	67
A. Efektivitas Pelaksanaan Program Redistribusi Tanah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kutai Kartanegara .....	67



B. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Program Redistribusi Tanah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kutai Kartanegara .....	89
C. Contoh Akta .....	103
BAB IV PENUTUP .....	116
A. Kesimpulan .....	116
B. Saran.....	117
DAFTAR PUSTAKA .....	119



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal.<sup>1</sup> Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.<sup>2</sup>

Di Indonesia sendiri tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya serta digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yang menyebutkan bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup> Tujuan pengelolaan dari pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 tersebut maka pemerintah harus dapat mewujudkan sumber daya alam untuk

---

<sup>1</sup> Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum* , Volume 24, Nomor 1 hal. 42.

<sup>2</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 25.

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, Pasal 33 ayat (3)

kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seluas-luasnya dengan adil.

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.<sup>4</sup> Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>5</sup> Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain.<sup>6</sup>

Di Indonesia, penguasaan dan pemanfaatan tanah belum merata, menyebabkan ketimpangan yang berdampak pada kesenjangan sosial dan ekonomi. Ketimpangan ini terjadi akibat monopoli penguasaan tanah oleh sekelompok kecil masyarakat, sementara sebagian besar masyarakat kecil, khususnya petani, tidak memiliki akses yang memadai terhadap lahan produktif.

Sebagai upaya untuk mengatasi ketimpangan tersebut, pemerintah meluncurkan Program Reforma Agraria atau land reform. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 62 Tahun 2023 tentang

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 82

<sup>6</sup> Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, reforma agrarian adalah penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan penataan akses untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria,, salah satu wujud pelaksanaan dari amanat konstitusi tersebut adalah melalui program redistribusi tanah.

Program redistribusi tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah kepada subjek yang memenuhi syarat, memperluas akses masyarakat terhadap sumber daya agraria, serta mengurangi ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah. Program ini juga erat kaitannya dengan perencanaan tata ruang, karena pemberian hak atas tanah harus sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan agar tidak menimbulkan konflik penggunaan lahan serta tetap menjaga keseimbangan lingkungan.

Kepemilikan atas tanah dapat diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sebagaimana rumusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah harus diakomodasi. Hal tersebut juga berkaitan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, sepatutnya mampu diwujudkan dengan tidak mengurangi kepentingan-kepentingan pembangunan secara makro. Kebijakan Pemerintahan dalam keagrariaan di Indonesia sepertinya selalu mengalami persoalan pelik dimana kerap kali terjadi pertentangan antara para

pemangku kepentingan umum dan rakyat kecil yang tidak kunjung menciptakan sinergitas di antara dua kepentingan tersebut.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh suatu negara/pemerintah secara berkesinambungan dan teratur untuk mengumpulkan informasi atau data tertentu tentang sebidang tanah tertentu di suatu wilayah tertentu, mengolahnya, menyimpannya dan menggunakannya untuk kepentingan rakyat.<sup>8</sup> Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Hal ini karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

---

<sup>7</sup> Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014, hal.2.

<sup>8</sup> Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Volume 4, Nomor 1, hal.50



Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.<sup>9</sup>

Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah. Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah hingga banyak kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang dalam hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.<sup>10</sup>

Permasalahan terkait sertifikat tanah tidak hanya menyangkut aspek administrasi pertanahan semata, tetapi juga berdampak luas terhadap

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hal. 96.

<sup>10</sup> Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019, hal. 183

keadilan sosial dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Ketidakakuratan data dan lemahnya sistem pengawasan terhadap penerbitan sertifikat, seperti terjadinya sertifikat ganda, turut memperparah persoalan ketimpangan agraria. Dalam konteks ini, sengketa tanah yang timbul akibat cacat yuridis dan fisik pada sertifikat seringkali menyingkirkan kelompok masyarakat yang secara historis menggantungkan hidupnya pada lahan, seperti petani dan masyarakat adat. Dengan demikian, permasalahan teknis dalam penerbitan sertifikat tanah tidak dapat dilepaskan dari akar persoalan ketidakmerataan penguasaan tanah di Indonesia.

Tahun 2024 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah berhasil melampaui target Redistribusi Tanah. Redistribusi Tanah yang bersumber dari eks HGU, tanah telantar, dan tanah negara lainnya targetnya itu 0,4 juta hektare. Per April 2024 sudah 2,2 juta bidang tanah, seluas 1,4 juta hektare atau 358,38%. Kementerian ATR/BPN juga berhasil memperoleh capaian berupa terselesaikannya konflik di 24 tempat yang termasuk dalam Lokasi Prioritas Reforma Agraria (LPRA).<sup>11</sup>

Program redistribusi tanah bertujuan untuk mendistribusikan kembali tanah kepada masyarakat yang berhak, terutama petani penggarap dan masyarakat miskin, agar mereka dapat mengelola lahan tersebut secara produktif dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Meskipun program ini telah berjalan dalam beberapa tahun terakhir, efektivitas pelaksanaannya

---

<sup>11</sup><https://kab-serang.atrbpn.go.id/berita-pertanahan/detail/30042/kementerian-atrbpn-selesaikan-konflik-di-24-lpra-dan-capai-35838-redistribusi-tanah>, diakses tanggal 05 Juni 2025 Pukul 22.00 WIB

masih menjadi perdebatan. Di beberapa daerah, redistribusi tanah belum sepenuhnya mencapai sasaran, baik karena kendala administratif, lemahnya koordinasi antarinstansi, maupun kurangnya pendampingan kepada penerima manfaat. Akibatnya, tujuan redistribusi tanah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak sepenuhnya tercapai. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi untuk mengukur sejauh mana efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Efektivitas Program Redistribusi Tanah dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara?
3. Bagaimana contoh akta notaris yang digunakan dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta notaris dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara.

### D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

#### E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>12</sup> Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.<sup>13</sup> Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>14</sup>

Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

<sup>13</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

<sup>14</sup> Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18



## 1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.<sup>15</sup> Pengertian efektivitas secara umum adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (*view point*) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi.<sup>16</sup>

## 2. Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh

<sup>15</sup> Ulum. Ihyaul , 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, UMM Press, Malang, hal. 294.

<sup>16</sup> Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hal. 56.

UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>17</sup>

### 3. Redistribusi Tanah

Redistribusi tanah adalah pembagian tanah obyek landreform oleh pemerintah kepada petani atau petani penggarap yang memenuhi syarat.<sup>18</sup> Program redistribusi tanah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh keadaan dimana terdapat sebagian besar tanah pertanian hanya dimiliki oleh beberapa orang saja, dan bagian-bagian tanah pertanian yang kecil dimiliki oleh sebagian besar rakyat, khususnya para petani yang sangat menggantungkan kehidupannya dari usaha pertanian yang dikelolanya dan dengan sungguh-sungguh memanfaatkannya.<sup>19</sup>

### 4. Kesejahteraan Masyarakat

Kesejahteraan masyarakat merupakan suatu kondisi terpenuhinya kebutuhan dasar warga negara, baik secara material maupun spiritual, yang mencakup aspek pendidikan, kesehatan, pekerjaan, perumahan, serta rasa aman dan keadilan sosial dalam kehidupan sehari-hari. Kesejahteraan tidak hanya diukur dari aspek ekonomi, tetapi juga dari keadilan distribusi sumber daya dan kesempatan yang memungkinkan

---

<sup>17</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

<sup>18</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2014, *Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Kegiatan Redistribusi Tanah Obyek Landreform*, hal. 4.

<sup>19</sup> Arie Sukanti Hutagalung, 1985, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemenuhan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hal.58.

masyarakat hidup layak dan bermartabat sesuai dengan nilai-nilai keadilan sosial.<sup>20</sup>

#### 5. Kutai Kartanegara

Kabupaten Kutai Kartanegara (disingkat sebagai Kukar) adalah sebuah kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Ia mempunyai luas daratan 27,263.10 km<sup>2</sup> dan luas perairan 4,097 km<sup>2</sup>, yang secara geografis terletak di antara 1°18'40"S dan 116°31'36"E. Adapun jumlah penduduk Kabupaten Kutai Kartanegara sampai dengan tahun 2020 sebanyak 734.485 jiwa. Jika dilihat dari sebaran penduduk, maka cenderung terkonsentrasi di wilayah perkotaan dengan tingkat distribusi terbesar pada kecamatan Tenggarong sebesar 14,78 persen, Loa Janan 9,51 persen dan Tenggarong Seberang 9,39 persen. Kepadatan penduduk di Kutai Kartanegara mencapai 56.28 jiwa per km<sup>2</sup>. Jika dilihat kepadatan penduduk menurut kecamatannya, tertinggi di Kecamatan Tenggarong sebesar 272.64 jiwa per km<sup>2</sup>, diikuti Kecamatan Tenggarong Seberang 157.90 jiwa per km<sup>2</sup> dan Kecamatan Loa Janan sebesar 108.47 jiwa per km<sup>2</sup>. Sedangkan terendah di kecamatan Tabang dengan kepadatan penduduk sebesar 1.53 jiwa per km<sup>2</sup>.<sup>21</sup>

#### F. Kerangka Teori

---

<sup>20</sup> Soetandyo Wignjosoebroto. 2002, Hak Asasi Manusia dan Demokrasi: Perspektif Sosio-Legal, Elsam, Jakarta, hal. 93.

<sup>21</sup> <https://kukarkab.go.id/> diakses tanggal 10 Oktober 2025, Pukul 22.00 WIB

## 1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.<sup>22</sup> Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.<sup>23</sup>

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparat penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.<sup>24</sup>

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

<sup>24</sup> Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.



- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang- bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.<sup>25</sup>

Faktor penentu kedua efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

- a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
- b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
- c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hal. 80.

- d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.<sup>26</sup>

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah :

- a. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
- b. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
- c. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.
- d. Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.
- e. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
- f. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hal. 82.

<sup>27</sup> *Loc.cit*, hal.80

Beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

- a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.
- b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
- c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen diatas tersebut memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-

faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.<sup>28</sup>

## 2. Teori Sistem Hukum

Sistem hukum merupakan suatu tatanan atau struktur hukum yang terdiri atas elemen-elemen yang saling berkaitan dan berinteraksi secara terorganisir guna mencapai tujuan tertentu dalam masyarakat, yaitu menciptakan keadilan, ketertiban, dan kesejahteraan.

Menurut Lawrence M. Friedman<sup>29</sup>, sistem hukum terdiri dari tiga elemen utama, yaitu:

- a. Struktur Hukum (*Legal Structure*), yaitu mengacu pada lembaga-lembaga dan aparat penegak hukum. Dalam konteks redistribusi tanah, struktur hukum meliputi Kementerian ATR/BPN, Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), serta pemerintah daerah sebagai pelaksana teknis.<sup>30</sup>
- b. Substansi Hukum (*Legal Substance*), yaitu mencakup norma-norma, aturan, dan peraturan yang mengatur hak dan kewajiban masyarakat. Dalam konteks redistribusi tanah, termasuk Undang-

<sup>28</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 11.

<sup>29</sup> Friedman, Lawrence M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, hal. 15.

<sup>30</sup> Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Pasal 15.

Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, peraturan tentang reforma agraria, dan kebijakan pertanahan lainnya.

- c. Budaya Hukum (*Legal Culture*), Budaya Hukum adalah menyangkut sikap, kesadaran, dan perilaku masyarakat terhadap hukum. Apakah masyarakat memahami, menerima, dan menjalankan hukum dengan baik, termasuk dalam menyikapi program redistribusi tanah.<sup>31</sup> Apabila budaya hukum masyarakat rendah, misalnya dalam hal pemahaman hukum tanah, maka efektivitas program redistribusi tanah juga akan rendah.

Redistribusi tanah adalah bagian dari reforma agraria yang bertujuan untuk memberikan hak atas tanah kepada masyarakat yang tidak memiliki atau memiliki tanah dalam jumlah terbatas.<sup>32</sup> Pelaksanaan redistribusi tanah membutuhkan sistem hukum yang kuat agar proses identifikasi objek dan subjek tanah berjalan dengan baik. Kelembagaan yang efektif dan peraturan yang jelas sangat diperlukan agar tidak terjadi konflik agraria maupun ketimpangan akses terhadap sumber daya tanah. Budaya hukum yang partisipatif dan berbasis keadilan sosial akan memperkuat hasil dari redistribusi tanah tersebut.

### 3. Teori Tujuan Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang

<sup>31</sup> Soetandyo Wignjosebroto, 2002, *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta, hal. 89.

<sup>32</sup> Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, hal. 157.

menjadi tujuan hukum. Hal ini sebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbentuk dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan untuk itu asas prioritas yang digunakan oleh gustav radburch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

- a. Keadilan hukum
- b. Kemanfaatan hukum
- c. Kepastian hukum

Dengan urutan peroritas sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal.<sup>33</sup>

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>34</sup>

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, "Pengantar Ilmu Hukum", Kencana, Jakarta, 2008, hal. 158.

<sup>34</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.



hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>35</sup>

Kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.<sup>36</sup> Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>37</sup>

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

---

<sup>35</sup> C.S.T. Kansil, Christine , Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.

<sup>36</sup> *Ibid*, hal. 25

<sup>37</sup> Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>38</sup> Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.<sup>39</sup> Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>38</sup> Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

<sup>39</sup> Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.<sup>40</sup> Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga, atau institusi hukum didalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.<sup>41</sup> Penelitian ini meneliti efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu pendekatan penelitian yang digunakan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam melalui interaksi langsung dengan subjek penelitian. Pendekatan ini menekankan pada makna, nilai, dan pengalaman

---

<sup>40</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.45

<sup>41</sup> Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 20

subjektif yang dirasakan oleh individu atau kelompok dalam konteks tertentu. Menurut Lexy J. Moleong, pendekatan kualitatif bertujuan untuk memahami realitas sosial berdasarkan perspektif subjek yang diteliti, bukan hanya berdasarkan data statistik.<sup>42</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

#### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui wawancara, observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.<sup>43</sup>

#### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>44</sup> Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

<sup>42</sup> Lexy J. Moleong, 2013, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, hal. 6.

<sup>43</sup> Sugiyono, 2019, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal.225

<sup>44</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>45</sup> diantaranya:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) KUHPerdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 62 Tahun 2023

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 141

tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria.

h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>46</sup> antara lain literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah, hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar serta teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,<sup>47</sup> seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.<sup>48</sup> Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara dan teknik kepustakaan (*study document*).

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal.141

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 141

<sup>48</sup> Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67



a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dengan cara mengamati secara sistematis dan langsung terhadap objek yang diteliti untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan penelitian. Menurut Sugiyono, observasi adalah cara mengumpulkan data dengan melakukan pengamatan terhadap kegiatan yang sedang berlangsung.<sup>49</sup>

b. Wawancara

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.<sup>50</sup> Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).<sup>51</sup> Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan.

c. Teknik kepustakaan (*study document*).

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan

---

<sup>49</sup> Sugiyono, 2019, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 145.

<sup>50</sup> Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

<sup>51</sup> HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

kepuustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier<sup>52</sup> Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>53</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif, Metode analisa deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menginterpretasikan data sebagaimana adanya tanpa melakukan manipulasi atau pengujian hipotesis secara statistik.<sup>54</sup> Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan faktual mengenai objek penelitian berdasarkan data yang diperoleh di lapangan.<sup>55</sup> Melalui analisis deskriptif, peneliti berusaha memahami fenomena sosial atau kebijakan publik berdasarkan apa yang terjadi, bukan apa yang seharusnya terjadi.

## H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

### Bab I      Pendahuluan

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

<sup>53</sup> Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

<sup>54</sup> Nazir, Moh., 2005, *Metode Penelitian*, Jakarta, hal. 63.

<sup>55</sup> Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, hal. 147.

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

## Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Efektivitas, Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Redistribusi Tanah dan Tinjauan Umum Tentang Tanah dalam perspektif Islam.

## Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara

## Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas**

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris *effective* yang berarti berhasil atau terlaksana dengan baik. Dalam Kamus Ilmiah Populer, efektivitas diartikan sebagai ketepatan pemanfaatan, daya guna, atau sesuatu yang mendukung tercapainya tujuan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektif adalah sesuatu yang menimbulkan akibat, pengaruh, atau kesan sejak diberlakukannya suatu peraturan atau undang-undang.<sup>56</sup>

Efektivitas pada hakikatnya merupakan ukuran keberhasilan dalam mencapai suatu tujuan. Efektivitas dipahami sebagai tingkat ketercapaian sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam perspektif sosiologi hukum, hukum berfungsi sebagai a tool of social control, yakni sarana untuk menjaga keseimbangan dalam masyarakat guna menciptakan kondisi serasi antara stabilitas dan perubahan. Selain itu, hukum juga berperan sebagai a tool of social engineering, yaitu instrumen pembaruan sosial yang mendorong pergeseran pola pikir masyarakat dari cara pandang tradisional menuju pola pikir yang lebih rasional dan modern. Dengan demikian, efektivitas hukum dapat dimaknai sebagai proses agar hukum benar-benar dapat diterapkan dan berjalan secara optimal dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>56</sup>Alwi Hasan, dkk. 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka. Jakarta, hal. 284.

Efektivitas dari suatu hukum dapat mengukur dari sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, jika sudah ditaati, maka aturan hukum tersebut adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>57</sup> Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance*, *identification*, *internalization*. Kelemahan-kelemahan yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain :<sup>58</sup>

1. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
2. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
3. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
4. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (*prohibitur*) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (*mandatur*).

---

<sup>57</sup>Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 375.

<sup>58</sup>*Ibid.*, hal. 376.

5. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
6. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
7. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
8. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.
9. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
10. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Berbeda dengan pendapat dari C.G. Howard & R. S. Munnres yang berpendapat bahwa seyogyanya yang dikaji, bukan ketaatan terhadap hukum pada umumnya, melainkan ketaatan terhadap aturan hukum tertentu saja.



Achmad Ali sendiri berpendapat bahwa kajian tetap dapat dilakukan terhadap keduanya :

1. Bagaimana ketaatan terhadap hukum secara umum dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya;
2. Bagaimana ketaatan terhadap suatu aturan hukum tertentu dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya.

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa kelemahan, antara lain :

1. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
2. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
3. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
4. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Jadi, Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya kelemahan yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.

Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni :<sup>59</sup>

1. Kelemahan Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan, dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.

2. Kelemahan Penegakan Hukum

Mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting. Dalam berfungsinya hukum, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra

---

<sup>59</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Kelemahan-Kelemahan yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 5

dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

### 3. Kelemahan Sarana atau Fasilitas Pendukung

Kelemahan sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.

### 4. Kelemahan Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

### 5. Kelemahan Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-

konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.

Kelima kelemahan di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, serta sebagai tolok ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima kelemahan penegakan hukum tersebut kelemahan penegakan hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Hal ini disebabkan oleh baik undang-undangnya disusun oleh penegak hukum, penerapannya pun dilaksanakan oleh penegak hukum dan penegakan hukumnya sendiri juga merupakan panutan oleh masyarakat luas.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak

atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>60</sup>

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>61</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah

---

<sup>60</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

<sup>61</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>62</sup>

## 2. Dasar Hukum Tanah

Hadirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber agrarian di Indonesia menyangkut tujuan pokok yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun hukum agrarian yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dengan mengacu pokok pembentukkan Undang-Undang Pokok Agraria sarana untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan Negara sebagaimana yang diamanatkan oleh Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia, maka Undang-Undang Pokok agrarian ini semestinya sudah diberlakukan di seluruh wilayah Indonesia agar setiap warga Negara mendapatkan segala persamaan hukum<sup>63</sup>.

Menurut Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>62</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

<sup>63</sup> Achmad Rifqi Jalaluddin Qolyubi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa di Daerah Yogyakarta", *Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015, hal. 3.



tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatakan bahwa “Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk”:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari pengertian di atas, hukum agraria merupakan suatu kelompok sebagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak dan kewajiban sumber daya alam tertentu. Kelompok tersebut ialah<sup>64</sup>:

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air,
- c. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atau bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- d. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;

---

<sup>64</sup> Boedi Harosono, 2008, “*Hukum Agraria Indonesia*” (PENERBIT DJAMBATAN, Jakarta, hal. 8.

- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan *Space Law*), mengatur hak-hak ruang penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria.

### 3. Jenis-jenis Hak Tanah

#### a. Hak Milik

##### 1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”<sup>65</sup>

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

<sup>66</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

Terkuat artinya: <sup>67</sup>

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.<sup>68</sup> Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

---

<sup>67</sup> Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

<sup>68</sup> G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

(1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.

(2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

## 2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

#### b. Hak Guna Usaha

##### 1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.<sup>69</sup>

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun

---

<sup>69</sup> Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.



- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.<sup>70</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d) Meyeraahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hal. 275

atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.

- e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- f) Pertanahan.

## 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a) Jangka waktu telah berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

## d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan

Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk

dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”<sup>71</sup>

#### 4. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :<sup>72</sup>

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.

---

<sup>71</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

<sup>72</sup> Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

## 5. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>73</sup>

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu

---

<sup>73</sup> Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58



desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi

ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan

batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.

- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeiliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.<sup>74</sup> Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
  - 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
  - 2) Tanah hak pengelolaan
  - 3) Tanah wakaf
  - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
  - 5) Hak tanggungan
  - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga

---

<sup>74</sup> Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

tanah negara bebas.<sup>75</sup> Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.<sup>76</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat

---

<sup>75</sup> John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

<sup>76</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

#### 1) Torrens System



- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.<sup>77</sup>

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yatu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.

---

<sup>77</sup> Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

g. *Completeness of record* :

- 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
- 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.<sup>78</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Redistribusi Tanah

Redistribusi tanah merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria yang bertujuan untuk mengatur kembali kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah agar tercipta keadilan sosial serta kesejahteraan masyarakat. Dalam sistem hukum agraria nasional, kebijakan redistribusi ini dilaksanakan oleh Pemerintah melalui pendistribusian tanah-tanah yang berasal dari tanah negara, tanah bekas hak, atau tanah terlantar kepada masyarakat, khususnya petani kecil yang tidak memiliki tanah atau memiliki tanah yang sempit. Menurut Maria S.W. Sumardjono, redistribusi tanah merupakan proses pendistribusian kembali tanah-tanah yang dikuasai negara kepada subjek yang berhak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam rangka mewujudkan keadilan dalam struktur penguasaan tanah.<sup>79</sup> Redistribusi tanah juga merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah yang berakar dari warisan

---

<sup>78</sup> Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

<sup>79</sup> Maria S.W. Sumardjono. 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 112.

kolonial dan sistem kepemilikan yang timpang.<sup>80</sup>

Pelaksanaan redistribusi tanah di Indonesia diatur melalui kebijakan pertanahan nasional yang merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalamnya ditegaskan bahwa hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, salah satunya melalui pengaturan pemilikan dan penguasaan tanah oleh masyarakat. Boedi Harsono menyebut bahwa melalui redistribusi tanah, negara menjalankan fungsi pengaturan agar pemanfaatan tanah tidak hanya menguntungkan segelintir pihak, tetapi juga mengatasi kemiskinan dan ketimpangan sosial di pedesaan.<sup>81</sup>

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria, objek redistribusi meliputi:

1. Tanah HGU/HGB yang habis masa berlakunya (huruf a).
2. Tanah dari pelepasan kawasan hutan (huruf d).
3. Tanah negara bekas terlantar atau hasil penyelesaian sengketa (huruf e dan f).
4. Tanah kelebihan maksimum atau absentee (huruf k).

Objek tanah redistribusi proses penetapannya melalui inventarisasi, analisis data, dan keputusan Menteri (Pasal 7 ayat 2-6).

Penerima tanah redistribusi dibagi menjadi tiga kategori (Pasal 12

---

<sup>80</sup> Gunawan Wiradi. 2009, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Tidak Pernah Usai*, INSIST Press, Yogyakarta, hal. 55

<sup>81</sup> Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 356.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria):

1. Perorangan, yaitu WNI berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, dengan kriteria khusus seperti petani gurem, nelayan kecil, buruh tani, atau kelompok berpenghasilan rendah yang tidak memiliki tanah.
2. Kelompok masyarakat, yaitu Gabungan perorangan yang mengelola tanah secara bersama dengan hak kepemilikan bersama.
3. Badan hukum, yaitu Koperasi atau badan usaha milik desa yang dibentuk oleh penerima perorangan/kelompok.

Ketentuan Redistribusi yaitu untuk pertanian maksimal 5 hektar per subjek dengan sertifikat hak milik (Pasal 9 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria), sedangkan untuk non-pertanian dapat berupa sertifikat hak milik atau satuan rumah susun (Pasal 10). Penerima tanah redistribusi dilarang mengalihkan hak atau mengalihfungsikan tanah tanpa izin Menteri (Pasal 25 ayat 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria). Pelanggaran dapat berakibat pencabutan hak.

Praktiknya, pelaksanaan redistribusi tanah sering menghadapi berbagai tantangan, seperti konflik pengalihan kepemilikan, data yang tidak valid, lemahnya koordinasi antar lembaga, serta adanya pengaruh dari kepentingan ekonomi dan politik lokal. Oleh karena itu, reformasi birokrasi pertanahan dan pemutakhiran data pertanahan nasional sangat diperlukan untuk memastikan redistribusi tanah berjalan secara efektif, adil, dan

berkelanjutan.<sup>82</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Tanah dalam perspektif Islam**

Tanah dalam perspektif Islam, memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai bagian dari nikmat Allah yang diperuntukkan bagi seluruh umat manusia untuk dikelola dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Islam memandang tanah bukan semata-mata sebagai objek ekonomi, melainkan juga sebagai amanah (*trusteeship*) yang harus digunakan sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan.

Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping halhal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.<sup>83</sup>

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut sebagai faktor produksi asal atau asli (*original factor of production*). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia tinggal memanfaatkannya. Keunikan tanah yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti ia telah

---

<sup>82</sup> Danu Yanuar Saputra. 2016, Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah di Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat, *Jurnal Administratie Publica, Universitas Padjadjaran*, Vol. 1 No. 1, hal. 64.

<sup>83</sup> Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Unissula, Semarang, hal.1

tersedia dalam jumlah yang tetap dan tidak diciptakan lagi. Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

وَلِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَٱلْاَرْضِ ۖ وَاِلَى اللّٰهِ الْمَصِيْرُ ﴿٤٢﴾

Latin:

*wa lillâhi mulkus-samâwâti wal-ardl, wa ilallâhil-mashîr*

Artinya

:  
*“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).*

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَٱلْاَرْضِ يُحْيِى وَيُمِيْتُ ۚ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ﴿٢﴾

Latin:

*lahû mulkus-samâwâti wal-ardl, yuhyî wa yumît, wa huwa 'alâ kulli syai'ing qadîr*

Artinya:

*“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid : 2).*

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:



ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۚ وَانْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ ۚ فَالَّذِيْنَ  
ءَامِنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٧﴾

Latin:

*âminû billâhi wa rasûlihî wa anfiqû mimmâ ja'alakum mustakhlafîna fîh, falladzîna âmanû mingkum wa anfaqû lahum ajrung kabîr.*

Artinya:

*“Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).*

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, *“Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”* (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang artinya berbunyi sebagai berikut :

وَاٰیَةُ لَهُمُ الْاَرْضُ الْمِيْتَةُ اَحْيَيْنٰهَا وَاَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًا فَاْكُلُوْنَ ﴿٣٣﴾

Latin:

*Wa âyatul lahumul-arḍul-maitatu ahyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban fa min-hu ya`kulun*

Artinya:

*Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi*

yang mati. Kami hidupakan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan. (33).

وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَّ  
الْعُيُونِ ۝٣٤

Latin:

*Wa ja`alnā fīhā jannātim min nakhīlī wa a'nābiw wa fajjarnā fīhā minal-  
'uyun.*

Artinya:

*Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air, (34).*

لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ۝٣٥

Latin:

*Liya`kulū min samarihi wa mā 'amilat-hu aidīhim, a fa lā yasykurūn.*

Artinya:

*Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur? (35).*

Melalui melalui ayat 33 – 35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

1. Bumi yang mati Dia hidupakan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.
2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.

3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta.
6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat

buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Dari ayat-ayat dan penjelasan sebelumnya, dapat dipahami bahwa tanah memiliki makna filosofis yang sangat dalam dalam pandangan Islam. Tanah bukan hanya sebagai sumber ekonomi atau aset material, melainkan juga memiliki dimensi spiritual, sosial, dan moral yang menjadi dasar bagi kehidupan manusia di muka bumi.

Selain itu, Islam juga mengajarkan bahwa penguasaan tanah tidak boleh menjadi alat penindasan. Dalam sejarah Islam, Khalifah Umar bin Khattab pernah menegaskan kebijakan *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati) sebagai bentuk reformasi agraria pada masa itu, di mana setiap orang yang menghidupkan tanah mati berhak memiliki tanah tersebut selama dimanfaatkan secara produktif. Kebijakan ini bertujuan untuk mendorong keadilan sosial, mengurangi kemiskinan, serta mengoptimalkan sumber daya tanah demi kesejahteraan bersama.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Wahbah Az-Zuhaili, 1985, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Dar al-Fikr, Beirut, Juz IV,. hal. 727.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Efektivitas Pelaksanaan Program Redistribusi Tanah Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kutai Kartanegara**

Peran tanah sangat krusial sebagai elemen produksi yang mendukung berbagai kebutuhan masyarakat, mulai dari penyediaan air dan pangan hingga perumahan. Ketersediaan lahan yang terbatas, terutama dihadapkan pada peningkatan kebutuhan populasi, menciptakan tekanan dan persaingan yang ketat. Di sisi lain, kelangkaan ini justru membuka peluang bisnis yang menguntungkan di bidang pertanahan. Di wilayah dengan pertumbuhan penduduk tinggi, permintaan akan lahan untuk tempat tinggal menjadi sangat tinggi. Keuntungan dari investasi ini diperkuat oleh nilai tanah yang cenderung naik dari tahun ke tahun.<sup>85</sup>

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menunjukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Undang-Undang Dasar 1945

---

<sup>85</sup> Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Volume 2, Nomor 2, hal.566

menjamin hak milik atas tanah yang merupakan bagian dari hak kebendaan. Dasar hukum perihal hak milik atas tanah dirumuskan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA pada intinya menafsirkan hak atas tanah dimaksudkan yaitu memberi hak kepada pihak yang berkepentingan untuk menggunakan tanah, tetapi hanya melingkupi bagian tertentu yang telah diperjanjikan kemudian disebut sebidang tanah.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah dalam usaha tertib administrasi pertanahan. Meningkatnya laju pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan dari adanya kepastian pendaftaran tanah.<sup>86</sup> Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah maupun satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti hak atas tanah bagi bidang-bidang tanah yang telah memiliki hak serta hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak lain yang membebaninya. Produk akhir dari pendaftaran tanah adalah sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>87</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. *Rechts*

---

<sup>86</sup> Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal. 475

<sup>87</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal. 40.



*cadaster* atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam *recht cadaster* juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar, kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.<sup>88</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>89</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya,

---

<sup>88</sup> Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3, hal.628

<sup>89</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.<sup>90</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh, termasuk dalam kegiatan redistribusi tanah. Program redistribusi tanah merupakan bagian dari pelaksanaan Reforma Agraria yang menjadi prioritas nasional dalam rangka menciptakan pemerataan kepemilikan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tanah atau memiliki tanah dengan luas yang tidak mencukupi untuk kebutuhan hidupnya. Program ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, serta saat ini diperkuat oleh Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, yang menggantikan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018

---

<sup>90</sup> Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

tentang Reforma Agraria.

Reforma agraria sebenarnya hadir untuk mengatasi ketimpangan struktur pertanahan yang berujung pada terciptanya keadilan pertanahan. Reforma agraria merupakan rencana strategis nasional era pemerintahan Joko Widodo-Yusuf Kalla sebagai agenda penting yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 Butir 5 Navista (Sembilan Agenda Prioritas). Sementara itu, dalam RPJMN 2020-2024, *land reform* merupakan salah satu arah kebijakan dan strategi pengentasan kemiskinan.<sup>91</sup>

Reforma agraria pada dasarnya memberikan program-program yang dapat mengatasi kemiskinan khususnya di masyarakat pedesaan, meningkatkan kesejahteraan melalui kemandirian pangan negara, meningkatkan produktivitas lahan, dan mengakui hak atas tanah-tanah milik pribadi, negara, dan publik yang digunakan untuk memenuhi hajat hidup orang banyak. Reforma agraria memiliki tiga bentuk yaitu legalisasi aset, redistribusi lahan dan perhutanan sosial. Legalisasi aset yang dilaksanakan oleh Departemen Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Penuh (PTSL) telah dianggap berhasil selama tiga tahun terakhir,

---

<sup>91</sup> Mitha dan Adil Mubarak, 2022, Efektivitas Program Redistribusi Tanah Untuk Pelaksanaan

Reforma Agraria Di Nagari Muaro Takung Kabupaten Sijunjung, *PUBLICNESS: Journal of Public Administration Studies*, Volume 1 Nomor 3, hal. 238

mencapai target luar biasa setiap tahun.<sup>92</sup>

*Land reform* pada dasarnya memberikan program-program yang dapat mengatasi kemiskinan khususnya di masyarakat pedesaan, meningkatkan kesejahteraan melalui kemandirian pangan negara, meningkatkan produktivitas lahan, dan mengakui hak atas tanah-tanah milik pribadi, negara, dan publik yang digunakan untuk memenuhi hajat hidup orang banyak. *Land reform* memiliki tiga bentuk yaitu legalisasi aset, redistribusi lahan dan perhutanan sosial. Legalisasi aset yang dilaksanakan oleh Departemen Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Penuh (PTSL) telah dianggap berhasil selama tiga tahun terakhir, mencapai target luar biasa setiap tahun.<sup>93</sup> Setelah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dinilai sukses, selanjutnya pemerintah melaksanakan tujuan dari reforma agraria, pemerintah melaksanakan program yaitu redistribusi tanah.

Di Kabupaten Kutai Kartanegara, pelaksanaan program redistribusi tanah menjadi salah satu agenda strategis Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kutai Kartanegara. Kabupaten Kutai Kartanegara merupakan salah satu daerah di Provinsi Kalimantan Timur yang memiliki luas wilayah sekitar 27.263,10 km<sup>2</sup>, dengan topografi yang bervariasi mulai dari daerah pesisir hingga dataran tinggi di pedalaman. Sebagian besar wilayah Kutai

---

<sup>92</sup> Doly Denico, 2017, Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat (*The Authority Of The State In Land Tenure: Redistribution Of Land To The People*), *Jurnal Negara Hukum*, Volume 8, Nomor 2, Hal. 197

<sup>93</sup> *Ibid.*,

Kartanegara merupakan lahan perkebunan, pertanian, dan kawasan hutan, menjadikannya daerah yang strategis untuk pelaksanaan program redistribusi tanah dalam rangka mendukung kebijakan Reforma Agraria Nasional. Secara administratif, Kutai Kartanegara terdiri dari 20 kecamatan dengan jumlah penduduk sekitar 750.000 jiwa, di mana sebagian besar masyarakatnya bermata pencaharian sebagai petani, nelayan, dan pelaku usaha kecil menengah (UMKM). Kondisi sosial ekonomi masyarakat di beberapa wilayah pedesaan masih bergantung pada sektor agraria sebagai sumber penghidupan utama. Oleh karena itu, pelaksanaan program redistribusi tanah di daerah ini memiliki relevansi yang sangat kuat dengan upaya pemerataan penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, objek redistribusi tanah di wilayah ini sebagian besar berasal dari tanah negara eks Hak Guna Usaha (HGU) yang telah berakhir masa berlakunya, serta tanah terlantar yang telah ditetapkan sebagai objek reforma agraria. Program redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dilakukan secara bertahap sejak tahun 2018 sebagai bagian dari pelaksanaan Program Strategis Nasional (PSN) di bidang pertanahan yang digagas oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).<sup>94</sup>

Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

---

<sup>94</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, 10 September 2025.

Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kutai Kartanegara termasuk dalam wilayah prioritas pelaksanaan redistribusi tanah di Kalimantan Timur mengingat masih adanya ketimpangan struktur penguasaan tanah antara korporasi besar dengan masyarakat lokal. Kepala ATR/BPN Kabupaten Kukar Aag Nugroho menyampaikan ada 10 kecamatan yang masuk dalam redistribusi tanah yaitu Anggana, Kembang Janggut, Loa Janan, Loa Kulu, Marangkayu, Muara Kaman, Muara Wis, Sebulu, Tenggarong Seberang, Kenohan yang terdapat 18 desa di dalamnya. Capaian program redistribusi tanah menunjukkan hasil yang cukup signifikan. Berdasarkan laporan resmi Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara melalui Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang, sebagian wilayah telah berhasil menyelesaikan redistribusi tanah seluas sekitar 3.800 hektare, yang kemudian disertifikatkan dan diserahkan kepada masyarakat penerima manfaat.<sup>95</sup>

Pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara merupakan bagian integral dari kebijakan reforma agraria nasional yang bertujuan mewujudkan keadilan penguasaan tanah serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Program ini dilaksanakan secara sistematis melalui beberapa tahapan yang melibatkan koordinasi lintas sektor antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara, serta perangkat pemerintahan desa. Setiap tahapan memiliki peran strategis dalam menjamin legalitas, ketepatan sasaran, dan keberlanjutan

---

<sup>95</sup> <https://prokom.kukarkab.go.id/> /diakses tanggal 10 Oktober 2025, Pukul 22.00 WIB



pemanfaatan tanah hasil redistribusi. Tahapan pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara yaitu :

1. Inventarisasi dan Identifikasi Objek Redistribusi Tanah.

Proses ini dilakukan untuk menentukan lahan yang dapat dijadikan objek redistribusi, meliputi tanah negara bekas Hak Guna Usaha (HGU), tanah terlantar, serta tanah hasil pelepasan kawasan hutan. Di Kabupaten Kutai Kartanegara, kegiatan ini dilaksanakan melalui koordinasi antara BPN dan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Dispertaru) setempat. Berdasarkan laporan resmi Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, kegiatan redistribusi tanah difokuskan pada optimalisasi lahan eks HGU yang tidak lagi produktif serta pelepasan kawasan hutan yang telah memenuhi persyaratan hukum dan teknis.<sup>96</sup> Tim verifikasi kemudian melakukan validasi status hukum, kondisi fisik, dan penggunaan tanah untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih kepemilikan maupun konflik agraria.

2. Penetapan subjek redistribusi tanah

Penetapan subjek redistribusi tanah ditujukan bagi masyarakat yang memenuhi kriteria penerima manfaat. Adapun subjek penerima redistribusi antara lain petani penggarap, masyarakat miskin pedesaan, dan masyarakat adat yang secara turun-temurun menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Seleksi penerima dilakukan melalui

---

<sup>96</sup> Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, Rapat Koordinasi Kegiatan Redistribusi Tanah Kabupaten Kutai Kartanegara Tahun 2025, Kementerian ATR/BPN Kalimantan Timur, pada tanggal 29 April 2025

verifikasi administrasi dan faktual di lapangan, serta melalui musyawarah bersama pemerintah desa untuk memastikan prinsip keadilan dan transparansi. Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara menegaskan bahwa redistribusi tanah diharapkan menjadi instrumen pemerataan akses kepemilikan tanah bagi warga yang belum memiliki bukti hak atas tanah secara sah.<sup>97</sup>

### 3. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah

Tahap ketiga adalah pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Tahapan ini merupakan kegiatan teknis yang dilakukan oleh tim pengukuran dari BPN dengan dukungan teknologi survei modern. Proses pengukuran meliputi penetapan batas, pengambilan titik koordinat, serta penyusunan peta bidang tanah berdasarkan hasil survei lapangan. Data spasial yang diperoleh menjadi dasar dalam penyusunan dokumen pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya, kegiatan ini juga diintegrasikan dengan Sistem Informasi Geografis (SIG) guna memastikan akurasi data dan meminimalisasi tumpang tindih lahan dengan kawasan perkebunan atau area izin usaha lainnya.<sup>98</sup>

### 4. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah proses pengukuran dan verifikasi selesai, BPN menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan

---

<sup>97</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, 10 September 2025.

<sup>98</sup> *Ibid.*,

yang sah bagi penerima redistribusi. Penyerahan sertipikat dilakukan secara simbolis oleh Pemerintah Daerah bersama Kementerian ATR/BPN dalam kegiatan “Penyerahan Sertipikat Tanah untuk Rakyat” yang dilaksanakan secara nasional maupun di tingkat kabupaten. Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara menilai bahwa kepemilikan sertipikat tanah tersebut memberikan kepastian hukum atas penguasaan lahan, sekaligus mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui akses terhadap pembiayaan perbankan, pengembangan usaha tani, serta peningkatan nilai ekonomi tanah.<sup>99</sup>

#### 5. Pendampingan Pasca Redistribusi

Tahap terakhir adalah pendampingan pasca redistribusi, yang meskipun sering dianggap sebagai kegiatan lanjutan, sesungguhnya merupakan bagian penting dari pelaksanaan redistribusi tanah yang berkelanjutan. Pemerintah daerah bekerja sama dengan BPN dan instansi teknis lainnya dalam memberikan pembinaan kepada masyarakat penerima, meliputi pelatihan pertanian produktif, penguatan kelembagaan ekonomi desa, dan fasilitasi akses permodalan. Pendekatan ini diharapkan dapat mengubah redistribusi tanah dari sekadar kebijakan pembagian aset menjadi instrumen pemberdayaan ekonomi masyarakat pedesaan.<sup>100</sup>

<sup>99</sup> *Ibid.*,

<sup>100</sup> Kementerian ATR/BPN, 2023, Panduan Pelaksanaan Reforma Agraria dan Redistribusi Tanah, Direktorat Jenderal Penataan Agraria, Jakarta.

Melalui tahapan-tahapan tersebut, pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara tidak hanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah, tetapi juga diarahkan sebagai upaya strategis dalam mewujudkan pemerataan kesejahteraan masyarakat dan mengurangi ketimpangan struktur penguasaan tanah di wilayah pedesaan.

Program ini juga disinergikan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat. Sertipikat tanah hasil redistribusi menjadi instrumen penting dalam mendorong akses permodalan, karena dengan kepemilikan sertipikat, masyarakat memiliki jaminan hukum untuk menggunakan tanahnya sebagai agunan kredit usaha rakyat (KUR) atau modal produktif lainnya. Selain itu, pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara tidak hanya berorientasi pada pembagian tanah semata, tetapi juga disertai dengan kegiatan pendampingan masyarakat pasca-redistribusi melalui program pemberdayaan ekonomi berbasis agraria. Pemerintah daerah bersama BPN berupaya mendorong terbentuknya kelembagaan ekonomi seperti koperasi tani dan kelompok usaha bersama (KUB) agar tanah yang telah diberikan dapat dimanfaatkan secara produktif dan berkelanjutan.<sup>101</sup>

Efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara dapat dinilai dari sejauh mana tujuan kebijakan reforma agraria tercapai, yakni mewujudkan pemerataan penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya kelompok masyarakat berpenghasilan

---

<sup>101</sup> Wawancara dengan Bapak Sandy, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (Kasi Penetapan Hak & Pendaftaran), tanggal 18 September 2025

rendah dan petani penggarap. Berdasarkan hasil observasi di lapangan, pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan, terutama dalam aspek legalisasi aset dan pemberdayaan ekonomi masyarakat penerima manfaat.<sup>102</sup> Hasil observasi menunjukkan bahwa masyarakat penerima redistribusi tanah umumnya telah memperoleh sertipikat hak milik yang sah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat tersebut memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, serta mendorong tumbuhnya rasa aman bagi masyarakat dalam memanfaatkan tanahnya sebagai sumber penghidupan. Tanah yang sebelumnya tidak memiliki kepastian status kini dapat dijadikan agunan untuk memperoleh modal usaha dari lembaga keuangan, seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR).<sup>103</sup>

Berdasarkan hasil wawancara redistribusi tanah di Kutai Kartanegara telah difokuskan pada kawasan bekas Hak Guna Usaha (HGU) yang tidak diperpanjang serta tanah negara yang telah ditetapkan sebagai objek reforma agraria. Redistribusi tanah di Kutai Kartanegara diarahkan untuk masyarakat yang benar-benar mengelola dan memanfaatkan lahan secara produktif. Setelah penyerahan sertipikat, kami juga melakukan pembinaan bersama dinas terkait agar tanah tersebut tidak dijual kembali, melainkan

---

<sup>102</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 10 September 2025.

<sup>103</sup> Hasil observasi lapangan di Desa Loa Kulu, Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 12 September 2025.

dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dan usaha kecil masyarakat.<sup>104</sup>

Berdasarkan keterangan tersebut, terlihat bahwa pelaksanaan redistribusi tanah tidak hanya berhenti pada tahap pemberian hak, tetapi juga diikuti dengan program pendampingan dan pemberdayaan. Hal ini sejalan dengan semangat reforma agraria berkeadilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, yang menekankan pentingnya integrasi antara legalisasi aset dan pemberdayaan masyarakat.

Lebih lanjut, hasil wawancara dengan Ibu Siti Rahma menunjukkan bahwa redistribusi tanah membawa dampak positif terhadap kesejahteraan masyarakat setempat. Ia menyatakan bahwa setelah memperoleh sertifikat tanah, masyarakat dapat mengembangkan usaha tani dengan lebih baik. Menurutnya, beberapa kelompok telah memanfaatkan lahan tersebut untuk menanam padi, sementara yang lain menggunakannya untuk membuat kolam ikan. Hasil dari kegiatan tersebut, lanjutnya, cukup memuaskan dan mampu membantu meningkatkan ekonomi keluarga.<sup>105</sup> Temuan tersebut menunjukkan bahwa redistribusi tanah memiliki efek langsung terhadap peningkatan produktivitas masyarakat penerima. Tanah yang sebelumnya tidak bernilai ekonomi kini menjadi aset produktif yang dapat menghasilkan pendapatan dan membuka lapangan kerja baru.

Secara umum, efektivitas merupakan ukuran sejauh mana suatu

---

<sup>104</sup> Wawancara dengan Bapak Sandy, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (Kasi Penetapan Hak & Pendaftaran), tanggal 18 September 2025.

<sup>105</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Rahma, Kelompok Tani “Makmur Bersama” Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, tanggal 5 Oktober 2025.



kegiatan, kebijakan, atau program dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan secara optimal. Efektivitas berhubungan dengan keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam konteks kebijakan publik, efektivitas tidak hanya diukur dari keberhasilan administratif atau capaian kuantitatif, tetapi juga dari sejauh mana implementasi kebijakan mampu memberikan dampak nyata terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat dan perubahan sosial yang diharapkan. Dengan demikian, efektivitas mencerminkan keberhasilan antara perencanaan dan hasil yang dicapai di lapangan.<sup>106</sup> Dalam bidang hukum dan pemerintahan, efektivitas juga memiliki dimensi normatif, yaitu sejauh mana suatu kebijakan atau peraturan dapat diterapkan dan dipatuhi oleh masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum menunjukkan sejauh mana norma hukum dapat berfungsi dalam mengatur dan mengarahkan perilaku masyarakat sesuai dengan tujuan pembentukannya.<sup>107</sup> Efektivitas tidak hanya ditentukan oleh isi hukum itu sendiri, tetapi juga oleh dukungan lembaga pelaksana, sarana pendukung, dan tingkat penerimaan masyarakat terhadap norma yang diatur.

Efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara dapat dianalisis menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, yang menyatakan bahwa efektivitas suatu hukum atau kebijakan publik sangat ditentukan oleh lima faktor

---

<sup>106</sup> Winarno, 2012, *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*, Media Pressindo, Yogyakarta, hal. 153.

<sup>107</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 8–9.

utama, yaitu: faktor hukumnya sendiri (substansi hukum), faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan.<sup>108</sup>

#### 1. Faktor Hukum (Substansi Hukum)

Program redistribusi tanah di Kutai Kartanegara berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, serta Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria. Dari sisi normatif, regulasi tersebut telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan redistribusi tanah sebagai bagian dari kebijakan reforma agraria nasional.

Substansi hukum dalam regulasi tersebut mengatur secara komprehensif mengenai penetapan objek redistribusi, subjek penerima, tata cara pelaksanaan, serta pendampingan pasca redistribusi. Dalam konteks Kabupaten Kutai Kartanegara, peraturan-peraturan tersebut telah diimplementasikan secara konsisten oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara (BPN Kukar) melalui tahapan inventarisasi tanah, penetapan penerima manfaat, pengukuran, penerbitan sertifikat, hingga pembinaan lanjutan. Oleh karena itu, dari sisi substansi hukum, pelaksanaan redistribusi tanah di

---

<sup>108</sup> *Ibid.*

Kutai Kartanegara dapat dikatakan efektif karena dilandasi oleh kerangka hukum yang jelas dan operasional.

## 2. Faktor Penegak Hukum

Penegak hukum dalam konteks redistribusi tanah bukan hanya aparat BPN sebagai pelaksana teknis, tetapi juga pemerintah daerah, aparat desa, dan dinas-dinas terkait yang berperan dalam pemberdayaan masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara, diperoleh keterangan bahwa pelaksanaan redistribusi tanah melibatkan koordinasi lintas sektor antara BPN, Pemerintah Kabupaten, dan kelompok masyarakat penerima. Setelah redistribusi dilakukan, masyarakat tidak hanya menerima sertifikat, tetapi juga mendapatkan pendampingan usaha dan edukasi agar tanah yang diterima dapat dimanfaatkan secara produktif dan tidak dialihkan kepada pihak lain.

<sup>109</sup> Hal ini menunjukkan bahwa aparat pelaksana memiliki komitmen kuat untuk memastikan tujuan kebijakan tercapai. Dengan demikian, faktor penegak hukum dalam pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dapat dikategorikan berjalan efektif, karena aparat pelaksana menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya secara profesional dan berkelanjutan.

## 3. Faktor Sarana atau Fasilitas

Efektivitas pelaksanaan redistribusi tanah juga sangat

---

<sup>109</sup> Wawancara dengan Bapak Sandy, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (Kasi Penetapan Hak & Pendaftaran), tanggal 18 September 2025.

dipengaruhi oleh ketersediaan sarana dan fasilitas penunjang. Berdasarkan hasil observasi lapangan, Kantor Pertanahan Kutai Kartanegara telah didukung oleh sistem teknologi informasi pertanahan yang memadai, terutama dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah menggunakan sistem Kadastral Elektronik serta penyimpanan data digital.<sup>110</sup> Selain itu, dukungan dari Pemerintah Kabupaten dalam bentuk alokasi anggaran untuk kegiatan pendampingan pasca redistribusi dan pemberdayaan ekonomi masyarakat juga berkontribusi besar terhadap keberhasilan program. Dengan tersedianya fasilitas administratif, teknis, dan finansial yang memadai, maka faktor sarana dan prasarana di Kutai Kartanegara dapat dikatakan cukup mendukung efektivitas pelaksanaan redistribusi tanah.

#### 4. Faktor Masyarakat

Masyarakat penerima redistribusi tanah di Kutai Kartanegara umumnya menunjukkan tingkat partisipasi yang tinggi. Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa masyarakat penerima manfaat memanfaatkan tanah yang diperoleh untuk kegiatan pertanian dan perikanan, yang berdampak langsung terhadap peningkatan pendapatan keluarga. Setelah menerima sertipikat tanah, masyarakat merasa lebih percaya diri untuk mengembangkan usaha tani karena

---

<sup>110</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 10 September 2025.

memiliki jaminan kepastian hukum atas lahan mereka.<sup>111</sup> Partisipasi aktif masyarakat ini menjadi faktor penting dalam menunjang efektivitas program, karena tanpa keterlibatan langsung masyarakat penerima, redistribusi tanah tidak akan memberikan dampak ekonomi yang signifikan.

#### 5. Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan mencerminkan nilai, norma, dan kebiasaan masyarakat dalam memperlakukan tanah sebagai sumber kehidupan. Di Kutai Kartanegara, tanah tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial dan kultural yang tinggi. Masyarakat lokal, terutama di wilayah pedesaan, memandang tanah sebagai simbol keberlanjutan keluarga dan warisan leluhur. Nilai-nilai budaya ini mendukung keberhasilan program redistribusi tanah, karena masyarakat cenderung menjaga dan memanfaatkan lahan secara berkelanjutan. Namun demikian, pada beberapa wilayah terdapat tantangan berupa kebiasaan masyarakat untuk menjual kembali tanah setelah menerima sertifikat.<sup>112</sup> Oleh karena itu, pembinaan berkelanjutan dari BPN dan dinas terkait tetap diperlukan agar nilai-nilai budaya produktif dan tanggung jawab sosial terhadap tanah dapat terus ditanamkan.

Secara konseptual, efektivitas pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai

---

<sup>111</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Rahma, Kelompok Tani “Makmur Bersama” Desa Jonggon Jaya, Kecamatan Loa Kulu, tanggal 5 Oktober 2025.

<sup>112</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 10 September 2025

Kartanegara dapat dianalisis melalui tiga indikator utama, yaitu:

1. Kepastian hukum hak atas tanah – telah tercapai melalui penerbitan sertipikat hak milik.
2. Peningkatan produktivitas ekonomi masyarakat penerima – tercermin dari pemanfaatan tanah untuk kegiatan pertanian dan usaha produktif.
3. Keberlanjutan pengelolaan lahan, ditunjukkan melalui adanya pembinaan dan pendampingan oleh BPN serta dinas terkait agar tanah tidak dialihkan secara spekulatif.

Dengan demikian, berdasarkan hasil observasi dan wawancara, pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara dapat dikatakan efektif dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama di wilayah pedesaan yang sebelumnya menghadapi keterbatasan akses terhadap sumber daya agraria. Namun demikian, efektivitas ini tetap memerlukan dukungan berkelanjutan melalui pembinaan pasca-redistribusi agar tanah benar-benar menjadi sumber kemakmuran yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara telah menunjukkan tingkat efektivitas yang tinggi dalam mewujudkan tujuan utama reforma agraria, yaitu pemerataan penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Program ini dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis, meliputi identifikasi objek dan subjek, pemetaan, serta penerbitan sertipikat hak milik yang memberikan kepastian hukum bagi masyarakat atas tanah yang mereka kelola. Secara yuridis, pelaksanaan program ini selaras dengan ketentuan



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, serta diperkuat oleh regulasi terbaru yaitu Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria. Peraturan presiden tersebut mempertegas arah kebijakan nasional dalam percepatan redistribusi tanah dan legalisasi aset sebagai instrumen pemerataan ekonomi serta peneguhan kepastian hukum atas tanah di seluruh Indonesia. Dari perspektif teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, keberhasilan program redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dipengaruhi oleh faktor hukum yang jelas, penegak hukum dan aparat pelaksana yang berkomitmen, tersedianya sarana pendukung yang memadai, serta tingginya partisipasi masyarakat dalam memanfaatkan tanah secara produktif. Nilai-nilai sosial budaya seperti gotong royong juga menjadi faktor pendorong keberhasilan di tingkat lokal. Dengan demikian, redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara tidak hanya berdampak pada aspek legalisasi aset dan peningkatan akses terhadap sumber ekonomi produktif, tetapi juga mencerminkan pelaksanaan kebijakan agraria yang efektif, berkeadilan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional yang mutakhir.

## **B. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Program Redistribusi Tanah**

## **Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kutai Kartanegara**

Redistribusi Tanah merupakan bagian dari kewenangan negara untuk melaksanakan penguasaan atas tanah sesuai dengan hak menguasai negara yang perintahkan oleh konstitusi. Pelaksanaan Redistribusi tanah yang diperintahkan ini dimaksudkan untuk memperbaiki ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah sekaligus memberikan akses terhadap tanah sebagai sumber penghidupan untuk petani-petani yang tidak punya tanah. Seiring dengan perkembangannya maka redistribusi tanah kemudian bukan hanya menjadi jalan memberikan akses terhadap sumberdaya agraria kepada petani, namun juga masyarakat miskin tidak hanya dipedesaan namun juga di perkotaan.<sup>113</sup>

Kesulitan terbesar kegiatan redistribusi tanah adalah penyediaan tanah objek reforma agraria (TORA). Salah satu sumber potensi TORA adalah tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan. Sejak diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 88 tahun 2017 tentang Penyelesaian Penguasaan Tanah Dalam Kawasan Hutan, Negara telah memberikan mandat untuk menyelesaikan persoalan penguasaan tanah di Kawasan Hutan diantaranya dengan melakukan penataan batas ulang Kawasan hutan, dan mengeluarkan area-area yang telah terjadi penguasaan fisik oleh masyarakat dan digunakan sebagai rumah tinggal, fasilitas sosial, maupun fasilitas umum. Mandat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diperkuat dengan

---

<sup>113</sup> Wahyuni, 2025, Strategi Kolaboratif dalam Pelaksanaan Redistribusi Tanah untuk Pecepatan Reforma Agraria di Kabupaten Banyuwangi, *Tunas Agraria*, Volume 8 Nomor 1, hal.20

diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan yang juga mencabut Peraturan Presiden No 88 tahun 2017. Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 2021 sebagai aturan terbaru menyebutkan bahwa kegiatan penataan kawasan hutan dalam rangka pengukuhan kawasan hutan merupakan rangkaian kegiatan dalam rangka menyelesaikan permasalahan masyarakat di dalam kawasan hutan. Penyelesaian hak-hak pihak ketiga di dalam kawasan hutan diselesaikan melalui penataan kawasan hutan dalam rangka pengukuhan kawasan hutan.<sup>114</sup>

Proses redistribusi tanah adalah rangkaian proses pembagian tanah negara kepada masyarakat dengan pemberian bukti hak atas tanahnya kepada masyarakat penerima manfaat. Pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara pada dasarnya merupakan rangkaian dalam penyelenggaraan reforma agraria. Sebagaimana tujuan reforma agraria yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 bahwa Reforma Agraria sebagai penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui Penataan Aset dan disertai dengan Penataan Akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 menegaskan pentingnya pelaksanaan reforma agraria yang terintegrasi melalui sinergi kelembagaan, transparansi proses, dan pelibatan aktif masyarakat dalam setiap tahapannya.

---

<sup>114</sup> *Ibid.*, hal.21

Pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara merupakan bagian dari pelaksanaan Reforma Agraria nasional yang bertujuan mewujudkan pemerataan struktur penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara merupakan bagian dari upaya konkret reforma agraria yang dirancang untuk memperbaiki keadilan struktural dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Pemerintah daerah menyelaraskan program TORA (Tanah Objek Reforma Agraria) dengan regulasi nasional seperti Perpres No. 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, untuk memberikan kepastian hukum, meningkatkan akses atas lahan bagi masyarakat, dan mempercepat sertifikasi tanah dalam rangka mengatasi ketimpangan kepemilikan tanah.

Di Kabupaten Kutai Kartanegara, redistribusi tanah telah dijadikan prioritas melalui mekanisme Sidang Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) untuk menetapkan subjek dan objek tanah yang layak redistribusi. Sebagai contoh, pada kegiatan Sidang GTRA tanggal 11 November 2024, ditetapkan bahwa 10 kecamatan (termasuk Loa Kulu, Sebulu, Marangkayu, dan lainnya) masuk dalam program redistribusi. Lahan redistribusi tersebut berasal dari kawasan TORA, terutama lahan yang sebelumnya merupakan kawasan hutan yang dimanfaatkan masyarakat dan tanah negara lainnya.<sup>115</sup>

Tujuan utama pelaksanaan program ini di Kabupaten Kutai

---

<sup>115</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 10 September 2025

Kartanegara mencakup:

1. Memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah kepada subjek hukum masyarakat yang memenuhi syarat, terutama petani penggarap, masyarakat adat, dan warga miskin yang belum memiliki sertifikat.
2. Mengurangi konflik agraria lokal melalui penataan aset dan akses yang adil.
3. Meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat melalui legalisasi aset pertanahan, sehingga masyarakat memiliki peluang untuk mengakses modal, meningkatkan produktivitas lahan, dan mengembangkan usaha berbasis agraria.

Dengan tingginya komitmen pemerintah dalam melaksanakan redistribusi tanah sebagai bagian dari reforma agraria dan adanya dukungan regulasi terkini, program ini diharapkan dapat memberikan dampak nyata dalam pemerataan kepemilikan tanah dan kesejahteraan masyarakat di Kutai Kartanegara.

Meskipun pelaksanaannya telah menunjukkan kemajuan, dalam praktiknya masih terdapat beberapa hambatan yang menghambat optimalisasi hasil program tersebut. Hambatan-hambatan tersebut meliputi aspek yuridis, teknis-administratif, dan sosial-ekonomi masyarakat penerima manfaat.

#### 1. Hambatan dari Aspek Yuridis dan Regulasi

Hambatan utama yang sering dihadapi dalam pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara adalah belum sinkronnya

peraturan mengenai penetapan objek tanah negara yang dapat didistribusikan. Walaupun dasar hukum utamanya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, serta Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, pelaksanaannya di tingkat daerah seringkali terkendala oleh ketidaksamaan data dan interpretasi antarinstansi. Misalnya, proses penetapan tanah eks-HGU yang telah habis masa berlakunya kerap kali terhambat karena belum adanya keputusan yang jelas antara Kementerian ATR/BPN dengan pemerintah daerah mengenai status tanah tersebut. Di samping itu, masih terdapat perbedaan data spasial antara peta Kementerian ATR/BPN dengan data tata ruang dari Dinas PUPR dan Kehutanan, sehingga memperlambat proses validasi objek redistribusi.

Solusi yang dapat dilakukan yaitu Pemerintah daerah bersama Kementerian ATR/BPN perlu memperkuat koordinasi lintas sektor dengan memanfaatkan database tanah terintegrasi. Implementasi Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 harus diikuti dengan peraturan pelaksana di tingkat daerah, sehingga pelaksanaan redistribusi tanah dapat berjalan seragam dan efektif di lapangan.

## 2. Hambatan dari Aspek Teknis dan Administratif

Hambatan lain muncul pada tahap pelaksanaan teknis, terutama



dalam kegiatan pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertipikat tanah. Berdasarkan hasil wawancara, dijelaskan bahwa keterbatasan sumber daya manusia di lingkungan BPN serta kondisi geografis wilayah yang luas menjadi kendala dalam percepatan redistribusi tanah. Beberapa wilayah di Kutai Kartanegara memiliki akses jalan yang terbatas, terutama di daerah pedalaman dan bekas perkebunan. Petugas BPN sering menghadapi kesulitan mobilisasi alat ukur dan petugas lapangan. Selain itu, verifikasi subjek penerima juga memerlukan waktu karena harus benar-benar sesuai dengan ketentuan objek reforma agraria,<sup>116</sup>

Selain itu, dalam proses administrasi masih ditemukan kendala pada validasi data penerima redistribusi, terutama dalam memastikan masyarakat penerima benar-benar memenuhi syarat sebagai petani penggarap atau masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini menyebabkan adanya keterlambatan dalam penerbitan sertipikat hak milik.

Solusi yang dapat dilakukan yaitu Optimalisasi teknologi digital seperti Sistem Informasi Geografis (GIS) dan Kantor Pertanahan Digital perlu dipercepat. Selain itu, pelibatan pemerintah desa dan kelompok tani dalam pendataan penerima redistribusi dapat mempercepat proses validasi dan mengurangi potensi kesalahan administrasi.

---

<sup>116</sup> Wawancara dengan Bapak Sandy, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (Kasi Penetapan Hak & Pendaftaran), tanggal 18 September 2025

### 3. Hambatan dari Aspek Sosial dan Ekonomi Masyarakat

Selain hambatan teknis dan yuridis, pelaksanaan redistribusi tanah juga menghadapi tantangan sosial. Sebagian masyarakat penerima redistribusi belum memiliki kapasitas dan modal yang cukup untuk mengelola lahan secara produktif. Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, masih ditemukan sejumlah petani yang memerlukan pendampingan pasca penerimaan sertifikat tanah. Setelah memperoleh sertifikat, sebagian besar penerima belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai pemanfaatan dan pengelolaan lahan secara produktif. Beberapa di antaranya menghadapi kendala keterbatasan modal usaha, sementara yang lain kurang memahami teknik budidaya atau pengelolaan usaha tani yang efektif dan berkelanjutan.<sup>117</sup>

Solusi yang dapat dilakukan yaitu pemerintah perlu memperkuat program pendampingan pasca redistribusi tanah melalui kerja sama antara BPN, Dinas Pertanian, Dinas Koperasi dan UMKM, serta lembaga keuangan daerah. Program Reforma Agraria Hub yang diperkenalkan oleh Kementerian ATR/BPN juga dapat dijadikan model kolaboratif untuk meningkatkan kapasitas ekonomi masyarakat penerima manfaat secara berkelanjutan.

### 4. Hambatan dari Aspek Koordinasi Lintas Sektor

Redistribusi tanah merupakan program lintas sektor yang

---

<sup>117</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad, Penerima Redistribusi tanah, tanggal 20 September 2025

melibatkan banyak pihak, seperti Kementerian ATR/BPN, Pemerintah Daerah, Kementerian Pertanian, serta lembaga keuangan. Hambatan sering terjadi karena lemahnya koordinasi dan perbedaan prioritas antarinstansi. Akibatnya, tahap tindak lanjut berupa pemberdayaan masyarakat setelah sertifikasi sering berjalan lambat atau tidak terkoordinasi dengan baik.<sup>118</sup>

Solusi yang dapat dilakukan yaitu Pembentukan Tim Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di tingkat kabupaten perlu dioptimalkan. Melalui forum ini, setiap instansi dapat menyatukan rencana kerja dan anggaran untuk mendukung redistribusi tanah secara terpadu, sesuai amanat Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023.

Hambatan pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara bersifat multidimensi meliputi aspek hukum, teknis, sosial, dan kelembagaan. Namun dengan dukungan regulasi terbaru, digitalisasi layanan pertanahan, serta koordinasi antarinstansi yang lebih kuat, hambatan tersebut dapat diminimalisir. Pendekatan yang tidak hanya menekankan pada pembagian tanah tetapi juga pemberdayaan masyarakat menjadi kunci agar redistribusi tanah benar-benar mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

Hambatan-hambatan diatas dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi pemerintah daerah maupun bagi masyarakat penerima

---

<sup>118</sup> Hasil observasi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara, tanggal 10 September 2025

manfaat. Kepastian hukum menjadi sangat penting karena redistribusi tanah pada hakikatnya menyangkut perubahan status hak atas tanah yang menimbulkan akibat hukum bagi individu dan negara. Ketidakpastian dalam penetapan objek dan subjek redistribusi dapat menimbulkan konflik kepemilikan dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap kebijakan reforma agraria.

Menurut teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, terdapat empat hal mendasar yang harus diperhatikan agar hukum dapat memberikan kepastian, yaitu hukum harus bersifat positif yang tertulis dan mengikat melalui peraturan perundang-undangan, hukum harus didasarkan pada fakta yang nyata dan dapat dibuktikan, rumusan hukum harus jelas dan tidak menimbulkan multitafsir agar mudah dilaksanakan, hukum positif tidak boleh mudah diubah agar menjamin stabilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.<sup>119</sup>

1. Dari aspek positivitas hukum (*das Positive Recht*), pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara telah memiliki dasar hukum yang cukup kuat melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, serta Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Reforma Agraria. Namun, dalam praktiknya, kepastian hukum masih terganggu oleh belum

---

<sup>119</sup> Gustav Radbruch, 1973, *Rechtsphilosophie*, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, hal. 107.

adanya regulasi teknis yang secara rinci mengatur mekanisme redistribusi tanah lintas sektor, terutama pada tanah eks HGU dan tanah hasil pelepasan kawasan hutan. Ketidaksinkronan ini menimbulkan keraguan bagi aparaturnya pelaksana dan memperlambat proses legalisasi tanah masyarakat.

2. Dari aspek faktualitas hukum (*Tatsachen*), kepastian hukum mensyaratkan bahwa penerapan hukum harus didasarkan pada fakta yang objektif dan dapat dibuktikan. Dalam konteks redistribusi tanah di Kutai Kartanegara, hambatan muncul akibat belum lengkapnya data fisik dan yuridis tanah. Sebagian objek redistribusi masih berstatus sengketa atau belum memiliki peta bidang yang terverifikasi. Hal ini menyebabkan adanya potensi tumpang tindih klaim antarwarga atau antara masyarakat dan perusahaan perkebunan. Kondisi tersebut menandakan lemahnya sistem pendataan yang seharusnya menjadi dasar pelaksanaan kebijakan pertanahan.
3. Dari aspek kejelasan norma (*Rechtsklarheit*), Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan multitafsir dalam penerapannya. Namun, dalam pelaksanaan redistribusi tanah, masih terdapat ambiguitas dalam penentuan subjek penerima, terutama pada masyarakat adat atau petani penggarap yang tidak memiliki bukti penguasaan formal. Hal ini berimplikasi pada ketidakpastian dalam penerbitan sertipikat hak milik karena tidak semua penerima dapat memenuhi syarat

administratif sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan.

4. Dari aspek stabilitas hukum (*Beständigkeit des Rechts*), hukum tidak boleh mudah diubah karena perubahan yang terlalu sering dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaan di lapangan. Dalam hal ini, kebijakan reforma agraria dan redistribusi tanah di Indonesia kerap berubah mengikuti arah kebijakan pemerintahan, termasuk perubahan nomenklatur kelembagaan yang menangani reforma agraria. Di tingkat daerah, hal ini menyebabkan penyesuaian yang lambat dan ketidakkonsistenan pelaksanaan antarperiode.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hambatan dalam pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara mencerminkan bahwa kepastian hukum secara ideal belum sepenuhnya tercapai. Meskipun dasar hukumnya telah ada, implementasi di lapangan masih menghadapi ketidakterpaduan data, tumpang tindih regulasi, serta lemahnya pengawasan terhadap pemanfaatan tanah hasil redistribusi. Untuk mencapai kepastian hukum sebagaimana dimaksud oleh Radbruch, perlu dilakukan langkah konkret seperti:

1. Harmonisasi regulasi antara pemerintah pusat dan daerah agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan;
2. Peningkatan akurasi data yuridis dan fisik tanah melalui digitalisasi sistem informasi pertanahan;
3. Penguatan peran masyarakat hukum adat dan kelompok tani dalam proses verifikasi lapangan;



4. Konsistensi pelaksanaan kebijakan pertanahan, agar perubahan struktur kelembagaan tidak menghambat keberlanjutan reforma agraria.

Dengan terpenuhinya empat unsur kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, maka pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara dapat memberikan jaminan hukum yang kuat, adil, dan berkelanjutan bagi masyarakat penerima manfaat.

Secara umum, pelaksanaan program redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara mencerminkan langkah nyata pemerintah dalam mewujudkan cita-cita reforma agraria nasional sebagaimana diamanatkan dalam UUPA Tahun 1960. Program ini bukan hanya bertujuan memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah bagi masyarakat, tetapi juga menjadi instrumen pemerataan ekonomi dan pemberdayaan masyarakat pedesaan. Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik, masyarakat memiliki legitimasi hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sebagai aset produktif yang bernilai ekonomi.

Dari aspek hukum positif, pelaksanaan redistribusi tanah telah memiliki dasar yuridis yang kuat melalui Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria, yang menggantikan Perpres Nomor 86 Tahun 2018. Regulasi ini mempertegas koordinasi lintas kementerian dan lembaga melalui Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), yang berfungsi untuk mempercepat penyelesaian konflik agraria, memperkuat legalisasi aset, serta memastikan bahwa tanah hasil

redistribusi benar-benar dimanfaatkan oleh masyarakat penerima. Dengan adanya peraturan terbaru ini, pelaksanaan redistribusi tanah di Kutai Kartanegara memperoleh pijakan hukum yang lebih terintegrasi dan sistematis.

Secara sosiologis, redistribusi tanah juga memiliki efek transformasional terhadap pola kehidupan masyarakat penerima manfaat. Tanah yang sebelumnya tidak memiliki nilai hukum kini menjadi sumber penghidupan yang sah dan produktif. Banyak kelompok tani di Kutai Kartanegara mulai mengembangkan usaha pertanian terpadu, kolam ikan, dan kegiatan ekonomi kecil menengah yang dikelola secara berkelompok. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan redistribusi tanah tidak hanya diukur dari aspek yuridis-formal, tetapi juga dari sejauh mana masyarakat mampu mengoptimalkan tanah sebagai sarana peningkatan kesejahteraan. Namun, keberhasilan tersebut harus dijaga melalui keberlanjutan kebijakan dan pengawasan yang efektif.

Pemerintah daerah bersama Kantor Pertanahan perlu memperkuat fungsi pembinaan pasca-redistribusi agar tanah yang telah diberikan tidak dialihkan kembali secara spekulatif. Pembinaan dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum, pelatihan manajemen usaha tani, serta kemitraan antara petani dan lembaga keuangan. Dengan adanya pengawasan dan pendampingan yang berkesinambungan, kepastian hukum terhadap tanah tidak hanya berhenti pada penerbitan sertifikat, tetapi juga berlanjut pada pemanfaatannya yang berkeadilan dan produktif. Dengan demikian,

pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara dapat dinilai telah memberikan kontribusi signifikan dalam memperkuat kepastian hukum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Program ini berhasil mengintegrasikan aspek yuridis, sosial, dan ekonomi secara harmonis, sehingga menciptakan fondasi hukum yang kokoh bagi pembangunan agraria berkelanjutan. Untuk menjaga efektivitasnya, diperlukan kesinambungan kebijakan, kepastian regulasi, serta pengawasan aktif oleh pemerintah dan masyarakat agar tanah benar-benar menjadi sumber keadilan dan kemakmuran bersama.

Berdasarkan uraian diatas maka pelaksanaan redistribusi tanah di Kabupaten Kutai Kartanegara masih menghadapi hambatan yuridis, teknis, sosial, dan kelembagaan. Hambatan yuridis muncul akibat belum sinkronnya regulasi dan data antarinstansi, sedangkan hambatan teknis dan sosial disebabkan keterbatasan sumber daya, kondisi geografis, serta minimnya pendampingan masyarakat pasca-redistribusi. Solusi yang perlu dilakukan antara lain penguatan koordinasi melalui Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), percepatan digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan program pembinaan dan pemberdayaan bagi penerima manfaat. Implementasi Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 menjadi kunci agar pelaksanaan berjalan lebih terarah dan seragam. Dari sudut kepastian hukum, redistribusi tanah harus menjamin kejelasan status hak dan konsistensi kebijakan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang pasti. Dengan harmonisasi regulasi, data yang akurat, dan pengawasan

berkelanjutan, redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dapat berfungsi efektif sebagai sarana pemerataan ekonomi dan pembangunan agraria yang berkeadilan.



### C. Contoh Akta

#### PELEPASAN HAK ATAS TANAH

Nomor : 30

-Pada hari ini, Rabu, tanggal 23-07-2025 -----

(duapuluh tiga Juli duaribu duapuluh lima).----

-pukul 16.00 (enambelas titik nol-nol) -----

Waktu Indonesia Bagian Tengah.-----

-Berhadapan dengan saya, **INDAH VERAMITHA SARI**

**Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,-----**

Notaris berkedudukan di Kabupaten Kutai  
Kartanegara, dengan dihadiri oleh saksi-saksi  
yang telah saya, Notaris kenal dan akan  
disebut pada bagian akhir akta ini :-----

1. **Nyonya DEVI PUSPITA SARI**, lahir di ----  
Samarinda, pada tanggal 17-12-1996----

(tujuhbelas Desember seribu sembilanratus

sembilanpuluh enam), Warga Negara-----

Indonesia, bertempat tinggal di Jalan---

Cendana Nomor 2, Rukun Tetangga 020, ----

Desa Anggana, Kecamatan Anggana,

Kabupaten Kutai Kartanegara, pemegang

Kartu Tanda Penduduk nomor :

6472065712960006.-----

-menurut keterangannya dalam melakukan---  
perbuatan hukum dalam akta ini tidak-----  
memerlukan persetujuan dari siapapun-----  
karena merupakan tanah pemberian -----  
orang tua.-----

-selaku Penjual dan selanjutnya disebut--

**PIHAK PERTAMA.**-----

2. **Tuan BAHARUDDIN MUSLIM BAIDURI**, lahir di

Samarinda, pada tanggal 19-08-1975 -----

(sembilanbelas agustus seribu -----

sembilanratus tujuh puluh lima), Warga ---

- Negara Indonesia, Wirawasta, bertempat-

-- tinggal di Jalan Kiai Haji Wahid

Hasyim, - Rukun Tetangga 025, Desa

Anggana,----- Kecamatan Anggana,

Kabupaten Kutai----- Kartanegara,

pemegang Kartu Tanda----- Penduduk

nomor : 6472051908750001.-----

-Selaku Pembeli dan selanjutnya disebut--

**PIHAK KEDUA.**-----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana--

tersebut diatas menerangkan bahwa PIHAK--



PERTAMA dengan ini menyatakan menjual dan --  
 melepaskan segala hak kepada PIHAK KEDUA  
 yang- menyatakan dengan ini membeli dan  
 menerima- pelepasan hak berikut dengan  
 bangunan----- diatasnya tersebut dari PIHAK  
 PERTAMA, atas :

-Sebidang Tanah Perwatanan (belum -----  
 bersertifikat) dengan ukuran Panjang 62 M,---  
 Lebar 90 M atau seluas kurang lebih **5.580 M2-**  
 (limaribu limaratus delapan puluh meter-  
 persegi), yang terletak di : -----

- Propinsi : Kalimantan Timur.-----

- Kabupaten : Kutai Kartanegara. -----

- Kecamatan : Anggana. -----

- Desa : Anggana. -----

- Jalan : Bahtiar. -----

Dengan batas-batas----- :

- Utara : H. Rustam Efendi. -----

- Timur : Jalan H. Jafar.-----

- Selatan : H. Hairin SY. -----

- Barat : Arbain.-----

-Dengan surat-surat tanah terdiri atas :----

-**Surat Keterangan Penggarapan Dan -----**

**Pemilikan Bangunan/Tanaman Diatas Tanah-----**

**Negara** Nomor :-----

593.21/05/64.02.16.2003/SKPT/01/2020-----

tanggal 16 Januari 2020 yang-----

dibuat/dikeluarkan oleh Kepala Desa Anggana.

**-Surat Pernyataan Penggarapan Tanah -----**

tanggal 06 Januari 2020, yang dibuat -----

oleh DEVI PUSPITA SARI, dengan -----

ditandatangani oleh saksi batas tanah. -----

**-Berita Acara Pemeriksaan Lapangan -----**

tanggal 13 Januari 2020. -----

-Surat mana tersebut diatas aslinya -----

diperlihatkan kepada saya, Notaris dan -----

fotocopi sesuai aslinya dilekatkan -----

pada minuta akta ini. -----

-Demikian, berikut dengan bangunan rumah  
tempat

tinggal ukuran 6x13 meter dan pondasi  
bangunan

serta kolam ikan sesuai gambar 1,2, dan 3,---

yang menurut sifat, peruntukan atau menurut--

Peraturan Perundang-undangan, serta kebiasaan

menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut,-

untuk selanjutnya dalam akta ini disebut

juga-

"Tanah". -----

-Dan selanjutnya jual beli dan pelepasan hak-  
ini dilakukan menurut aturan-aturan dan---  
perjanjian-perjanjian sebagai berikut:-----

----- **PASAL 1** -----

-Jual beli dan pelepasan hak ini  
dilangsungkan dan diterima dengan harga  
sebesar--- **Rp.275.000.000** (duaratus tujuh puluh  
lima juta- rupiah).-----

-Pembayaran harga jual beli dan pelepasan---  
hak tersebut diatas telah dibayar lunas dan-  
diterima oleh Pihak pertama sebelum-----  
penandatanganan akta ini dengan tanda-----  
bukti penerimaan (kwitansi) yang dibuat-----  
tersendiri yang menjadi bagian tidak  
terpisah-

dengan akta ini.-----

----- **Pasal 2** -----

Segala keuntungan yang didapat, begitu pula -  
segala kerugian yang diderita mengenai tanah-  
tersebut terhitung sejak akta jual beli dan-  
Pelepasan Hak ini ditandatangani adalah untuk  
dan menjadi tanggungan PIHAK KEDUA. -----

----- **PASAL 3** -----

PIHAK KEDUA mengetahui dengan betul keadaan -  
tanah itu sehingga mengenai tanah itu-----  
PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan tuntutan -  
apapun juga, baik mengenai luas atau -----  
batas-batasnya atau mengenai keadaannya. ---

----- **PASAL 4** -----

PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa  
tanah  
tersebut berikut segala sesuatu yang  
terdapat- di atasnya adalah hak PIHAK  
PERTAMA, belum- dijual pada orang lain,  
digadaikan atau-- dibebani dengan hak lain  
berupa apapun juga,- bebas dari sitaan dan  
tentang hal itu baik- sekarang maupun-----  
dikemudian hari PIHAK KEDUA- tidak akan  
mendapat tuntutan apapun juga dari pihak lain  
yang menyatakan mempunyai hak---- terlebih  
dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah  
tersebut dan oleh karenanya PIHAK KEDUA  
dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala-  
tuntutan apapun juga dari pihak lain yang-  
mengenai hal-hal tersebut diatas. -----  
Pihak Pertama bersedia membantu memfasilitasi

dalam pengurusan balik nama dan juga bersedia membantu pengurusan sertifikat (bila diperlukan).-----

----- PASAL 5 -----

Biaya akta ini dan pajak-pajak jika ada, sertabiaya pematokan batas tanah dengan kayu ulin dipikul dan dibayar oleh PIHAK KEDUA.---

-----

----- PASAL 6 -----

Selanjutnya para penghadap menjalani-- sebagaimana tersebut menerangkan bahwa PIHAK- PERTAMA dengan ini memberi kuasa kepada PIHAK- KEDUA, dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada orang lain khusus untuk mengurus- segala sesuatu yang perlu dilakukan untuk-- terjadinya pelepasan hak----- itu, kemudian----- sesudahnya tanah tadi menjadi

tanah negara,- lalu untuk me-ngajukan permohonan kepada-- instansi yang berwenang supaya tanah itu-----

diberikan dengan sesuatu hak yang sesuai-- penggunaannya kepada PIHAK KEDUA.-----

Maka untuk itu boleh menghadap di kantor--- kantor dimana perlu, mengajukan surat-surat--

permohonan, memberi keterangan-keterangan,---  
 membuat surat-surat dan akta-akta lain yang-  
 diperlukan, juga akta-akta dihadapan Pejabat-  
 Pembuat Akta Tanah, lalu menandatangani---  
 serta mengerjakan segala sesuatu yang-----  
 dianggap perlu guna menyelesaikan hal-hal----  
 tersebut, tidak ada tindakan yang-----  
 dikecualikan.-----

Jikalau sesuatu tindakan untuk mencapai yang  
 tersebut dalam akta ini diperlukan kuasa-  
 dengan tegas, kuasa itu harus dianggap kata--  
 demi kata telah ditulis dalam akta ini untuk-  
 selama PIHAK KEDUA belum mendapat hak atas---  
 tanah tersebut dimana perlu menjalankan  
 segala hak dan diharuskan memenuhi segala  
 kewajiban- PIHAK PERTAMA sebagai yang berhak  
 atas tanah-

tersebut, akan tetapi segalanya itu atas-  
 risiko PIHAK KEDUA sendiri dan mengenai ini-  
 PIHAK PERTAMA dibebaskan oleh PIHAK KEDUA  
 dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak  
 lain- berkenaan dengan tindakan-tindakan  
 PIHAK KEDUA itu.-----



-----

Kuasa-kuasa tersebut merupakan kuasa tetap-  
yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak-  
akan berakhir karena sebab-sebab yang---  
dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-  
Undang- Hukum Perdata kuasa-kuasa tersebut  
menjadi- bagian yang tidak dapat dipisahkan  
dengan akta ini yang tidak akan dibuat jika  
kuasa-kuasa- tersebutdihapuskan. -----

-----

----- PASAL 7 -----

Jika PIHAK KEDUA tidak mendapat izin dari---  
Instansi yang berwenang untuk mendapat  
sesuatu

hak atas tanah tersebut, maka pelepasan ini-  
harus dianggap tidak pernah terjadi, dalam  
hal demikian PIHAK KEDUA dengan ini oleh  
PIHAK- PERTAMA diberi kuasa penuh yang tidak  
dapat- dicabut kembali dan tidak akan  
berakhir karena sebab-sebab yang tercantum  
dalam Pasal 1813- Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata untuk -----

memindahkan kuasa itu serta mengalihkan hak-

atas tanah tersebut kepada pihak lain atas--  
 nama PIHAK PERTAMA dengan dibebaskan dari---  
 pertanggungan jawab sebagai kuasa dengan----  
 menerima uang penggantian kerugiannya yang---  
 menjadi hak sepenuhnya PIHAK KEDUA, adapun--  
 penggantian yang sudah diberikan kepada ---  
 PIHAK PERTAMA yang tersebut di atas tidak  
 akan dituntut lagi oleh PIHAK KEDUA.-----

----- PASAL 8 -----

Akhirnya para Penghadap menerangkan bahwa --  
 mengenai akta ini dengan segala akibatnya  
 yang

UNISSULA  
 جامعة سلطان ابي جعفر الاسلامي  
 mungkin timbul serta pelaksanaannya memilih-  
 tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di

Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kutai---  
 Kartanegara.-----

-Turut hadir, menyetujui dan menyaksikan----  
 penandatanganan akta ini yaitu :-----

-Tuan JUMRI, lahir di Kutai, pada tanggal---  
 31-12-1963 (tigapuluh satu Desember seribu--

sembilanratus enampuluh tiga), Warga-----  
 Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat  
 tinggal di Jalan M.Said Jalan Rmania 3,----  
 Rukun Tetangga 013, Kelurahan Lok Bahu, -----  
 Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda,---  
 Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :-----  
 6402163112630004.-----

-Para penghadap saya, Notaris kenal  
 berdasarkan identitas dari para penghadap.--

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

-Dibuat dan dilangsungkan di Kabupaten Kutai  
 Katanegara, pada hari dan tanggal  
 sebagaimana-

disebutkan pada bagian awal akta ini, dengan-  
 dihadiri oleh :-----

1. Tuan KHAIRIL ANWAR, lahir di Samarinda,  
 pada tanggal 14-10-1989 (empatbelas  
 Oktober seribu sembilanratus delapanpuluh-  
 --- sembilan), Warga Negara Indonesia,-  
 bertempat tinggal di Kabupaten Kutai---  
 Kartanegara, Jalan Wahid Hasyim II Komplek-

Kayu Manis Blok L Nomor 07, Rukun  
Tetangga- 007, Desa Sempaja Barat,  
Kecamatan---- Samarinda Utara, Pemegang  
Kartu Tanda--- Penduduk Nomor :  
6472031410890002.-----

2. Nona ENDANG SULASTRI RUBAYA, lahir di----  
Samarinda, pada tanggal 10-05-1994  
(sepuluh mei seribu sembilanratus  
sembilanpuluh- empat), Warga Negara  
Indonesia, bertempat- tinggal di Kabupaten  
Kutai Kartanegara,- di Jalan Propinsi,  
Rukun Tetangga 005, Desa- Makroman,  
Kecamatan Sambutan, Pemegang---- Kartu  
Tanda Penduduk Nomor :-----  
6472045005940005.-----

-keduanya pegawai kantor Notaris sebagai----  
saksi-saksi.-----

-Setelah saya, Notaris membacakan akta ini-  
kepada-----

para penghadap dan saksi-saksi, maka para----  
penghadap membubuhkan sidik jari tangannya-  
pada lembar tersendiri yang dilekatkan pada-  
minuta akta ini, dan para penghadap, saksi-

saksi dan saya, Notaris menandatangani akta-  
ini.-----

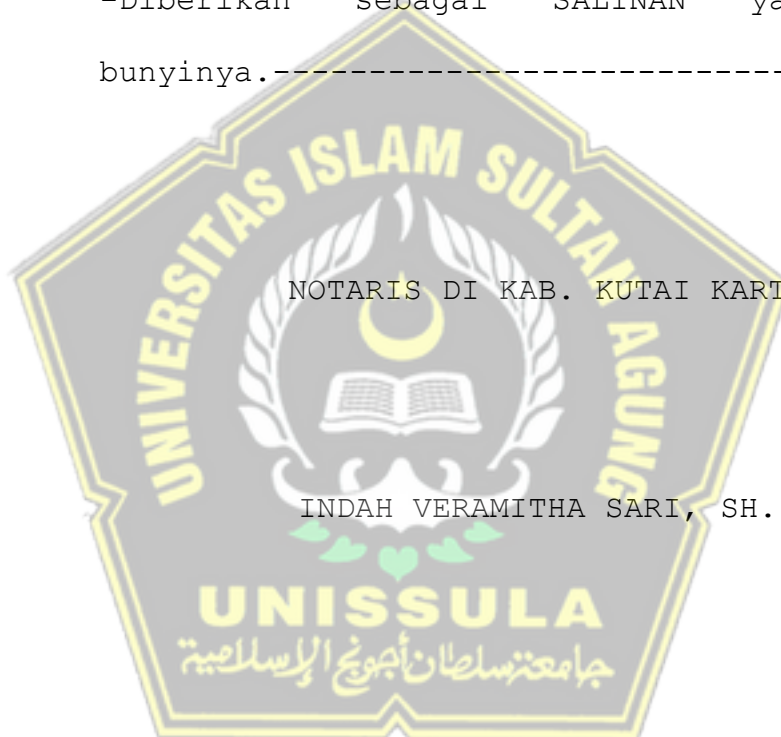
-Dibuat dengan tanpa gantian, coretan dan---  
tambahan.-----

-Minuta akta ini telah ditandatangani dengan  
sempurna.-----

-Diberikan sebagai SALINAN yang sama  
bunyinya.-----

NOTARIS DI KAB. KUTAI KARTANEGARA

INDAH VERAMITHA SARI, SH., M.Kn.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Efektivitas pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara telah berjalan efektif dalam mewujudkan tujuan reforma agraria, yaitu pemerataan penguasaan tanah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Melalui tahapan identifikasi objek dan subjek, pemetaan, serta penerbitan sertipikat hak milik, masyarakat memperoleh kepastian hukum atas tanah sekaligus akses terhadap sumber ekonomi produktif. Jika dianalisis berdasarkan teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, keberhasilan program ini didukung oleh faktor hukum yang jelas, penegak hukum yang berkomitmen, serta sarana pelaksanaan yang memadai. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam mengelola tanah secara produktif dan nilai-nilai budaya gotong royong turut memperkuat efektivitas pelaksanaan program. Dengan demikian, redistribusi tanah di Kutai Kartanegara tidak hanya berdampak pada aspek legalisasi aset, tetapi juga memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat secara berkelanjutan.



2. Hambatan dalam pelaksanaan program redistribusi tanah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kutai Kartanegara yaitu terdiri dari hambatan yuridis, teknis, sosial, dan kelembagaan. Hambatan yuridis muncul akibat belum sinkronnya regulasi dan data antarinstansi, sedangkan hambatan teknis dan sosial disebabkan keterbatasan sumber daya, kondisi geografis, serta minimnya pendampingan masyarakat pasca-redistribusi. Solusi yang perlu dilakukan antara lain penguatan koordinasi melalui Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA), percepatan digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan program pembinaan dan pemberdayaan bagi penerima manfaat. Implementasi Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 menjadi kunci agar pelaksanaan berjalan lebih terarah dan seragam. Dari sudut kepastian hukum, redistribusi tanah harus menjamin kejelasan status hak dan konsistensi kebijakan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang pasti. Dengan harmonisasi regulasi, data yang akurat, dan pengawasan berkelanjutan, redistribusi tanah di Kutai Kartanegara dapat berfungsi efektif sebagai sarana pemerataan ekonomi dan pembangunan agraria yang berkeadilan.

## **B. Saran**

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Kepada Pemerintah Daerah dan BPN, perlu memperkuat koordinasi antarinstansi serta mempercepat validasi data subjek dan objek tanah

untuk menghindari tumpang tindih kepemilikan.

2. Kepada masyarakat penerima redistribusi tanah, diharapkan meningkatkan kesadaran hukum dan pemanfaatan tanah secara produktif agar tujuan kesejahteraan dapat tercapai.
3. Kepada pemerintah pusat, perlu meninjau ulang kebijakan teknis dan menyediakan pendampingan pasca-redistribusi melalui akses modal, pelatihan usaha, dan pembinaan berkelanjutan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Alqur'an

QS An-Nuur

QS Al-Hadid

QS Yaasiin

### B. Buku

Achmad, Ali. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.

Alwi, Hasan, dkk. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

AP, Parlindungan. (1986). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.

Arie Sukanti Hutagalung. (1985). *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.

Boedi, Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

Burhan, Ashofa. (2004). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

C.S.T. Kansil, Christine Palandeng & Godlieb N. Mamahit. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka.

Doly, Denico. (2017). *Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat*. Jakarta: Jurnal Negara Hukum.

Dominikus, Rato. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Effendy, Perangin. (2005). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Gustav, Radbruch. (1973). *Rechtsphilosophie*. Heidelberg: C.F. Müller Verlag.

HB, Sutopo. (2002). *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press.

Hilman, Hadikusuma. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

Irawan, Soerodjo. (2002). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

- Jonaedi, Efendi. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Komaruddin & Yooke Tjumparmah. (2000). *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Mukti, Fajar & Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nasution. (1983). *Sosiologi Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Paulus, Hadisoepipto, dkk. (2009). *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*. Semarang: UNDIP.
- Rifa'i, Abu Bakar. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Suka Press UIN Sunan Kalijaga.
- Romli, Atmasasmita. (2001). *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Rusdi, Malik. (2000). *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Salim HS & Erlies Septiana Nurbani. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Shidarta. (2012). *Tujuan Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soerjono Soekanto. (1983). *Penegakan Hukum*. Bandung: Bina Cipta.
- \_\_\_\_\_. (1988). *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*. Bandung: Ramadja Karya.
- \_\_\_\_\_. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- \_\_\_\_\_. (2007). *Kelemahan-Kelemahan yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetandyo, Wignjosuebrotto. (2002). *Hak Asasi Manusia dan Demokrasi: Perspektif Sosio-Legal*. Jakarta: Elsam.
- Sudarto. (2002). *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip, Santoso. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

- Winarno. (2012). *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Yogyakarta: Media Pressindo.
- Zamaludin, Ali. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahbah, Az-Zuhaili. (1985). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr.

### C. Jurnal / Penelitian

- Agus Salim, (2019), Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 2, No. 2.
- Danu Yanuar Saputra, (2016), Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah di Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat, *Jurnal Administratie Publica*, Vol. 1, No. 1.
- Dian Aries Mujiburohman, (2018), Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 1.
- Doly Denico, (2017), Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat (The Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land to the People), *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 8, No. 2.
- Hardianto Djanggih, (2017), Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Vol. 12, No. 2.
- Ida Ayu, (tanpa tahun), Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 3.
- Kusmaryanto & Gunarto, (2017), Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3.
- Mitha & Adil Mubarak, (2022), Efektivitas Program Redistribusi Tanah Untuk Pelaksanaan Reforma Agraria di Nagari Muaro Takung Kabupaten Sijunjung, *PUBLICNESS: Journal of Public Administration Studies*, Vol. 1, No. 3.
- Putri Lilasari, (2022), Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 2, No. 2.
- Ryan Alfi Syahri, (2014), Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Vol. 2.



Umar Ma'ruf, (tanpa tahun), Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah, *Jurnal Unissula*.

Wahyuni, (2025), Strategi Kolaboratif dalam Pelaksanaan Redistribusi Tanah untuk Percepatan Reforma Agraria di Kabupaten Banyuwangi, *Tunas Agraria*, Vol. 8, No. 1.

Zakie & Mukmin, (2016), Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 24, No. 1.

#### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

#### **E. Internet**

<https://kab-serang.atrbpn.go.id>

<https://prokom.kukarkab.go.id/>

<https://kukarkab.go.id/>