



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah
Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18
Tahun 2021

Disusun oleh:

ACHMAD DWI SAPUTRA
NIM. 217231026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

KEPASTIAN HUKUM KONVERSI HAK ATAS TANAH
PASCA BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 18 TAHUN 2021

TESIS

Diajukan untuk Mengambil Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:
Achmad Dwi Saputra
NIM. 217231026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama : ACHMAD DWI SAPUTRA
NIM : 217231026
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pasca
Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
Title : Legal Certainty of Conversion of Land Rights After The
Implementation of Government Regulation Number 18 of
2021

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 16-Januari-2025.

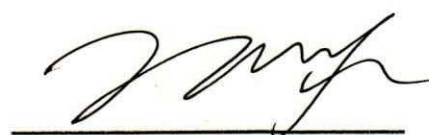
Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
3. I Ketut Sukewati Lanang P, Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 16-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

ABSTRAK

- (A) Nama : Achmad Dwi Saputra (NIM: 217231026)
- (B) Judul Tesis : Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
- (C) Halaman : xii + 156 halaman + lampiran, 2025
- (D) Kata Kunci : Kepastian Hukum, Konversi, Sertipikat, Hak atas Tanah, PP No. 18/2021

- (E) Isi Abstrak :

Penelitian ini mengidentifikasi permasalahan hukum yang muncul akibat ketidakpastian status hak atas tanah, terutama bagi pemegang tanda bukti hak lama yang belum dikonversi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dua aspek utama: kepastian hukum konversi hak atas tanah dan akibat hukum bagi pemegang tanda bukti hak lama yang belum dikonversi. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif dengan analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PP No. 18/2021 memperjelas dan memperkuat aturan mengenai konversi hak atas tanah, sehingga memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga mengungkapkan bahwa penguasaan fisik atas tanah secara sepihak dan menerbitkan sertipikat atas tanah tersebut tanpa persetujuan dari pemilik tanah dapat berakibat pada pembatalan sertipikat. Penulis merekomendasikan agar pemerintah meningkatkan sosialisasi terhadap PP No. 18/2021 agar masyarakat memahami hak dan kewajiban mereka dalam konversi hak atas tanah, serta meningkatkan sinergitas antara lembaga peradilan, Kementerian ATR/BPN, dan lembaga terkait lainnya untuk memastikan putusan pengadilan yang sah dapat dilaksanakan, termasuk pembatalan sertipikat yang cacat hukum dan pemulihan hak kepada pihak yang berhak.

- (F) Acuan : 59 (1945 - 2024)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M.
- (H) Penulis : Achmad Dwi Saputra

ABSTRACT

- (A) *Name* : Achmad Dwi Saputra (NIM: 217231026)
- (B) *Thesis Title* : *Legal Certainty of Conversion of Land Rights After The Implementation of Government Regulation Number 18 of 2021*
- (C) *Page* : xii + 156 pages + attachment, 2025
- (D) *Keyword* : *Legal Certainty, Conversion, Certificate, Land Rights, PP No. 18/2021*
- (E) *Abstract Content* :
- This research identifies legal problems that arise due to uncertainty about the status of land rights, especially for holders of old land rights that have not been converted. This research analyzes two main aspects: legal certainty of conversion of land rights and legal consequences for holders of evidence of old rights that have not been converted. The research method used is a normative approach with qualitative data analysis. The research results show that PP No. 18/2021 clarifies and strengthens the rules regarding the conversion of land rights, thereby providing legal certainty for the community. Apart from that, this research also reveals that unilateral physical control of land and issuing a certificate for that land without the consent of the land owner can result in the cancellation of the certificate. The author recommends that the government increase the socialization of PP No. 18/2021 so that the public understands their rights and obligations in the conversion of land rights, as well as increasing synergy between judicial institutions, the Ministry of ATR/BPN, and other related institutions to ensure that valid court decisions can be implemented, including cancellation of legally flawed certificates and restoration of rights to the entitled parties.*
- (F) *Reference* : 59 (1945 - 2024)
- (G) *Mentor* : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M.
- (H) *Author* : Achmad Dwi Saputra

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. Atas berkat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2021”. Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahan, saran-saran, serta bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil, dari awal penulisan hingga selesainya tesis ini dibuat. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada yang terhormat :

1. Kepada Tuhan yang Maha Esa Allah SWT yang selalu menyertai dan melancarkan langkah penulis;
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor Universitas Tarumanagara sekaligus Dosen Pembimbing penulis yang membimbing Penulis dari awal hingga akhir penulisan;
3. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
4. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Seluruh dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Seluruh karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada Penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Kedua orang tua yang menjadi penyemangat dalam hidup Penulis;

8. Keluarga besar yang selalu memberikan semangat serta dorongan Penulis dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan;
9. Rekan-rekan program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Semua pihak yang telah membantu Penulis dalam penyelesaian tesis ini yang nama-namanya tidak dapat Penulis sebutkan satu- persatu;

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif untuk penyempurnaan tesis ini. Harapan Penulis, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 10 Desember 2024

Penulis,

Achmad Dwi Saputra
NIM. 217231026

Pernyataan

Nama : ACHMAD DWI SAPUTRA
NIM : 217231026
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pasca
Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

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

Jakarta, 10-Desember-2024

Yang menyatakan



ACHMAD DWI SAPUTRA
NIM. 217231026

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Persetujuan.....	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar.....	vii
Pernyataan Orisinalitas.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Singkatan	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian.....	8
D. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoretis.....	9
1. Kerangka Konseptual	9
2. Kerangka Teoretis.....	20
E. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian	25
2. Sifat Penelitian.....	25
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	25
4. Pendekatan Penelitian	28
5. Teknik Analisis Data.....	29
F. Sistematika Penulisan	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Kerangka Konseptual.....	31
1. Konsep Hukum Tanah.....	31
2. Konsep Konversi Hak Atas Tanah.....	58
3. Konsep Pendaftaran Tanah.....	66

4. Konsep Sertipikat Hak Atas Tanah.....	77
B. Kerangka Teoretis	80
1. Teori Kepastian Hukum	80
2. Teori Keadilan	84
3. Teori Kemanfaatan.....	87
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	91
A. Pengaturan Konversi Hak Atas Tanah.....	91
1. Sejarah Pengaturan Konversi Hak Atas Tanah di Indonesia	91
2. Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah dalam UUPA.....	95
3. Peraturan-peraturan Pelaksana Terkait Konversi Hak Atas Tanah.....	99
4. Pengaturan Konversi Hak Atas Tanah dalam PP No. 24/1997	100
5. Pengaturan konversi hak atas tanah dalam PP No. 18/2021	102
B. Kedudukan Hukum Pemegang Tanda Bukti Hak Lama.....	105
C. Kasus Posisi: Putusan No. 94/Pdt.G/2023/PN Amb	111
D. Hasil Wawancara.....	121
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	126
A. Kepastian Hukum Konversi Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	126
B. Akibat Hukum Pemegang Tanda Bukti Hak Lama yang Belum Dikonversi dan Penguasaan Fisiknya dikuasai oleh Pihak Lain Berdasarkan Putusan No. 94/Pdt.G/2023/PN Amb.....	139
BAB V PENUTUP.....	148
A. Kesimpulan	148
B. Saran.....	149
DAFTAR PUSTAKA	151
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

UUD NRI 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
UUPA	: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
HGU	: Hak Guna Usaha
HGB	: Hak Guna Bangunan

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukkan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Tesis dan Hasilnya
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Turnitin Jurnal dan Hasilnya
- Lampiran 6 : *Letter of Acceptance* Jurnal
- Lampiran 7 : Artikel Publikasi Jurnal
- Lampiran 8 : Bukti Wawancara
- Lampiran 9 : Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 94/Pdt.G/2023/PN
Amb
- Lampiran 10 : Putusan Pengadilan Tinggi Ambon No. 1/Pdt/2024 PT AMB