



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik
Adat Yang Dibeli Oleh Perorangan Pasca
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Disusun oleh:

FINNA MAESSY PANGESTIKA
NIM. 217231055

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama : FINNA MAESSY PANGESTIKA
NIM : 217231055
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat
Yang Dibeli Oleh Perorangan Pasca Peraturan Pemerintah
Nomor 18 Tahun 2021 Dalam Perspektif Kepastian Hukum
Title : Legal Protection of Former Customary Land Ownership
Purchased by Individuals After Government Regulation
Number 18 of 2021 in the Perspective of Legal Certainty

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15 Januari-2025.

Tim Penguji:

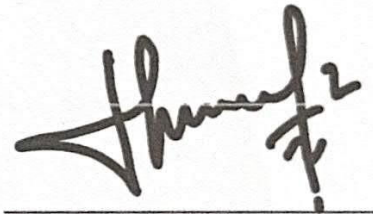
1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

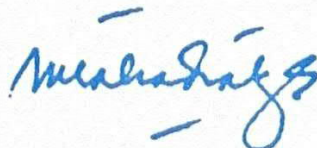
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr.,
Prof.

NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : FINNA MAESSY PANGESTIKA
NIM : 217231055
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat
Yang Dibeli Oleh Perorangan Pasca Peraturan Pemerintah
Nomor 18 Tahun 2021 Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21-Desember-2024

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



ABSTRAK

Pasal 96 PP No. 18/2021 menjelaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat wajib didaftarkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah ini disahkan. Apabila jangka waktu tersebut berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak berlaku dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Penelitian ini berfokus pada alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang tidak berlaku lagi, hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum kepada pemegang hak tersebut. Permasalahan yang diambil dalam penelitian ini bagaimana mekanisme kepemilikan tanah bekas milik adat dan status hukum kepemilikan tanah bekas milik adat yang tidak didaftarkan berdasarkan Pasal 96 PP No. 18/2021 serta perlindungan hukum kepemilikan tanah bekas milik adat yang dibeli oleh perorangan dalam perspektif kepastian hukum. Permasalahan ini mencerminkan adanya konflik norma yang berpotensi melanggar prinsip dasar hak milik atas tanah sebagai *property rights*, yang seharusnya dilindungi oleh hukum. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian ini mengkaji penerapan norma hukum dalam hukum positif. Hasil Penelitian ini menjelaskan bahwa status hukum tanah tetap diakui, namun menjadi tidak jelas dan berpotensi menimbulkan sengketa. Sehingga perlindungan hukum yang dapat diberikan berupa prosedur pengakuan hak memungkinkan pemilik tanah yang telah menguasai secara fisik lebih dari 20 tahun yang disaksikan dua orang saksi untuk mendaftarkan tanah mereka dengan melampirkan surat pernyataan penguasaan fisik dan dokumen pendukung. Jika memenuhi syarat, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Selanjutnya dengan *judicial review* terhadap PP No. 18/2021 yang dianggap merugikan hak atas tanah bekas milik adat, untuk memastikan hak-hak pemegang tanah tetap dilindungi. Kedua pendekatan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang menyeluruh bagi pemegang tanah bekas milik adat.

Kata Kunci: Tanah Bekas Milik Adat, Alat Bukti, Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

Article 96 of Government Regulation No. 18/2021 explains that written evidence of land formerly owned by customary law must be registered within five (5) years from the enactment of this Government Regulation. If this period expires, the written evidence of land formerly owned by customary law becomes invalid and serves only as an indication for land registration purposes. This study focuses on written evidence of land formerly owned by customary law that is no longer valid, which may cause legal uncertainty for the holders of such rights. The problem addressed in this research is the mechanism of ownership of land formerly owned by customary law and the legal status of land ownership that is not registered based on Article 96 of Government Regulation No. 18/2021, as well as the legal protection of land ownership formerly owned by customary law that is purchased by individuals from the perspective of legal certainty. This issue reflects a normative conflict that potentially violates the basic principle of land ownership as property rights, which should be protected by law. By using a normative legal research method, this study examines the application of legal norms in positive law. The research findings explain that the legal status of the land remains recognized but becomes unclear and may lead to disputes. Therefore, the legal protection that can be provided is in the form of a recognition procedure for rights, allowing landowners who have physically controlled the land for more than 20 years, witnessed by two witnesses, to register their land by submitting a statement of physical control and supporting documents. If the requirements are met, the Land Office will issue a land rights certificate as proof of legitimate ownership. Additionally, judicial review of Government Regulation No. 18/2021 is necessary, as it is considered detrimental to the rights over land formerly owned by customary law, to ensure that the rights of landholders remain protected. These two approaches aim to provide comprehensive legal protection for holders of land formerly owned by customary law.

Keywords: Land Formerly Owned by Customary Law, Evidence, Land Registration.

KATA PENGANTAR

Rasa Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugerah-Nya yang melimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat Yang Dibeli Oleh Perorangan Pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Dalam Perspektif Kepastian Hukum”**. Penyelesaian tesis ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor Universitas Tarumanagara merangkap Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Mella Ismelina Farma Rahayu., S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, memberikan kritik, saran dan bimbingan dari awal penyusunan tesis hingga akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
4. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Seluruh staff Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon yang sudah membantu penulisan terkait keterangannya.
6. Keluarga saya yang saya kasihi, yang tiada hentinya memberikan do'a dan dukungan baik moral maupun material, serta selalu membantu ketika mengalami kesulitan dalam penyusunan tesis ini.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut mendapatkan limpahan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan referensi baru dengan perspektif yang berbeda di bidang hukum.

Jakarta, 20 Januari 2025

Penulis

Finna Maessy Pangestika

NIM : 217231055

Pernyataan

Nama : FINNA MAESSY PANGESTIKA
NIM : 217231055
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat
Yang Dibeli Oleh Perorangan Pasca Peraturan Pemerintah
Nomor 18 Tahun 2021 Dalam Perspektif Kepastian Hukum

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, 21-Desember-2024
Yang menyatakan



FINNA MAESSY PANGESTIKA
NIM. 217231055

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan.....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	viii
Daftar isi	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
D. Kerangka Konseptual.....	14
E. Metode Penelitian.....	17
F. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Landasan Konseptual.....	23
1. Hak Milik Atas Tanah.....	23
2. Pendaftaran Tanah	37
3. Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	50
4. Jual Beli Tanah.....	58
5. Badan Pertanahan Nasional	64
6. Kepastian Hukum.....	71
B. Landasan Teori.....	81
1. Teori Kepastian Hukum.....	81
2. Teori Peralihan Hak Atas Tanah	85
3. Teori Perlindungan Hukum.....	89
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	97

A. Ketentuan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	97
B. Data Tanah Belum Bersertifikat Di Kota Cilegon	99
C. Hasil Wawancara Dengan Bidang Penetapan Hak Dan Pendaftaran (PHP) Pertanahan Kota Cilegon	105
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	109
A. Mekanisme Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat Berdasarkan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	109
B. Status Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat Yang Tidak Didaftarkan Berdasarkan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	127
C. Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat Yang Dibeli Oleh Perorangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum	144
BAB V PENUTUP	168
A. Kesimpulan	168
B. Saran	169
DAFTAR PUSTAKA	171
LAMPIRAN	181

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 2.1 LOGO BADAN PERTANAHAN NASIONAL	66
GAMBAR 3.1 TAHAPAN PEKERJAAN PTSL.....	102
GAMBAR 4.1. ALUR JUAL BELI PERALIHAN HAK.....	148

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 :	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2 :	Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3 :	Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4 :	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 5 :	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 6 :	<i>Letter of Acceptance (LoA) Sinta 3</i>
Lampiran 7 :	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 8 :	Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 9 :	Surat Permohonan Wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon