



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik
Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

Disusun oleh:

SHARON PRICILLA RATIH SUMENDAP
NIM. 217211023

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**KEPASTIAN HUKUM ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT DITINJAU
BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU**

TESIS

**Diajukan untuk mengambil Salah satu syarat Guna Memperoleh Gelas Magister
Kenotariatan Universitas Taruma Negara**

Disusun Oleh:

Sharon Pricilla Ratih Sumendap

NIM: 217211023

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

Persetujuan

Nama : SHARON PRICILLA RATIH SUMENDAP
NIM : 217211023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau
Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 09-Desember-2024

Pembimbing:
IRAWAN SOERODJO, PProf. Dr. S.H., S.N.,
M.Si.
NIK/NIP: 10219038



LEMBAR PENGESAHAN

Pengesahan

Nama : SHARON PRICILLA RATIH SUMENDAP
NIM : 217211023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

Title : Legal Certainty on Former Customary Land is Reviewed Based on Applicable Regulations

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

Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. IRAWAN SOERODJO, PProf. Dr. S.H., S.N., M.Si.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
IRAWAN SOERODJO, PProf. Dr. S.H., S.N.,
M.Si.
NIK/NIP: 10219038



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

ABSTRAK

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui terkait kepastian hukum atas tanah bekas milik adat ditinjau berdasarkan peraturan yang berlaku. Dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian dengan cara mengkaji dan meneliti perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap permasalahan tertentu. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan studi kepustakaan. Penelitian ini hanya dibatasi melalui pendekatan studi dokumen atau bahan Pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perlindungan hukum atas tanah bekas hak milik adat (girik) berdasarkan Peraturan yang berlaku adalah alat bukti tertulis tanah bekas milik adat (girik) diberikan waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 2 Februari 2021 dan berakhir tanggal 1 Februari 2026 untuk dilakukan pendaftaran tanah dengan diberikan hak atas tanah dengan diberikan alat bukti kepemilikan yaitu sertifikat hak atas tanah. Apabila lewatnya jangka waktu tersebut tidak dilakukan pendaftaran tanah dan dimaknai tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah dan statusnya girik tetap tanah bekas milik adat, serta pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak dengan dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana. Kedudukan tanah bekas hak milik adat (girik) dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia adalah sejak berlakunya UUPA, maka girik (bukti penerimaan PBB) bukan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah. Hal ini juga ditinjau berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1985, disebutkan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga berdasarkan yurisprudensi pada Putusan MARI Nomor 34/K/Sip/1960, tanggal 10 Februari 1960, menyatakan pula bahwa bukti petok pajak (Petok D) bukan merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Begitu juga terkait peraturan yang mengatur larangan penerbitan Girik sebagaimana dapat dipelajari berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 15/PJ.6/1993, tertanggal 27 Maret 1993, Tentang Larangan Penerbitan Girik, Petuk D, Kekitir, Keterangan Obyek Pajak, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 32/PJ.6/1993, tertanggal 10 Juni 1993, Tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Obyek Pajak dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998, tertanggal Tentang Penegasan Larangan Penerbitan Girik /Petuk D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak.

Kata Kunci : Tanah Girik, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out about the legal certainty of former land owned by dat reviewed based on applicable regulations. In this writing, a type of normative legal research is used, namely research by reviewing and examining applicable legislation and applied to certain problems. The data collection technique used in this study is through a literature study approach. This study is only limited to a document study approach or library materials, namely secondary legal data. The results of this study indicate that legal protection for former customary land (girik) based on applicable regulations is written evidence of former customary land (girik) given a period of 5 (five) years from February 2, 2021 and ending on February 1, 2026 to register the land by being given land rights by being given proof of ownership, namely a land rights certificate. If the time period has passed, land registration is not carried out and it is interpreted that it cannot be used as a means of proving land rights and only as an indication in the context of land registration and the status of the girik remains land that was formerly owned by customary law, and land registration is carried out with a mechanism for recognizing rights accompanied by a statement of physical control from the applicant and is responsible for civil and criminal matters. The position of former customary land (girik) in the context of land registration in Indonesia is that since the UUPA came into effect, the girik (proof of receipt of PBB) is not a proof of ownership of land rights, but is only proof of land tax. This is also reviewed based on the explanation of Article 4 paragraph (1) of Law Number 12 of 1985, which states that proof of payment/settlement of taxes is not proof of ownership of land rights and also based on the jurisprudence in the MARI Decision Number 34/K/Sip/1960, dated February 10, 196, it also states that proof of tax petok (Petok D) is not proof of ownership of land rights. Likewise, related to the regulations governing the prohibition of the issuance of Gik as can be studied based on the Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 15 / PJ.6 / 1993, dated March 27, 1993, Concerning the Prohibition of the Issuance of Girik, Petuk D, Kekitir, Information on Tax Objects, Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 32 / PJ.6 / 1993, dated June 10, 1993, Concerning Follow-up to the Prohibition of the Issuance of Girik, Kekitir, Petuk D, Information on Tax Objects and Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 44 / PJ.6 / 1998, dated Concerning Affirmation of the Prohibition of the Issuance of Girik / Petuk D / Kekitir / Information on Tax Objects.

Keywords: Girik Land, Legal certainty, Land Registration

KATA PENGANTAR

Segala Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan Rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul ‘KEPASTIAN HUKUM ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT DITINJAU BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU’, yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara. Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau tidak sempurnanya dari Tesis, yang disebabkan keterbatasan/ Penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun dan menyempurnakan Tesis ini sangat Penulis harapkan dan semoga Tesis ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pada Kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa TerimaKasih yang sebesar- besarnya dan dengan segala hormat kepada:

1. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, beserta Jajarannya.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotarian Universitas Tarumanegara.
3. Bapak Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotarian Universitas Tarumanegara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanegara.
5. Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si sebagai dosen Pembimbing Tesis yang telah menyediakan banyak ilmu, waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam Penulisan Tesis.
6. Bapak Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., sebagai Asisten dosen Pembimbing yang memberikan ilmu, waktu dan saran hingga Tesis ini dapat selesai dengan baik.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah mendidik dan membantu penulisan selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

8. Segenap karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah banyak membantu penulisan dalam mengurus administrasi dan surat izin peminjaman buku.
9. Suami Penulis Eka Setiawan Lunggito, S.H., dan seluruh keluarga besar Penulis yang senantiasa memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materiil yang tidak terhingga.
10. Semua Pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa membanlas segala budi baik semua pihak yang telah membantu penulis dalam pengerjaan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan wawasan baru dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang ada sehingga dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca.

Jakarta, Desember 2024

Sharon Pricilla Ratih Sumendap

ORISINALITAS

Pernyataan

Nama : SHARON PRICILLA RATIH SUMENDAP
NIM : 217211023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

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, 09-Desember-2024
Yang menyatakan



SHARON PRICILLA RATIH SUMENDAP
NIM. 217211023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ORISINALITAS.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	16
D. Metode Penelitian.....	17
E. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Teori Kepastian Hukum.....	22
B. Teori Perlindungan Hukum.....	28
C. Teori Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	30
D. Hak-Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	40
E. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah.....	69
F. Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat.....	71
G. Prinsip Hukum Hak Properti.....	77

BAB III DATA HASIL PENELITIAN	85
A. Masyarakat Adat, Masyarakat Hukum Adat dan Hak Ulayat Masyarakat.....	85
B. Undang-undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.	88
C. Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – undang nomor 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang – undang	96
D. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.	99
1. Sistem Pendaftaran Akta	113
1) Penyusunan Akta	115
2) Pengajuan Pendaftaran Akta.....	116
3) Proses Pengajuan	116
4) Pengumpulan dan Penyerahan Dokumen.....	117
5) Pencatatan oleh PPT.....	118
6) Penerbitan Bukti Pendaftaran	119
2. Sistem Pendaftaran Hak	120
BAB IV ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT DITINJUA BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU	128
A. Kepastian hukum atas tanah bekas hak milik adat (girik) berdasarkan Peraturan yang berlaku.	128
B. Kedudukan tanah bekas hak milik adat (girik) dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia.....	138
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	156
A. Kesimpulan.	156
B. Saran.	157
DAFTAR PUSTAKA.....	158

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	:	Daftar Singkat Riwayat Hidup
Lampiran 2	:	2.1.Surat Keputusan Sebagai Dosen Pembimbing Proposal 2.2.Surat Keputusan Sebagai Dosen Pembimbing Tesis
Lampiran 3	:	Rekap Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
Lampiran 4	:	Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 5	:	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 6	:	<i>Letter of Acception</i> Jurnal
Lampiran 7	:	Artikel Publikasi Jurnal
Lampiran 8	:	Daftar Singkatan