

TESIS

**JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK ADAT SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**



OLEH:

**INIGO PUTERA BAGUS JUWONO, S.H.
NIM. 032014253003**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

TESIS

**JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK ADAT SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh:

INIGO PUTERA BAGUS JUWONO, S.H.

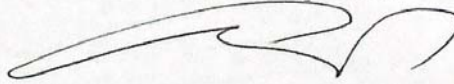
NIM. 032014253003

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

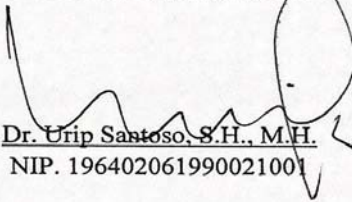
Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 24 Juni 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

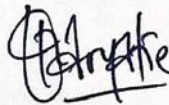
Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 24 Juni 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

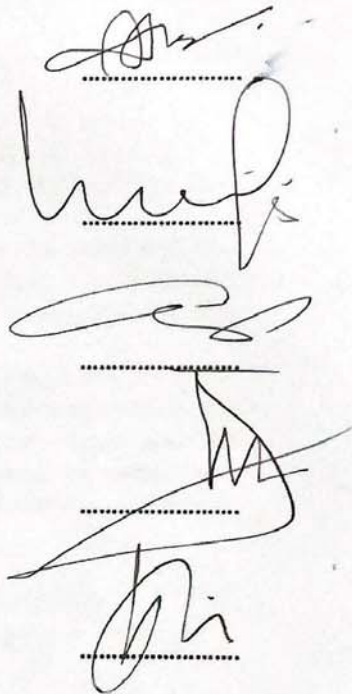
**Ketua : Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.
NIP. 197111131997022001**

**Anggota : 1. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001**

**2. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002**

**3. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.
NIP. 196106161985011001**

**4. Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 197705202005012002**



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Inigo Putera Bagus Juwono, S.H.
NIM : 032014253003

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 22 Juli 2022

buat pernyataan,



Inigo Putera Bagus Juwono, S.H.
NIM. 032014253003

MOTTO

“jalani alurnya, nikmati prosesnya”

ABSTRAK

Jual beli tersebut merupakan salah satu perbuatan hukum, proses jual beli tanah bekas milik adat kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya dilakukan atas kesepakatan dari kedua belah pihak, antara pemilik tanah adat dan pembeli. Dalam Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dijelaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat wajib didaftarkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut berakhir maka alat bukti tertulis tersebut dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian dan hanya berlaku sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Selain itu dalam Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dijelaskan bahwa surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa dan lainnya yang sejenis yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya berlaku sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah. Pada hakikatnya dalam jual beli tanah dengan akta PPAT yang dibuktikan dengan alat bukti tertulis sebagaimana yang diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf k Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus didukung oleh surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat.

Kata Kunci : Jual Beli, Alat Bukti, PPAT

ABSTRACT

The sale and purchase is a legal act, the process of buying and selling land belonging to the custom to the buyer for ever is carried out by agreement of both parties, between the owner of the customary land and the buyer. In Article 96 of Government Regulation Number 18 of 2021, it is explained that written evidence of ex-customary land must be registered within a period of 5 (five) years and within that 5 (five) year period ends, the written evidence is declared null and void. can be used as a means of proof and only applies as a guide in the context of land registration. In addition, in Article 97 of Government Regulation Number 18 of 2021, it is explained that land certificates, certificates of compensation, village certificates and other similar issues issued by the village head/lurah/camat only apply as evidence in land registration. In essence, in buying and selling land with a PPAT deed as evidenced by written evidence as stipulated in the Elucidation of Article 24 paragraph (1) letter k of Government Regulation Number 24 of 1997, it must be supported by a land certificate issued by the village head/lurah/camat.

Keywords : *Buy and Sell, Evidence, PPAT*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan YME atas segala rahmat dan karunia-Nya, serta senantiasa memberikan kesehatan, kesempatan dan kekuatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya dengan judul **“Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah”**.

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan dan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Semoga dengan terselesaikannya tesis ini dapat memberi sumbangsih bagi para pembaca.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orangtua penulis Julianus Budi Juwono dan Emillia Devi Dwi Rianti yang selalu sabar, memberi motivasi, kasih sayang serta doa untuk segera menyelesaikan perkuliahan.
2. Untuk Budhe, Pakdhe, Om dan Tante penulis yang sangat berjasa dalam hidup penulis dengan memberikan dukungan dan doa sampai sekarang.
3. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.

4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis penulis yang telah bersedia untuk meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing serta memberikan masukan, pemikiran, semangat dan motivasi dalam penulisan tesis ini hingga dapat selesai tepat waktu. Terima kasih atas semua ilmu, bimbingan dan perhatian yang telah diberikan.
5. Para Dosen Penguji tesis penulis Ibu Dr. Soelistyowati, S.H., M.H., Ibu Indrawati, S.H., LL.M. dan Bapak Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H. yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
6. Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Wali yang selalu meluangkan waktu untuk memberikan nasehat, saran dan bimbingan kepada penulis selama perkuliahan.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, terima kasih atas segala bimbingan dan ilmu yang sangat berharga yang telah diberikan kepada penulis selama perkuliahan. Semoga bekal yang diberikan mengantarkan penulis kepada kesuksesan. Serta seluruh Pegawai/Staff Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang baik secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis selama perkuliahan.
8. Teman hidup penulis, Ariesta Sinta Dewi yang selalu menyemangati penulis dari awal hingga akhir penulisan tesis, dan yang selalu meluangkan

waktunya untuk mendengar keluhan penulis, serta menjadi orang yang selalu menemani penulis pada saat proses penulisan tesis ini.

9. Teman-teman Dewa Judi Macau yang menjadi tempat pelepas jenuh bagi penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
10. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, kerjasama, dan dukungan serta doanya.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun akan sangat diterima dengan senang hati oleh penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 22 Juli 2022

Penulis,

Inigo Putera Bagus Juwono, S.H.

NIM. 032014253003

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1571).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 77).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

- Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2344).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PANITIA PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	6
1.4.2. Manfaat Praktis	7
1.5. Keaslian Penelitian	7
1.6. Kerangka Konseptual	10
1.6.1. Pendaftaran Hak Atas Tanah	10

1.6.2.	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	11
1.6.3.	Keabsahan Jual Beli Tanah	15
1.6.4.	Hak Atas Tanah Adat	18
1.7.	Metode Penelitian	20
1.7.1.	Tipe Penelitian Hukum.....	20
1.7.2.	Pendekatan Masalah	20
1.7.3.	Sumber Bahan Hukum	21
1.7.4.	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	22
1.7.5.	Analisis Bahan Hukum.....	23
1.8.	Sistematika Penulisan.....	23
 BAB II BUKTI TERTULIS YANG HARUS DIPERHATIKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK ADAT		 25
2.1	Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
2.2	Bukti Tertulis dalam Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat.....	46
 BAB III JUAL BELI TANAH YANG BELUM TERDAFTARKAN BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 96 DAN PASAL 97 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021		 53
3.1	Jual Beli Tanah	53
3.2	Pendaftaran Tanah	61
3.3	Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar	72
 BAB IV PENUTUP		 76

4.1.	Kesimpulan.....	76
4.2.	Saran	77
DAFTAR BACAAN		xviii
LAMPIRAN.....		xx