

**TESIS**

**PEMBUKTIAN TANAH BEKAS MILIK ADAT SETELAH ALAT BUKTI  
TERTULISNYA DINYATAKAN TIDAK BERLAKU BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**



**OLEH:**

**DEDY STANSYAH, S.H**

**NIM. 032024253072**

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

**TESIS**

**PEMBUKTIAN TANAH BEKAS MILIK ADAT SETELAH ALAT BUKTI  
TERTULISNYA DINYATAKAN TIDAK BERLAKU BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**

**TESIS**

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

**Oleh:**

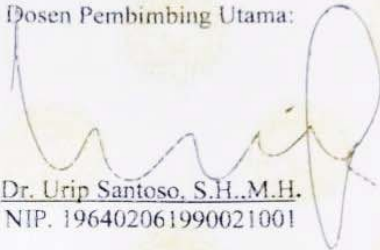
**DEDY STANSYAH, S.H  
NIM. 032024253072**

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

**LEMBAR PENGESAHAN**

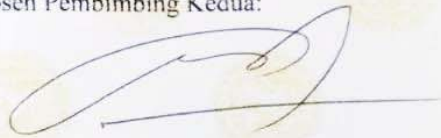
Tesis ini telah disetujui,  
Tanggal 17 Oktober 2022

Dosen Pembimbing Utama:



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

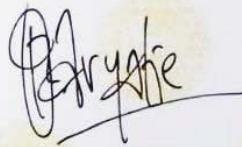
Dosen Pembimbing Kedua:



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

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 17 Oktober 2022**

**TIM PENGUJI TESIS:**

**Ketua : E Joeni Arianto Kurniawan, S.H., M.A., Ph.D.  
NIP. 198006182006041002**

**Anggota : 1. Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H.  
NIP. 196402061990021001  
2. Dr. Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum.  
NIP. 196808101992031002  
3. Indrawati, S.H.,LL.M.  
NIP. 197705202005012002  
4. Dr. Ellyne Dwi Poespasari,S.H.,M.H.  
NIP. 197103041997022001**

### PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dedy Stansyah, S.H.

NIM : 032024253072

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, 17 Oktober 2022



buat pernyataan,

Dedy Stansyah, S.H.

NIM. 032024253072

**MOTTO**

***Learn, Discuss, Network***

### ABSTRAK

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, hak atas tanah, Satuan rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 96 terkait pembuktian hak lama atas tanah bekas milik adat yang dalam peraturan tersebut wajib di daftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 tahun sejak peraturan pemerintah ini berlaku. Setelah lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan alat bukti tersebut hanya sebagai petunjuk dalam pendaftaran tanah. Isu hukum yang diangkat dalam penelitian hukum ini yaitu Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat setelah dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Pendaftaran tanah bekas milik adat dengan alat bukti tertulisnya yang sudah dinyatakan tidak berlaku. Penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum normative dengan menggunakan metode pendekatan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Hasil penelitian bahwa pembuktian setelah alat bukti tertulis dinyatakan tidak berlaku adalah dengan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak, dalam permohonannya dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon.

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

**ABSTRACT**

*On February 2, 2021, The government issues Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units and Land Registration article 96 concerns the liquidation of the old rights to the land used by the customs which are required to register for a maximum of 5 years since the government regulation went into effect. After a predetermined period of time the written tools of the land used to belong to the custom were declared invalid and evidence of this as a clue in the land registration. The legal issues raised in this legal research are written instruments of ex-owned land after being declared invalid based on Government Regulation Number 18 of 2021 and registration of customary land with written evidence which is declared invalid. The legal research used is normative law research, using statute approach and conceptual approach. Research that evidence after the instrument of written evidence is found to be invalid is physical possession for 20 or more years in row and that the land registration is done with a confession of rights mechanism, in his requisitions being furnished with a statement of the applicant's physical proofreading.*

**Keywords :** *Land Registration, Customary Land, Tool of evidence*

## KATA PENGANTAR

Assalamu‘alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah hirabbilalamin, Puji syukur kehadiran Allah SWT. yang telah memberikan Rahmat dan HidayahNya kepada penulis, berupa kesabaran, ketabahan, dan nikmat lainnya yang tiada terhingga. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul : PEMBUKTIAN TANAH BEKAS MILIK ADAT SETELAH ALAT BUKTI TERTULISNYA DINYATAKAN TIDAK BERLAKU BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021.

Allahummasholli alamuhammad, sholawat serta salam semoga tetap terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat-sahabatnya yang telah berjuang menyebarkan Islam sehingga penulis bisa mengetahui jalan yang haq dan jalan yang bathil.

Sepenuhnya penulis menyadari Tesis ini tidak akan pernah selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil. Penulis pada kesempatan ini ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Iman Prihandono.S.H.,M.H.,LL.M,Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Dr.Indira Retno Aryantie,S.H.,LL.M. selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
3. Dr.Urip Santoso.S.H.,M.H.selaku Dosen Pembimbing I atas segala perhatian, pengertian, ketekunan, dan kesabarannya dalam

memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga penulisan Tesis ini bisa selesai dengan baik.

4. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing II atas segala perhatian, pengertian, ketekunan, dan kesabarannya dalam memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga penulisan Tesis ini bisa selesai dengan baik.
5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Airlangga atas segala ilmunya yang telah diberikan kepada penulis mulai sejak masuk kuliah sampai saat ini.
6. Seluruh karyawan tata usaha Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah membantu dan melayani keperluan mahasiswa dengan sebaik-baiknya.
7. kedua orang tua kandung penulis, serta keluarga yang telah memberikan segalanya baik secara moril maupun materiil maupun kasih sayang sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
8. Teman-teman Magister kenotariatan, khususnya, Sarah Hasnanda Putri, S.H., M.Kn, Ajeng Aodina, S.H., M.Kn, Angel Pratiwi, S.H., M.Kn, Dewi Nawang Wulan, S.H., M.Kn. dan semua teman-teman sekalian seperjuangan yang selama ini telah menemani hari-hari penulis dan membantu penulis yang nilainya tidak terukur.

Dengan penuh kesadaran penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu dengan senang hati dan lapang dada penulis menerima dan mengharap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan Tesis ini.

Terakhir penulis berharap semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan khususnya bagi penulis.

**Surabaya, 17 Oktober 2022**

**Penulis**

**Dedy Stansyah.S.H.**

**DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok  
Agraria

Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan  
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak  
Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah  
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28,  
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga  
Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah  
(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953)

## **DAFTAR GAMBAR**

### **Gambar 1. Mekanisme Pendaftaran Tanah**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Halaman Judul .....</b>                                                                                                     | <b>i</b>    |
| <b>Lembar Pengesahan.....</b>                                                                                                  | <b>ii</b>   |
| <b>Lembar Orisinalitas.....</b>                                                                                                | <b>iv</b>   |
| <b>Motto .....</b>                                                                                                             | <b>v</b>    |
| <b>Abstrak.....</b>                                                                                                            | <b>vi</b>   |
| <b>Kata Pengantar .....</b>                                                                                                    | <b>viii</b> |
| <b>Daftar Peraturan Perundang-Undangan.....</b>                                                                                | <b>xi</b>   |
| <b>Daftar Gambar .....</b>                                                                                                     | <b>xii</b>  |
| <b>Daftar Isi .....</b>                                                                                                        | <b>xiii</b> |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                                                                                                 | <b>1</b>    |
| 1.1.Latar Belakang.....                                                                                                        | 1           |
| 1.2.Rumusan Masalah.....                                                                                                       | 8           |
| 1.3.Tujuan Penelitian .....                                                                                                    | 8           |
| 1.4.Manfaat Penelitian .....                                                                                                   | 9           |
| 1.5.Keaslian Penelitian.....                                                                                                   | 9           |
| 1.6. Metode Penelitian .....                                                                                                   | 11          |
| 1.7.Pertanggungjawaban Sistematis .....                                                                                        | 15          |
| <b>BAB II ALAT BUKTI TERTULIS TANAH BEKAS MILIK ADAT</b>                                                                       |             |
| <b>SETELAH DINYATAKAN TIDAK BERLAKU BERDASARKAN</b>                                                                            |             |
| <b>PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021.....</b>                                                                           | <b>17</b>   |
| 2.1. Tanda Bukti Hak Atas Tanah Sebelum Berlaku Peraturan<br>Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 .....                              | 17          |
| 2.2. Alat Bukti Yang Dipakai Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan<br>Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.....              | 25          |
| 2.3. Analisis Pasal 96 & 97 Peraturan Pemerintah Nomor .....                                                                   |             |
| 18 Tahun 2021 jo Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/<br>Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ..... |             |
| Nomor 16 Tahun 2021 .....                                                                                                      | 28          |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB III PENDAFTARAN TANAH BEKAS MILIK ADAT DENGAN ALAT BUKTI TERTULISNYA YANG SUDAH DINYATAKAN TIDAK BERLAKU .....</b> | <b>39</b> |
| 3.1. Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan .....                                                     | 39        |
| 3.2. Mekanisme Pendaftaran .....                                                                                          | 55        |
| <b>BAB IV PENUTUP.....</b>                                                                                                | <b>60</b> |
| 4.1. Kesimpulan .....                                                                                                     | 60        |
| 4.2. Saran .....                                                                                                          | 60        |