

TESIS

**SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA NGADISARI KECAMATAN
SUKAPURA KABUPATEN PROBOLINGGO DALAM JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH**



OLEH:

DIYAN RICKY WARISLE

NIM. 031924253014

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

**SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA NGADISARI KECAMATAN
SUKAPURA KABUPATEN PROBOLINGGO DALAM JUAL BELI HAK
MILIK ATAS TANAH**

TESIS

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

Oleh:

DIYAN RICKY WARISLE

NIM. 031924253014

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

2022

LEMBAR PENGESAHAN

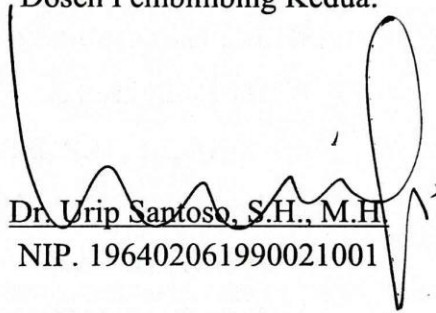
Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 18 Januari 2022

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 18 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS

**Ketua : Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.
NIP. 196912251995122001**

**Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002
2. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001
3. Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 197705202005012002
4. Oemar Moechtar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001**

PERNYATAAN ORISINAL TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Diyan Ricky Warisle, S.H.
NIM : 031924253014

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, 20 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,


Warisle
NIM. 031924253014

ABSTRAK

Penelitian berjudul Surat Rekomendasi Kepala Desa Ngadisari Kecamatan Sukapura Kabupaten Probolinggo dilatarbelakangi dengan keberadaan tanda khusus yang terdapat dalam sertifikat hak milik yang dimiliki oleh masyarakat adat Tengger di desa Ngadisari kecamatan Sukapura kabupaten Probolinggo. Penelitian ini membahas mengenai kedudukan surat rekomendasi kepala desa Ngadisari dalam jual beli hak milik atas tanah dan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa surat rekomendasi kepala desa Ngadisari. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan studi kasus (*case study approach*). Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah surat rekomendasi kepala desa Ngadisari kecamatan Sukapura kabupaten Probolinggo berkedudukan sebagai prasyarat dalam jual beli hak milik atas tanah dengan memperhatikan Pasal 98 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, bahwa akibat hukum yang timbul dari jual beli yang dilakukan tanpa surat rekomendasi kepala desa Ngadisari adalah dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat materiil keabsahan jual beli dan terdapat cacat prosedur dalam pembuatan akta jual beli.

Kata Kunci: Surat Rekomendasi, Jual Beli, Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

The beginning of this research titled “Letter of Recommendation Issued by The Headman of Ngadisari Village of Sukapura District in Probolinggo Regency” was caused by the existence of a particular stamp affixed on the freehold title owned by the indigenous people of Tengger residing in Ngadisari village of Sukapura district in Probolinggo regency. This research will be focused on the legal standing of the said letter of recommendation issued by the headman of Ngadisari village within the field of buying and selling the freehold titles, and the legal consequences of the transactions done without the said letter of recommendation. This research will fall within the region of normative legal research utilizing the method of statute approach, conceptual approach, and case study approach. The result of this research has concluded the letter of recommendation issued by the headman of Ngadisari village as a prerequisite for the transaction of freehold titles with regard to Article 98 Ministerial Regulations of Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3/1997 about The Implementation Rules of Ministerial Regulations Number 24/1997 about The Registration of Land Ownership, which implies that the transactions done without the said letter of recommendation is voidable for not being qualified regarding the materiil requirements of land transactions, and for having procedural defect within the process of composing the deed of land transaction.

Keywords: *Letter of Recommendation, Land Transaction, Freehold Title*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul **“Surat Rekomendasi Kepala Desa Ngadisari Kecamatan Sukapura Kabupaten Probolinggo dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah”**. Penyusunan tesis ini dilakukan dalam rangka untuk menyelesaikan studi Strata Dua di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga. Selesaiannya penyusunan tesis ini tidak lepas dari doa, semangat, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga;
3. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, memberikan dukungan dan masukan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini;
4. Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H., Ibu Indrawati, S.H., LL.M., dan Bapak Oemar Moechtar, S.H., M.Kn, selaku Panitia Penguji Tesis yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan kritik dan saran untuk menyempurnakan tesis ini;
5. Ibu Yuniarti, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Wali selama masa perkuliahan;
6. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai macam ilmu yang bermanfaat;
7. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang membantu proses administrasi berbagai kegiatan selama perkuliahan;
8. Ibu Penulis, Budi Kantiasih, dan kakak Penulis, Ricky, yang selalu mengirimkan doa, motivasi dan dukungan kepada penulis.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis, pembaca, serta masyarakat pada umumnya.

Surabaya, 20 Januari 2022

Penulis

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5495).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 44 Tahun 2016 tentang Kewenangan Desa, (Berita Negara Tahun 2016 Nomor 1037).
- Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pedoman Kewenangan Berdasarkan Hak Asal-Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa, (Berita Negara Tahun 2015 Nomor 158).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Probolinggo Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Probolinggo Tahun 2010-2029.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PANITIA PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN ORISINAL TESIS.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Tipe Penelitian	9
1.5.2. Pendekatan Penelitian	10
1.5.3. Sumber Bahan Hukum.....	11
1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.5.5. Analisis Bahan Hukum	13
1.6. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II KEABSAHAN SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA	
NGADISARI DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH.....	22
2.1 Kearifan Lokal Masyarakat Adat Tengger di Bidang Pertanahan	22
2.2 Instrumen Rekomendasi dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	30
2.2.1 Konsep dan Kedudukan Surat Rekomendasi.....	30
2.2.2 Konsep Izin Pemindahan Hak.....	35
2.2.3 Perbedaan dan Persamaan Karakteristik Izin dengan Rekomendasi	42

2.3	Keabsahan Surat Rekomendasi Kepala Desa dalam Pemindahan Hak melalui Jual Beli.....	43
2.3.1	Parameter Keabsahan dalam Tindak Pemerintahan.....	43
2.3.2	Kewenangan Kepala Desa untuk Memberikan Rekomendasi dalam Pemindahan Hak Melalui Jual Beli	51
BAB III AKIBAT HUKUM DARI SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA NGADISARI YANG TIDAK DISERTAKAN DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH.....		54
3.1.	Keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan Nasional	54
3.2.	Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Dengan Syarat Tertentu.	65
3.3.	Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Tanpa Surat Rekomendasi Kepala Desa	71
BAB IV PENUTUP		75
4.1.	Kesimpulan.....	75
4.2.	Saran.....	75
DAFTAR BACAAN		77
LAMPIRAN.....		80