

TESIS

SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT



Diajukan Oleh :

**ALWI FADH
NIM. 2320216310004**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat


Diajukan Oleh :

**ALWI FADH
NIM. 2320216310004**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKUARAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal Juli 2025

PEMBIMBING



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

Disahkan Oleh

Koordinator Program Studi

Magister Kenotariatan




Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui Oleh

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

ALWI FADH
2320216310004

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

11 %

Banjarmasin, 14 Juli 2025

Mengetahui,

A.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Alwi Fadh, S.H

NIM : 2320216310004

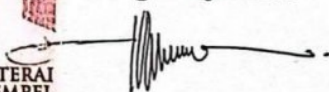
Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : Strata-2 (S2)


Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulis tesis yang berjudul **SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Banjarmasin, 12 Juni 2025

Yang menyatakan



ALWIFADH, S.H



SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT

Oleh :

Awli Fadh¹ , Achmad Faishal²

Magister Kenotariatan. Universitas Lambung Mangkurat, 115 halaman.

RINGKASAN

Peralihan hak atas tanah dalam konteks hukum pertanahan Indonesia adalah peralihan hak dari satu pihak ke pihak lain, dimana peralihan tersebut harus disertai dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah, adanya pencatatan administratif atau cara mengalihkan sebidang tanah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam penelitian ini diketahui secara umum peralihan hak atas tanah bekas tanah adat dapat dilakukan melalui tiga cara yaitu jual beli, hibah, dan waris. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur, syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran dalam hal peralihan hak atas tanah ulayat sesuai dengan jenis peralihan yang terjadi. Pendaftaran tanah bekas tanah adat dilakukan melalui penegasan konversi dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah, pemangku kepentingan lainnya dan pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan pengakuan terhadap hadirnya hak dan keberadaan masyarakat adat yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang

¹ NIM 2320216310004

² Pembimbing

SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT

Oleh :

Alwi Fadh³ , Achmad Faishal⁴

Magister Kenotariatan. Universitas Lambung Mangkurat, 115 halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : Sertifikasi Tanah, Hak Milik Adat, PPAT, Pendaftaran Tanah

Penelitian ini mengkaji proses sertifikasi tanah bekas hak milik adat dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Tanah-tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum adat seringkali belum terdaftar secara formal dalam sistem pendaftaran tanah nasional, sehingga menimbulkan ketidakpastian status hukum serta berpotensi menimbulkan konflik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme pendaftaran tanah bekas hak milik adat ke dalam sistem hukum nasional, serta untuk mengetahui dan memahami peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut. Penelitian ini juga bertujuan mengidentifikasi berbagai hambatan yuridis dan faktual dalam proses sertifikasi serta merumuskan solusi atas permasalahan yang timbul. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan dokumen hukum yang relevan. Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan pola pikir deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bekas hak milik adat harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan memperhatikan unsur-unsur pembuktian hak melalui riwayat penguasaan, pernyataan ahli waris, dan bukti lainnya yang sah menurut hukum. Peran PPAT sangat krusial dalam menyusun akta peralihan hak, memberikan kepastian hukum terhadap transaksi, serta menjadi penghubung antara masyarakat dan lembaga pertanahan. Namun demikian, terdapat sejumlah hambatan seperti kurangnya pemahaman masyarakat adat terhadap hukum formal, minimnya dokumentasi kepemilikan tanah, serta tumpang tindih kewenangan antara lembaga adat dan negara.

³ NIM 232021631004

⁴ Pembimbing

CERTIFICATION OF LAND FORMERLY TRADITIONAL RIGHT OF OWNERSHIP

By :

Alwi Fadh¹ , Achmad Faishal²

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 115 Pages

ABSTRACT

Keywords : Certification of Land, Traditional Right of Ownership, Land Deed Making Official (PPAT), Land Registration

This research studies the process of land certification of former traditional right of ownership in the framework to realize legal certainty of land right in Indonesia. The lands which were previously subject to customary law are frequently not yet formally registered in national land registration system, so it arises uncertainty of their legal status and have potential to arise conflicts. The goals of this research are to analyze the registration mechanism of former traditional right of ownership into national legal system, and to study and analyze the role of Land Deed Making Official (PPAT) in the process of transfer of the said land right. This research is also aimed at indentify various legal and factual obstacles in the process of certification and to formulate the solution to the arsing problems. The method of research is normative legal research, using statute approach, literatures of law, and relevant legal documents. The data utilized are in a form of secondary data obtained through library study, then to be analyzed qualitatively with deductive pattern of thought. The results of the research show that the registration of former traditional right of ownership must fulfil the provisions regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, by paying attention the elements of evidence of right through history of control over the land, statement of heirs, and other legal proofs according to law. The role of Land Deed Making Official (PPAT) is very crucial in preparing deed of transfer of right, to provide legal certainty to the transactions, and become a liaison between the society and land agency. Nevertheless, there are a number of barriers such as lack of traditional society's understanding on formal law, minimum documentation of land ownership, and overlapping authorities between traditional institutions and the State.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student Number: 232021631004

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kekuatan lahir dan batin, rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan sesuai rencana yang diinginkan. Dan dalam tesis ini yang berjudul **“SERTIFIKASI TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT”** sebagai suatu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat di Banjarmasin.

Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat dan seluruh pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat di Banjarmasin dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan tesis ini.

Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan tesis ini selesai yang tidak dapat penulis sebutkan seluruhnya.

Atas selesainya penulisan tesis ini, tidak lupa penulis ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya atas segala bantuan yang diberikan, baik berupa materi, teori, bimbingan, pengarahan nasehat, keterangan data-data dan lain sebagaimana yang telah diberikan kepada penulis. Pada kesempatan ini

perkenankan penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan terimakasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Alim Bachri, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat.
2. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan selaku pembimbing tesis ini.
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani selaku Koordinator Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat.
4. Bapak dan Ibu dosen selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh dosen pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Segenap staf akademik, kemahasiswaan dan keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
7. Orang tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.
8. Istri tercinta Sonia Aprilia yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini.
9. Teman-teman di program studi kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat angkatan 2023 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Semoga Allah SWT melimpahkan pahala yang berlipat ganda atas bantuan yang diberikan, Aamiin. Dalam menyusun tesis ini, penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan. Oleh karena itu, penulis

mengharap kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini dimasa yang akan datang.

Akhir kata atas segala dukungan, bantuan dan bimbingan yang selama ini telah diberikan semua pihak kepada penulis, semoga Allah SWT senantiasa memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya dan semoga tesis ini membawa manfaat bagi penulis khususnya, dan bagi siapapun nantinya yang akan memerlukannya dikemudian hari.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada khususnya.

DAFTAR ISI

JUDUL	HALAMAN
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Keaslian Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka.....	7
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penulisan	24
BAB II MEKANISME PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT	25

A. Pendaftaran Peralihan Tanah Bekas Hak Milik Adat	25
B. Kedudukan Tanah Bekas Hak Milik Adat	47
C. Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah.....	52
BAB III PENYELESAIAN TERHADAP PENDAFTARAN	
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK	
ADAT	57
A. Penyelesaian Pendaftaran Hak Atas Tanah Atas Tnaah Bekas Hak Milik Adat	57
B. Syarat-Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat	59
C. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Hsk Milik Adat.....	60
D. Peran PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Adat.....	64
E. Tanggung Jawab PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Adat.....	68
F. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat.....	75
BAB IV PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	102