

**ANALISIS YURIDIS STATUS TANAH BEKAS MILIK ADAT DALAM  
PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH  
(STUDI BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18  
TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH,  
SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**KANDA NILAM MUSTIKA**

**NIM: 22103040113**

**PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2025**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kanda Nilam Mustika

NIM : 22103040113

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "ANALISIS YURIDIS STATUS TANAH BEKAS MILIK ADAT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH (Studi Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah)" adalah asli. Segala hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis sebagai bahan referensi dalam penelitian dan disebutkan dalam susunan daftar pustaka.

Yogyakarta, 13 Januari 2026

Yang Menyatakan



Kanda Nilam Mustika  
NIM. 22103040113

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal:

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
di-

Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama saudara:

Nama : Kanda Nilam Mustika

NIM : 22103040113

Judul : "ANALISIS YURIDIS STATUS TANAH BEKAS  
AMILK ADAT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN  
HUKUM HAK ATAS TANAH (Studi Berlakunya  
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak  
Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan  
Pendaftaran Tanah)"

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana  
Strata Satu dalam Program Studi Hukum Keluarga Islam, Fakultas Syari'ah dan  
Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi yang bersangkutan dapat segera  
dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing

Iswantoro S.H., M.H.

NIP.19661010 199202 1 001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-110/Un.02/DS/PP.00.9/01/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS STATUS TANAH BEKAS MILIK ADAT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH (STUDI BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : KANDA NILAM MUSTIKA  
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040113  
Telah diujikan pada : Selasa, 20 Januari 2026  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 697869da5f08d



Pengaji I

Drs. Abd. Halim, M.Hum.  
SIGNED



Pengaji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
SIGNED



Yogyakarta, 20 Januari 2026

UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

SIGNED

Valid ID: 6979d1e8eb3



## ABSTRAK

Tanah bekas milik adat merupakan salah satu bentuk penguasaan dan kepemilikan tanah yang secara historis diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Namun, berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membawa perubahan mendasar terhadap kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat, khususnya melalui ketentuan Pasal 96 yang mewajibkan konversi menjadi Sertifikat Hak Milik dalam jangka waktu lima tahun. Ketentuan tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait kepastian dan perlindungan hak atas tanah, terutama bagi pemilik tanah yang belum melakukan konversi serta implikasinya dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan. Oleh karena itu, penelitian ini memfokuskan kajian pada kedudukan hukum dan perlindungan kepemilikan tanah bekas milik adat setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 serta status alat bukti tertulisnya dalam sengketa perdata.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif-analitis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data penelitian bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini meliputi teori perlindungan hukum, teori pembuktian dalam perkara perdata, dan teori hak kepemilikan atas tanah, yang digunakan sebagai pisau analisis untuk menilai konsekuensi yuridis perubahan pengaturan status tanah bekas milik adat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah bekas milik adat yang belum dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 tetap memiliki pengakuan hukum terbatas, namun tidak lagi berkedudukan sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat hanya berfungsi sebagai petunjuk pendaftaran tanah dan hanya menjadi bukti permulaan serta memerlukan dukungan alat bukti lain dalam sengketa perdata. Kondisi tersebut berimplikasi pada berkurangnya tingkat kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, sehingga konversi hak atas tanah menjadi Sertifikat Hak Milik menjadi instrumen penting untuk menjamin perlindungan hukum dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

**Kata Kunci:** *Tanah Bekas Milik Adat, Perlindungan Hukum, Alat Bukti Kepemilikan, PP Nomor 18 Tahun 2021*

## **ABSTRACT**

*Former customary-owned land is a form of land control and ownership that has historically been recognized in the Indonesian land law system. However, the enactment of Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 brings fundamental changes to the legal position of written evidence of used customary land, especially through the provisions of Article 96 which requires conversion into a Certificate of Ownership within a period of five years. This provision raises legal issues related to the certainty and protection of land rights, especially for landowners who have not converted and its implications in resolving civil disputes in court. Therefore, this study focuses on the legal position and protection of the ownership of used customary land after the enactment of Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 and the status of written evidence in civil disputes.*

*This research is a normative legal research with a descriptive-analytical nature. The approaches used include a regulatory approach and a conceptual approach. The research data is sourced from primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively. The theoretical framework used in this study includes legal protection theory, evidentiary theory in civil cases, and land ownership rights theory, which are used as analytical knives to assess the juridical consequences of changing the status of land used by customs.*

*The results of the study show that former customary land that has not been converted into a Certificate of Ownership after the enactment of Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 still has limited legal recognition, but no longer has a position as strong evidence of ownership. Written evidence of used land belonging to customary property only serves as a guide to land registration and merely constitutes preliminary evidence, requires the support of other evidence in civil disputes. This condition has implications for a reduced level of certainty and legal protection for landowners, so that the conversion of land rights into Certificates of Ownership is an important instrument to ensure legal protection and prevent potential disputes in the future.*

**Key Word:** Customary Used Land, Legal Protection, Evidence of Ownership, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

## **MOTTO**

*BUKANKAH KAMI TELAH MELAPANGKAN DADAMU? DAN KAMI PUN  
TELAH MENURUNKAN BEBANMU DARIMU YANG MEMBERATKAN  
PUNGGUNGMU, DAN KAMI TINGGIKAN SEBUTAN-MU BAGIMU, MAKA  
SESUNGGUHNYA BESERTA KESULITAN ADA KEMUDAHAN,  
SESUNGGUHNYA BESERTA KESULITAN ADA KEMUDAHAN, MAKA  
APABILA ENGKAU TELAH SELESAI, TETAP BEKERJA KERASLAH, DAN  
HANYA TUHANMU LAH TEMPAT ENGKAU BERHARAP*

-Al-Insyirah-

*TIADA KEKAYAAN YANG LEBIH UTAMA DARIPADA AKAL, TIADA  
KEADAAN LEBIH MENYEDIHKAN DARIPADA KEBODOHAN, DAN  
TIADA WARISAN YANG LEBIH BAIK DARIPADA PENDIDIKAN*

-Ali bin Abi Thalib-

*JADILAH SEPERTI MATAHARI YANG KETIKA TENGELAM BUKAN  
MENGHILANG*

-Abi Syatori-

*ILMU HUKUM BUKANLAH SOAL HAFALAN, PROBLEM MENDASAR  
MEMPELAJARI ILMU HUKUM ADALAH KEMAMPUAN MEMAHAMI  
KONSEP HUKUM, FILOSOFI DAN SEJARAHNYA HUKUM ITU*

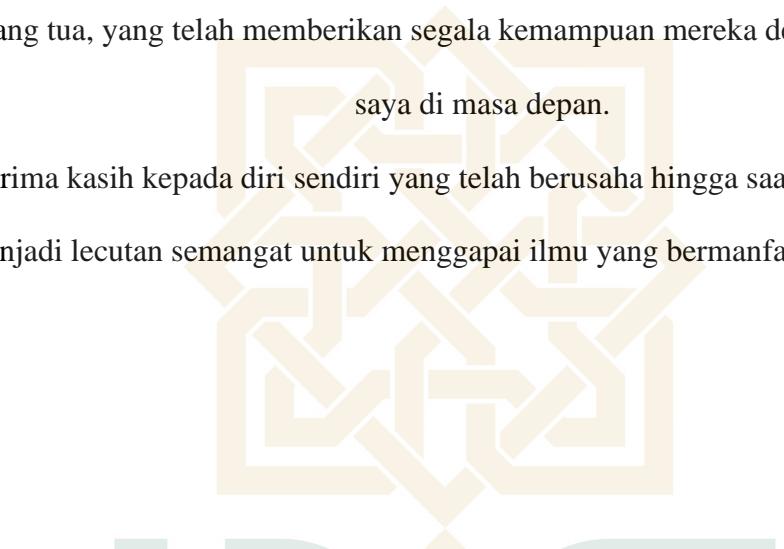
-Prof Uceng-

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Ungkapan rasa syukur dan tanggung jawab atas karunia ilmu dan nikmat yang  
telah diberikan selama ini oleh Allah SWT.

Sebagai bentuk dedikasi, tanggung jawab, rasa hormat, dan kasih sayang kepada  
orang tua, yang telah memberikan segala kemampuan mereka demi keberhasilan  
saya di masa depan.

Terima kasih kepada diri sendiri yang telah berusaha hingga saat ini. Semoga ini  
menjadi lecutan semangat untuk menggapai ilmu yang bermanfaat bagi kebaikan.



## **KATA PENGANTAR**

**Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

**Bismillahirrahmanirrahim**

Dengan mengucap rasa syukur yang mendalam, segala puji bagi Allah SWT. berkat karunia-Nya yang telah memberikan pertolongan dan petunjuk kepada Penyusun untuk dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Status Tanah Bekas Milik Adat Dalam Perspektif Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah (Studi Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021)”**. Tidak lupa, Sholawat serta Salam tetap terlimpahkan kepada Baginda Rasul, Nabi Muhammad SAW. sebagai suri tauladan dan panutan bagi seluruh umat manusia, dan semoga tercurah atas kelurga dan para sahabatnya yang menjadi sumber ilmu dan hikmah.

Dengan adanya skripsi ini semoga menjadi keberkahan bagi Penyusun dan memberikan manfaat yang cukup bagi pembaca. Penyusun menyadari secara penuh, bahwa skripsi ini masih menyimpan kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, Penyusun berharap adanya dialektika berupa kritikan, masukan, dan pembahasan melalui kegiatan-kegiatan ilmiah sebagai penyalur keilmuan.

Skripsi ini dapat selesai bukan semata-mata karena usaha Penyusun saja, melainkan berkat support dan bantuan dari orang-orang yang ada di sekitar Penyusun. Oleh karena itu, Penyusun dengan rasa syukur dan tulus mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu Penyusun selama perkuliahan dan Menyusun skripsi ini terutama:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Dr. Abdur Rozaki, S .Ag., M.Si atas petuah dan nasehat yang telah diberikan selama masa perkuliahan
3. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
4. Ibu Nurainun Mangungsong, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu, Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
5. Bapak Iswantoro S.H.,M.H., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang berkenan mendamping, membimbing, mendidik, mengarahkan, memberikan, semangat baik moril maupun materiil kepada Penyusun untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan penuh kesabaran ditengah kesibukan beliau.
6. Bapak Syaifullahil Maslul S.H.,M.H., dan Ibu Prorini Hastuti selaku Pembina Pemerhati Konstitusi
7. Bapak / Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang dengan penuh dedikasi memberikan ilmu yang sangat berharga dan bermanfaat.
8. Segenap jajaran staf Tata Usaha yang telah memberikan bantuan administrasi selama perkuliahan.

9. Terimakasih Bapak Karsena S.H.,M.H. selaku Hakim bimbingan Penyusun selaku Notaris dan Dosen Praktisi, Bapak Sulaiman Tahir S.H. selaku Advokat, dan ibu Aisyah Chairil S.H., selaku Dosen yang bersedia Penyusun wawancara.
10. Terimakasih kepada mama Dyah Maryulina Budi Mumpuni, S.H., selaku narasumber notaris dan PPAT yang memberikan pandangan baru atas rasa kemanusiaan dan bukan berdiri pada semata garis politik
11. Teristimewa kepada mama Suhendriati K.M dan papa Haryanto yang sudah menjadi orang tua paling hebat bagi Penyusun. Terimakasih sudah percaya dan memilih tetap mendoakan semua perjalanan Penyusun, menekankan bahwa kerjakeras adalah harga diri yang wajib digenggam dengan kuat. Tiada balasan yang pantas diberikan kepada mereka, kecuali Surga-Nya kelak. Aamiin.
12. Uni Nila Dara Mustika S.H.,M.Kn., dan abang Sulaiman Tahir S.H sebagai kakak dan abang yang selalu menyediakan tangan, pundak, dan akal untuk penulis sampai saat ini
13. Abang Heri Hasta Satrianto A.Md., yang menjadi alasan paling kuat mengapa penulis tidak pernah mundur untuk membuktikan pilihan penulis bahwa menjadi sarjana adalah tepat
14. Ummi Masbihah dan Abi Syatori Abdulrouf yang telah mendidik dan membimbing Penyusun selama belajar di Pondok Pesantren Mahasiswa Darush Shalihat. Tidak lupa kepada seluruh murrobbi Penyusun yang dengan baik hati memberikan ilmu dan pengetahuan selama mondok.
15. Seluruh sahabat-sahabat Penyusun di Pondok Pesatren Mahasiswa Darush Shalihat.

16. Seluruh keluarga besar Komunitas Pemerhati Konstitusi (KPK) yang telah menjadi sahabat dan teman sekaligus guru bagi Penyusun, serta seluruh alumni KPK yang tidak dapat Penyusun sebutkan satu persatu
17. Sahabat Surga Muhammad Riziq Maulana, Siti Zahrah, M. Alfian Ramadhani, Sizil Azzahrah Sa'dillah, Zahrotul Firdaus, Festy Nur Fajruroh, Fadhlah Nur dan seluruh pengurus KPK Tahun 2024/2025. Terima kasih banyak sudah memberikan kenangan manis selama kepengurusan KPK.
18. Komunitas Pemerhati Konstitusi yang sudah menjadi rumah kecil yang nyaman dan menjadi tempat belajar bagi penyusun. =0Semoga rumah kecil itu dapat menghasilkan orang-orang yang besar kontribusinya untuk konstitusi bangsa ini. Salam Konstitusi !!!
19. Keluarga besar Komunitas Dialektika Laris yang menjadi gerbang awal saya mengenal lebih dalam tentang debat selama masa perkuliahan, terima kasih untuk Mas Nur Laili, Mas Zaenal, Mas Eka, Mas Totu, Mbak Ica, dan semua alumni Dialektika Laris yang tidak dapat Penyusun sebutkan satu persatu
20. Sahabat Dialektika Laris, Alfina Berliana Febrianti, Kartika Maharani, Hanifah Hadi, Nurunnajmi Surayya, Shiva Qolby Nurriya, Anisa Nurrosyfawati, Kak Riki Ajaisin, Mas Ikhsan Fatkhul Azis, Nabil aufa yang menjadi teman dalam lomba atau bertukar pikiran penyusun.
21. Kak Riki Ajaisin dan Mas Ikhsan Fatkhul Azis selaku Kakak yang mengenalkan dan membuka jalan dalam dunia debat bagi penyusun hingga bisa menjadi Kalijaga Berprestasi.

22. Mba Ila, Mas Sajid, Mas Salman, dan seluruh BPH Kamda Kota Jogja yang menjadi abang-abangan seru untuk berdiskusi.
23. Divisi Kebijakan Publik KAMMI, Azka Yasmina, Mas Kiko, dan Mas Rezal dan seluruh pengurus KAMMI Kamda Kota Jogja tahun 2025/2027. Terima kasih sudah menjadi teman berdiskusi dan memberikan ide serta kenangan manis selama kepengurusan.
24. Sahabat-sahabat yang menjadi teman belajar dan bertumbuh serta bertukar pengalaman baik, terimakasih Jihan Mardiah, Chelvadinda, Alfiana Ayu Hanifah S.Pd., Desarfi Nur Annafi S.Si., Windi Annisa, Wahyu Khairunnisa.
25. Mas Jawa (IFA), yang senantiasa membantu proses Penyusun dan memberikan dukungan materiil maupun moril serta dengan sabar menemani Penyusun. Semoga takdir baik menyertai kita berdua.
26. Seluruh teman-teman Program Studi Ilmu Hukum Angkatan Tahun 2022.
27. Seluruh orang yang Penyusun temui selama ini, berkat kalian semua Penyusun sampai pada titik ini. Serta seluruh pihak yang tidak dapat Penyusun sebutkan satu persatu.

Semoga semua mendapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang bermanfaat dari Allah SWT. Aamiin yaa Rabb.

Yogyakarta, 13 Januari 2026

Yang Menyatakan

Kanda Nilam Mustika  
NIM. 22103040113

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR BAGAN.....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan.....	6
2. Kegunaan .....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Kerangka Teori .....	10
1. Teori Perlindungan Hukum .....	10
2. Teori Pembuktian .....	11
3. Teori Hak Kepemilikan Tanah .....	13
F. Metode Penelitian .....	14
1. Jenis Penelitian .....	14
2. Pendekatan Penelitian.....	14
3. Teknik Pengumpulan Data .....	15
4. Analisis Data .....	17
G. Sistematika Penulisan.....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM, PEMBUKTIAN, DAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH.....</b>	<b>20</b>
A. Tinjauan Perlindungan Hukum.....	20

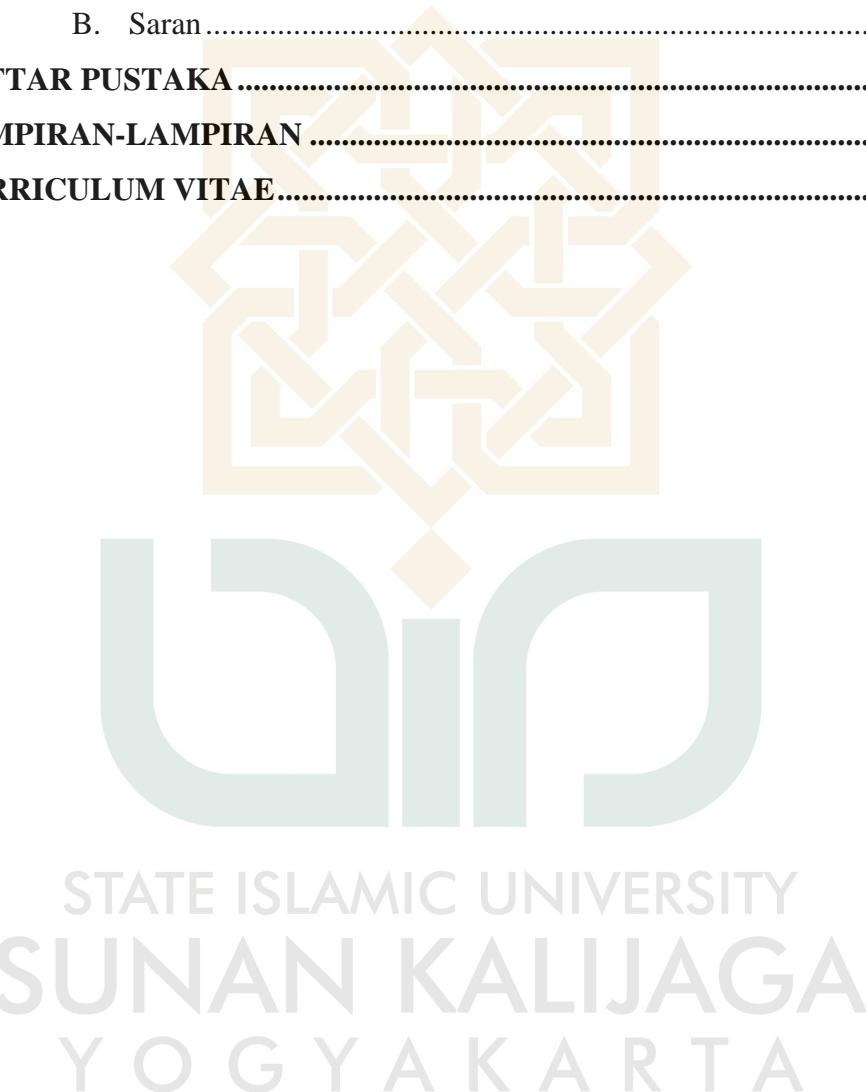
1.	Pengertian Perlindungan Hukum.....	20
2.	Bentuk Perlindungan Hukum .....	28
B.	Tinjauan Teori Pembuktian .....	30
1.	Pengertian Pembuktian.....	30
2.	Asas-Asas Pembuktian .....	34
3.	Alat-Alat Bukti .....	38
4.	Pembuktian Dalam Perkara Perdata di Indonesia.....	44
C.	Tinjauan Hak Kepemilikan Atas Tanah .....	51
1.	Pengertian Hak Milik .....	51
2.	Subjek Hak Milik .....	53
3.	Terjadinya dan Hapusnya Hak Milik.....	54
4.	<i>Rechtsverwerking</i> Dalam Hukum Pertanahan .....	60

**BAB III PENGATURAN STATUS DAN KEDUDUKAN HUKUM ALAT  
BUKTI TERTULIS DALAM KONVERSI HAK ATAS TANAH  
BEKAS MILIK ADAT DALAM PP NOMOR 18 TAHUN 2021 63**

A.	Pengaturan Tanah Bekas Milik Adat dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia.....	64
1.	Pengertian Tanah Bekas Milik Adat.....	64
2.	Status Hukum Tanah Adat Sebelum PP Nomor 18 Tahun 2021 .....	67
3.	Perbedaan Tanah Adat dan Tanah Negara .....	70
B.	Ketentuan PP Nomor 18 Tahun 2021 Mengenai Konversi Tanah Bekas Milik Adat.....	72
1.	Dasar Hukum Konversi .....	72
2.	Ketentuan Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 .....	74
3.	Keterkaitan dengan Permen ATR/BPN Nomor 16/2021 & 16/2022 .....	76
4.	Implikasi Hukum Jika Tanah Bekas Milik Adat Tidak Dikonversi.....	77
5.	Pandangan Hukum Jika Tanah Bekas Milik Adat Tidak Dikonversi.....	79

C. Mekanisme dan Prosedur Konversi Tanah Bekas Milik Adat Menjadi SHM .....	86
1. Persyaratan Administrasi dan Dokumen yang Dibutuhkan .....	87
2. Tahapan Pengajuan Permohonan Konversi ke BPN .....	89
3. Peran Pejabat Desa/Kelurahan dan Camat dalam Mendukung Proses Konversi .....	98
4. Potensi Hambatan Administratif dan Teknis dalam Proses Konversi.....	99
D. Peran dan Kewenangan Lembaga Terkait .....	105
1. Peran ATR/BPN dalam Implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 .....	106
2. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengaturan Tanah Adat.....	107
3. Hubungan dengan Lembaga Peradilan dalam Penyelesaian Sengketa.....	107
E. Potensi Permasalahan Hukum dalam Konversi Tanah Bekas Milik Adat .....	109
1. Sengketa Kepemilikan Akibat Status Tanah Tidak Dikonversi .....	110
2. Masalah Waris terhadap Tanah yang Belum Memiliki SHM .....	111
3. Risiko Kriminalisasi dan Tumpang Tindih Klaim Kepemilikan.....	111
<b>BAB IV ANALISIS STATUS TANAH BEKAS MILIK ADAT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>115</b>
A. Analisis Kedudukan Hukum dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Bekas Milik Adat Sebelum Memiliki Sertifikat Hak Milik Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 .....	115
1. Kedudukan Hukum Tanah Bekas Milik Adat Sebelum Konversi.....	116

2.	Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah .....	121
B.	Status Alat Bukti Tertulis Tanah Bekas Milik Adat Sebelum Konversi dalam Sengketa Perdata di Pengadilan .....	125
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>131</b>
A.	Kesimpulan.....	131
B.	Saran .....	132
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>134</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>		<b>I</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>		<b>VI</b>



## **DAFTAR BAGAN**

Tabel 1. Alur Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.....	93
Tabel 2. Alur Hibah Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.....	96
Tabel 3. Alur Pendaftaran Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat .	98



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Jauh sebelum Indonesia dideklarasikan sebagai negara, komunitas-komunitas masyarakat yang mendiami wilayah Indonesia telah memiliki seperangkat aturan dalam mengatur kehidupan sosialnya termasuk penguasaan dan kepemilikan tanah di dalam wilayah adatnya. Belum lagi di masa penjajahan Belanda, pemerintah kolonial juga menerapkan aturan hukum terkait penguasaan dan kepemilikan tanah atau pendaftaran tanah yang dilakukan oleh *kadaster* (Jawatan Pendaftaran Tanah) terhadap tanah-tanah yang melekat padanya hak-hak barat. Tanah-tanah adat atau tanah-tanah dengan hak masyarakat adat setempat juga dilakukan pendaftarannya oleh *kadaster* yang dikenal dengan lembaga penundukan diri (tunduk pada hukum barat).<sup>1</sup>

Setelah Indonesia merdeka, pendaftaran tanah yang berlaku di masa kolonial maupun aturan yang berlaku dalam komunitas masyarakat adat pra Indonesia, masih diakomodir dan diakui kedudukan hukumnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Namun seiring berjalannya waktu, pemerintah Indonesia terus menyempurnakan regulasi terkait tanah demi memberikan kepastian dan jaminan hukum atas status tanah di dalam Wilayah Republik Indonesia, hal ini ditandai dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP No. 10/1961) sebagai awal terbentuknya Lembaga

---

<sup>1</sup> Nandang Alamsyah, *Administrasi Pertanahan*, (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2018), hlm. 33.

Pendaftaran Tanah dalam sejarah administrasi pertanahan Indonesia, yang merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>2</sup>

PP No. 18/2021 kemudian menyatukan (omnibus law), mengharmonisasikan, mengsinkronkan, memperbarui dan mencabut aturan yang kemudian sudah tidak relevan lagi berdasarkan UU No 11/2020 tentang Cipta Kerja antara lain PP No. 40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PP No.103/2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Serta Penguatan Hak Pengelolaan, dan memperbarui PP No. 8/1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, dan PP ini juga memaktubkan kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.

Upaya pengadministrasian tanah dalam bentuk pendaftaran tanah terus dilakukan pemerintah, dengan harapan setiap tanah yang ada di dalam Wilayah Republik Indonesia tercatat secara baik. Pada tahun 1996, pemerintah menginisiasi kewajiban pendaftaran tanah bagi pemilik tanah pertanian di Bekasi. Tidak tanggung-tanggung, kebijakan tersebut dieksekusi dengan memberikan tenggat waktu hingga Desember 1996, jika sampai pada tenggat waktu yang ditentukan belum juga dilakukan pendaftaran tanah, maka tanah

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

terkait akan dijadikan sebagai tanah guntai (*absentee*) dan akan dijadikan objek *landform*.<sup>3</sup>

Kebijakan pengadministrasian tanah terus berlanjut, dan sedikit demi sedikit melahirkan ketentuan terkait bentuk tunggal alat bukti kepemilikan tanah. Hal ini ditandai dengan dibentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP No.18/2021), khususnya yang termaktub pada Pasal 96 dalam PP tersebut, diberikan tenggat waktu 5 (lima) tahun sejak PP No.18/2021 berlaku agar semua alat bukti kepemilikan tanah bekas milik adat untuk dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh seseorang, dan mempunyai jaminan kepastian hukum. Suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, baik secara perorangan, badan hukum maupun instansi pemerintah yang tertulis dalam buku tanah<sup>4</sup>. Tanah bekas milik adat lebih popular disebut “Tanah Girik” yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertifikatkan ke Badan Pertanahan Nasional, meski dengan

---

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjo, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hlm. 205.

<sup>4</sup> Tim Peneliti STPN 2014, *Asas-Asas Keagrariaan merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*. (Yogyakarta: STPN Press, 2015)

fakta lapangan masih cukup banyak masyarakat yang belum mengkonversi bukti kepemilikan tanahnya menjadi SHM, salah satunya seperti daerah Bantul.

Lebih lanjut pelaksanaan atas PP tersebut diatur dalam 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 (selanjutnya ditulis Permen ATR No. 16/2021) yang telah diubah sebagian dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis Permen ATR No. 16/2022). Dalam Permen ART No. 16/2021 khususnya pada Pasal 70A, menegaskan bahwa alat bukti kepemilikan tanah bekas milik adat selanjutnya setelah 5 (lima) tahun berlakunya PP No. 18/2021 bukan lagi bukti kepemilikan atas tanah, melainkan hanya sebagai petunjuk pendaftaran tanah.

Berdasarkan ketentuan dalam aturan di atas, pada Februari tahun 2026 semua alat bukti kepemilikan atas tanah wajib berupa SHM. Selain dari itu hanya dianggap sebagai petunjuk pendaftaran tanah. Persoalannya adalah bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah yang alat bukti kepemilikannya belum berupa SHM yang terjadi setelah Februari 2026, sedangkan dokumen tertulis terkait kepemilikan yang ada hanya alat bukti kepemilikan tanah bekas milik adat, baik berupa Letter C, Petuk D, Girik,

Landrete dan sebagainya, yang mana secara hukum tidak lagi sebagai bukti otentik kepemilikan atas tanah. Termasuk bagaimana mengurus proses turun waris yang objek warisnya adalah tanah yang bukti kepemilikannya belum berupa SHM.

Selain itu, tanah-tanah dengan alat bukti tertulis tanah bekas milik adat setelah Februari 2026 menjadi tanah tidak bersertifikat. Kondisi semacam ini tentu berpotensi menimbulkan sengketa. Padahal sebelum adanya PP No. 18/2021 si pemegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat secara hukum adalah pemilik yang sah atas tanah. Sehingga menjadi pertanyaan, bagaimana perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat.

Berdasarkan masalah-masalah yang diuraikan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut persoalan tersebut dengan mengangkat judul:

**ANALISIS YURIDIS STATUS TANAH BEKAS MILIK ADAT DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH (Studi Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran latar belakang di atas, dalam tulisan ini penyusun akan membahas lebih lanjut terkait:

1. Bagaimana kedudukan hukum serta perlindungan kepemilikan atas tanah bekas milik adat yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah berlakunya PP No. 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana status alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang belum di konversi dalam sengketa perdata di pengadilan?

### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

#### 1. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, penyusun memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk mengungkapkan dan menganalisis kedudukan hukum dan perlindungan kepemilikan tanah bekas milik adat yang belum memiliki SHM setelah berlakunya PP No. 18 Tahun 2021.
- b. Untuk mengungkapkan dan menganalisis status alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang belum di konversi dalam sengketa perdata di pengadilan,

#### 2. Kegunaan

- a. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini berguna untuk memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata, khususnya di dalam perkembangan kajian hukum terkait kedudukan hukum dan kepemilikan tanah bekas milik adat setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021. Disamping itu, tulisan ini juga berguna untuk

memperkaya referensi terkait status alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebelum konversi dalam sengketa perdata di pengadilan.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi kepada praktisi hukum dan para pemangku kebijakan dalam hal implementasi serta evaluasi terhadap ketentuan alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dalam PP Nomor 18 Tahun 2021.

#### D. Tinjauan Pustaka

Penyusun akan menguraikan tinjauan pustaka sebagai bukti bahwa penelitian ini belum pernah dijadikan obyek penelitian sebelumnya. Berikut penyusun akan mengemukakan beberapa karya penelitian yang memiliki kemiripan tema dengan penelitian penyusun.

*Pertama*, Penelitian yang dilakukan oleh Rizki Setiawan (2024), dari UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan judul “*Implementasi Pendaftaran Tanah Atas Negara di Pesisir Kabupaten Purworejo (Studi Atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah)*. ”<sup>5</sup> Penelitian ini membahas terkait implementasi pendaftaran tanah di kabupaten Purworejo dan faktor penghambat dalam mencapai implementasi pendaftaran tanah di kabupaten Purworejo. Penelitian ini jika dikaitkan dengan skripsi penelitian

---

<sup>5</sup> Rizki Setiawan, “*Implementasi Pendaftaran Tanah Atas Tanah Negara di Pesisir Kabupaten Purworejo (Studi Atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah)*”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2024).

penyusun, maka terdapat perbedaan objek pembahasan. Karena penyusun tidak membahas terkait implementasi pendaftaran tanah, melainkan fokus pada kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bekas milik adat.

**Kedua**, Jurnal penelitian oleh Muchammad Yulianto dan Elsy Pihawiani, dari Universitas Airlangga, dengan judul “*Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan*.<sup>6</sup>” Jurnal penelitian ini menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang tanah bekas milik adat pasca adanya PP Nomor 18 tahun 2021. Penelitian ini jika dikaitkan dengan skripsi penelitian penyusun, maka terdapat perbedaan pada fokus permasalahan. Penyusun tidak membahas terkait mekanisme hak permohonan dan *judicial review* terhadap PP Nomor 18 tahun 2021, melainkan fokus pada kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bekas milik adat.

**Ketiga**, Jurnal yang ditulis oleh Meta Nadia Winata dari Universitas Indonesia, dengan judul “*Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*.<sup>7</sup>” Jurnal penelitian ini mengkaji terkait kedudukan tanda bukti hak lama petunjuk kepemilikan hak atas tanah, menganalisa permasalahan yang timbul akibat tumpang tindih alat bukti, dan perlunya fasilitas dari pemerintah

---

<sup>6</sup> Muchammad Yulianto dan Elsy Pihawiani, “Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan”, *Jurnal Mimbar Keadilan*, Vol. 16, No. 1 (Februari 2023), hlm. 67-77.

<sup>7</sup> Meta Nadia Winata, “Analisis Terhadapa Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”, *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3 (Mei 2023), Article 4.

dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Penelitian ini jika dikaitkan dengan skripsi penelitian penyusun, maka terdapat perbedaan pada titik permasalahan, penyusun tidak membahas bagaimana mekanisme dan proses konversi tanda bukti kepemilikan dari alat bukti kepemilikan lama menjadi SHM, melainkan fokus pada kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bekas milik adat.

**Keempat**, jurnal penelitian oleh Allan Maniwu dengan judul “*Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.*”<sup>8</sup> Jurnal penelitian ini menganalisis bagaimana proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Jika dikaitkan dengan penulisan penelitian penyusun terdapat perbedaan dalam fokus kajian, penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini bukan saja berfokus pada kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat, tetapi juga bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bekas milik adat.

**Kelima**, jurnal penelitian oleh Putu Aditya Tirandika dan Made Gde Suhba Karma Resen dengan judul “*Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.*”

<sup>9</sup>Jurnal penelitian tersebut mengkaji mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor

---

<sup>8</sup> Allan Maniwu, “*Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*”, volume 11, Nomor 6 (2022), hlm 4

<sup>9</sup> Putu Aditya Tirandika, Made Gde Subha Karma Resen, ‘*Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021*’, Volume 8 Nomor 01 (April 2023) hlm 3

24 Tahun 1997. Perbedaanya dengan fokus kajian pada penelitian skripsi penyusun, penelitian tersebut selain mengkaji mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan aturan terbaru, juga melakukan komparasi mekanisme pada peraturan lama. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini berfokus pada kedudukan hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bekas milik adat.

## E. Kerangka Teori

Kerangka teoritik dalam penelitian hukum merupakan hal yang sangat penting digunakan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum supaya sampai kepada landasan filosofis yang tertinggi. Dalam penelitian hukum, diperlukan adanya landasan teori yang digunakan sebagai alat untuk menganalisis dan menguraikan data yang telah diperoleh sehingga menghasilkan suatu kesimpulan penelitian. Seiring hal tersebut, penyusun akan menyampaikan beberapa teori yang digunakan sebagai alat analisis dalam menemukan jawaban atas rumusan masalah penelitian ini.

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai suatu upaya memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Daffa Arya Prayoga (*et.al*), “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional,” *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Volume 02, Nomor 02, 2023, hlm. 191.

Satjipto Rahardjo juga menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tabrakan antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Pengorganisasian tersebut dilakukan dengan cara membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan yang lain secara terukur.<sup>11</sup>

## 2. Teori Pembuktian

Pembuktian merupakan suatu ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan atau pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang untuk membuktikan suatu peristiwa. Pembuktian juga mengatur tentang alat-alat bukti yang dibenarkan undang-undang yang boleh digunakan Hakim untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa.<sup>12</sup>

Pembuktian berkait erat dengan membuktikan, yaitu suatu cara atau proses dalam mengajukan bukti untuk meneguhkan kebenaran suatu dalil. Ramlan Surbakti mendefinisikan “membuktikan” sebagai upaya dalam meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>13</sup>

Pada praktek peradilan di Indonesia, ada empat teori pembuktian yang digunakan, yaitu *Positief wettelijk bewijstheorie*, *conviction intime*,

---

<sup>11</sup> Luthvi Febryka Nola, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI),” *Negara Hukum*, Volume 07, Nomor 01, Juni 2016, hlm. 40.

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dalam Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 273.

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001), hlm. 1.

*conviction rationee*, dan *negatief wettelijk bewijstheorie*.<sup>14</sup> Teori yang pertama digunakan dalam praktek beracara di peradilan perdata, sedangkan tiga teori lainnya digunakan dalam praktek beracara di peradilan pidana. Perbedaan *Positief wettelijk bewijstheorie* dengan *conviction intime*, *conviction rationee*, dan *negatief wettelijk bewijstheorie*, terletak pada ada tidaknya keyakinan hakim yang digunakan dalam mempertimbangkan suatu kebenaran setelah memperhatikan alat bukti.<sup>15</sup>

*Positief wettelijk bewijstheorie* yang digunakan dalam perkara perdata, menegaskan bahwa kebenaran yang dicari dan diwujudkan oleh hakim cukup pada kebenaran formil. Sehingga tidak dituntut keyakinan pada sanubari hakim. Hal ini berbeda dengan tiga teori lainnya yang digunakan dalam praktek acara peradilan pidana, bahwa untuk menegaskan dan mewujudkan kebenaran harus dibuktikan berdasarkan alat bukti yang telah mencapai batas minimal pembuktian, yakni terpenuhi minimal dua alat bukti yang sah. Kemudian minimal dua alat bukti tersebut harus didukung oleh keyakinan hakim tentang kebenaran suatu dalil.<sup>16</sup>

Berdasarkan keterangan di atas, dapat dipahami bahwa pembuktian dalam perkara perdata sangat bertumpu pada alat bukti yang cukup dan sah menurut hukum. Hal ini juga sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata), yakni: “setiap

---

<sup>14</sup> Eddy OS Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 15.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 17.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, ed. 2, Cet.1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 568.

orang yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, dan sesuai dengan asas *Actori Incumbit Onus Probandi* (siapa yang mendalilkan wajib membuktikan).

### **3. Teori Hak Kepemilikan Tanah**

Menurut Maria S.W. Sumardjono, hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum, didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>17</sup>

Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunya orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.<sup>18</sup> Hak milik berarti hak untuk menggunakan/menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menggunakan sebebas-bebasnya, sebagaimana ketentuan Pasal 570 KUHPerdata yaitu dapat dijual, dihibahkan atau diwariskan. Asal tidak bertentangan dengan undang-undang, atau peraturan umum dan tidak

---

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009), hlm. 128.

<sup>18</sup> Uriip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Ed. 1, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 92.

mengganggu hak orang lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan dengan ganti rugi yang layak menurut undang-undang.<sup>19</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian jenis ini menggunakan data sekunder melalui penelitian kepustakaan. Data yang digunakan dalam menganalisa penelitian hukum normatif adalah berbagai peraturan perundangan, buku-buku, literatur maupun artikel yang memiliki korelasi dan relevansinya dengan permasalahan yang diteliti.<sup>20</sup> Penelitian ini juga akan mempertimbangkan hasil wawancara dengan Pakar Hukum Perdata dan Praktisi yang dilakukan oleh Penyusun

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, di mana objek yang dikaji dan dibahas dalam penelitian dilakukan secara deskriptif-analitis, yakni penelitian ini diarahkan untuk memberikan gejala-gejala, fakta-fakta atau kejadian yang secara secara sistematis dan akurat mengenai objek yang diteliti.<sup>21</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian

---

<sup>19</sup> Prihati Yuniarlin, dkk, *Diklat Hukum Perdata*, (Yogyakarta: FH UMY, 2008), hlm. 67.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2006), hlm.21.

<sup>21</sup> Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), hlm. 47.

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang (*statuta approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*Statuta Approach*) untuk menguraikan dan menganalisis objek yang diteliti. Pendekatan undang-undang sendiri merupakan suatu pendekatan dalam penelitian yang menitik beratkan penelaahan semua peraturan perundangan, peraturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>22</sup>

Sementara itu, pendekatan konsep dimaksudkan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang sedang diteliti. Pemahaman tentang pandangan-pandangan dan konsep-konsep (doktrin) tersebut merupakan dasar bagi peneliti untuk membangun suatu argumentasi hukum guna memecahkan isu yang dihadapi.<sup>23</sup>

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini teknik atau cara yang digunakan dalam mengumpulkan data adalah dengan studi dokumen atau bahan pustaka. Karena penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) atau penelitian normatif, data yang digunakan adalah sumber data sekunder.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Dua Belas, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 133.

<sup>23</sup> M.Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 60.

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 121.

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari dan memahami melalui media lain yang bersumber dari literatur, buku-buku serta dokumen.<sup>25</sup> Data sekunder tidak didapatkan langsung dari sumbernya, melainkan didapatkan dari data kepustakaan yang menggunakan studi dokumen untuk mencari, mengumpulkan dan menganalisis bahan kepustakaan dengan mengacu pada peraturan perundangan terkait, buku, jurnal, makalah dan internet. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk mencari data sekunder.<sup>26</sup> Sumber data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>27</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara

---

<sup>25</sup> Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: ALFABET, 2012), hlm. 141.

<sup>26</sup> Maria SW Sumardjono, *Bahan Kuliah Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2014), hlm. 16.

<sup>27</sup> Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhari, *Metodologi Riset Hukum*, (Surakarta: Oase Pustaka, 2020), hlm. 67-68.

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, naskah akademik rancangan undang-undang, dan karya tulis dalam bidang hukum yang ditulis oleh kalangan hukum yang otoritatif dan ada relevansinya dengan permasalahan hukum yang dikaji.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, terdiri atas:

- 1) Kamus Hukum;
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 3) Data atau literatur internet.

#### **4. Analisis Data**

Model analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengadopsi model analisis data dari Miles dan Huberman, yakni reduksi data, penyajian data dan verifikasi data serta menarik kesimpulan.<sup>28</sup>

- a. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Data yang telah direduksi memberikan gambaran yang jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan;
- b. Data yang telah direduksi, kemudian akan disajikan secara deskriptif dengan bentuk naratif dalam bentuk uraian teks dan sebagainya;
- c. Verifikasi data dan menarik kesimpulan perlu dilakukan, sebab kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan telah didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten setelah dilakukan verifikasi data dalam bahan-bahan pustaka yang digunakan, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang dapat dipercaya.

## G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penelitian ini, penyusun akan membagi penelitian menjadi 5 (lima) bab, sebagai berikut:

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 91.

*Bab Pertama*, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang yang menjadi dasar penulis melakukan penelitian, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan dari penelitian baik secara teoritis ataupun praktis, telaah pustaka karya-karya terdahulu yang memiliki keterkaitan serta relevansi dengan penelitian ini, kerangka teoritik yang berfungsi sebagai pisau analisis dalam penelitian, metode penelitian yang akan digunakan dalam melakukan penelitian, dan sistematika pembahasan dari bab satu hingga bab lima untuk menjelaskan struktur dalam penelitian ini yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang dilakukan oleh penyusun.

*Bab Kedua*, merupakan tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, pembuktian, dan hak kepemilikan atas tanah.

*Bab Ketiga*, merupakan pengaturan status tanah bekas milik adat dan proses konversi hak atas tanah dalam PP No. 18 Tahun 2021.

*Bab Keempat*, merupakan hasil dan analisis, berisi analisis kedudukan hukum dan perlindungan kepemilikan tanah bekas milik adat sebelum memiliki SHM setelah berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 serta status hukum alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebelum konversi dalam sengketa perdata di pengadilan.

*Bab Kelima*, merupakan bagian akhir yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang berisi jawaban padat atas rumusan masalah yang ditarik dari hasil pembahasan, sedangkan saran berisi rekomendasi konstruktif bagi institusi dan akademisi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan berupa:

1. Kedudukan hukum tanah bekas milik adat setelah berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 mengalami perubahan mendasar dari sekadar hak penguasaan adat menuju hak atas tanah yang harus dikonversi menjadi Hak Milik agar memperoleh kepastian hukum. Sebelum proses konversi dilakukan, kedudukan hukum tanah bekas milik adat berada dalam posisi lemah karena tidak tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Hal ini menjadikan pemilik tanah rentan menghadapi persoalan hukum, sehingga rentan menimbulkan sengketa dan tidak memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Kemudian, Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah bekas milik adat diberikan dalam bentuk perlindungan normatif melalui UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, dan regulasi pelaksananya. Negara juga menyediakan perlindungan preventif melalui mekanisme pendaftaran tanah dan perlindungan represif melalui penyelesaian sengketa di pengadilan atau lembaga non-litigasi. Meskipun demikian, perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif karena masih banyak pemilik tanah yang belum melakukan konversi.
2. Status alat bukti tertulis bekas milik adat sebelum konversi dalam sengketa perdata di pengadilan tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian penuh

sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti tertulis seperti girik, letter C, dan petuk D setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 hanya diposisikan sebagai petunjuk pendaftaran tanah, bukan sebagai bukti hak. Dalam sistem pembuktian perkara perdata yang menganut *positief wettelijk bewijstheorie*, dokumen-dokumen tersebut hanya dapat digunakan sebagai bukti pendukung atau bukti permulaan yang harus diperkuat dengan alat bukti lain. Akibatnya, dalam sengketa perdata, kedudukan hukum pemilik tanah bekas milik adat yang belum dikonversi menjadi relatif rentan, terutama apabila berhadapan dengan pihak yang telah memiliki sertifikat hak atas tanah.

## B. Saran

Adapun saran yang dapat dilakukan adalah:

1. Kepada Pemerintah, perlu memperkuat kebijakan konversi tanah bekas milik adat dengan pendekatan yang lebih inklusif dan berkeadilan, antara lain melalui penyederhanaan prosedur, pengurangan beban biaya, serta pemberian pendampingan hukum dan administratif bagi masyarakat. Selain itu, diperlukan pengaturan transisional yang lebih jelas mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas milik adat yang belum sempat melakukan konversi, agar tidak kehilangan haknya dalam sengketa perdata.
2. Bagi Aparat Penegak Hukum, terutama Hakim diharapkan dapat menafsirkan dan menerapkan ketentuan mengenai alat bukti tertulis tanah bekas milik adat secara proporsional dengan tetap mempertimbangkan

aspek historis, sosiologis, dan keadilan substantif. Meskipun sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti terkuat, alat bukti tertulis tanah bekas milik adat seharusnya tetap dinilai secara komprehensif dalam rangkaian pembuktian, guna mencegah terjadinya ketidakadilan bagi pihak yang secara nyata telah menguasai tanah secara turun-temurun.

3. Bagi Masyarakat, khususnya pemilik tanah bekas milik adat, perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan segera melakukan konversi hak agar memperoleh kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat. Partisipasi aktif masyarakat dalam pendaftaran tanah akan mempercepat terwujudnya tertib administrasi pertanahan.
4. Bagi Akademisi dan Peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan yang lebih empiris, khususnya mengenai implementasi kebijakan konversi tanah bekas milik adat dan dampaknya terhadap akses keadilan bagi masyarakat. Kajian lanjutan juga dapat diarahkan pada analisis yurisprudensi yang lebih mendalam guna memperkaya diskursus hukum pertanahan di Indonesia.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

### **Buku**

Alamsyah, Nandang. *Administrasi Pertanahan*. (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2018).

Ali, Achmad. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Acara*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Kencana, 2012).

Anshoruddin, H. *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).

Asshiddiqie, Jimly. *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi; Serpihan Pemikiran Hukum, Media, dan HAM*. (Jakarta: Konstitusi Press, 2005).

Bakhri, Syaiful. *Hukum Pembuktian Dalam Praktik Peradilan*. (Jakarta: P3IH dan Total Media).

Burrows, Sir Roland. *Phipson on the Law of Evidence*. Ninth Edition. (London: Sweet & Maxwell Limited, 1952).

- Cleary, Edward W. *McCormick's Handbook of the Law of Evidence*. Second Edition. (St Paul: West Publishing Co, 1972).
- Dennis, Ian. *The Law Evidence*, Edisi ke-3, (London: Sweet and Maxwel, 2007).
- Farkhari. Sigit Sapto Nugroho dan Anik Tri Haryani, *Metodologi Riset Hukum*. (Surakarta: Oase Pustaka, 2020).
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1986).
- Harahap, M Yahya. *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).
- Harahap, M Yahya. *Pembahasan Permasalahan dalam Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Hemphill, Phylle D & Charles F. *The Dictionary of Practical Law*. (Prentice-hall: Englewood Cliffs, 1975).
- Hiariej, Eddy OS. *Teori dan Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Erlangga, 2012).
- Houck, Max M. *Essentials of Forensic Science: Trace Evidence*. (New York: An Imprint of Infobase Publishing, 2009).
- Is, Muhammad Sadi. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2017).
- Jacobs, Milton C. *Civil Trial Evidence*. (Philadelphia: Running Press, 1976).
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Bandung: Alumni, 2009).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016).
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Nugroho, Sigit Sapto dkk. *Hukum Agraria di Indonesia*. (Solo: Pustaka Iltizam, 2017).
- Paton, G W. *A Text Book of Jurisprudence*. (Oxford: Clarendon Press, 1964).
- Rahardjo, Satjipto. *Sisi-sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Kompas, 2003).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2012).

- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana, 2012).
- Soedirjo. *Jaksa dan Hakim dalam Proses Pidana*. (Jakarta: CV Akademika Pressindo, 1985).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Universitas Indonesia, 2006).
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Cetakan ke-17. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008).
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001).
- Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Bandung: ALFABET, 2012).
- Sumardjo, Maria S W. *Bahan Kuliah Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2014).
- Sumardjo, Maria S W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007).
- Sumardjo, Maria S W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009).
- Sumardjo, Maria S W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. (Jakarta: Kompas, 2008).
- Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Tanya, Bernard L. dkk, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013).
- Tim Peneliti STPN 2014, *Asas-Asas Keagrariaan merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*. (Yogyakarta: STPN Press, 2015)
- Yuniarlin, Prihati dkk. *Diklat Hukum Perdata*. (Yogyakarta: FH UMY, 2008).
- Zuriah, Nurul. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*. (Jakarta: Bumi Aksara, 2009).
- Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi**
- Abdullah, Ali dkk. “Public Understanding of Land Conflict through Strengthening Land Rights Certificates in Sukmajaya Subdistrict, Depok City”. *International Journal of Community Service*. Vol. 4:1 (2025).
- Abraham dkk. “Gugurnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Girik Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatannya (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2013/PN.Srg)”. *Diponegoro Law Journal*. Vol 6:2 (2017).

- Adhim, Nur dan Wulandari Siregar. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat". *Notarius*. Vol. 17:2 (2024).
- Ardha, Dea Justicia dkk. "Proses Legalisasi dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat". *Journal of Sharia and Legal Science*, Vol 1:3 (2023).
- Arizona, Yance. "Pluralisme Hukum dalam Pengakuan Tanah Adat di Indonesia". *Jurnal Hukum IUS QUA IUSTUM*. Vol 18:4 (2011).
- Indrawati, Ana. "Penegakan Hukum dan Transformasi Agraria Tahun 2024 dalam Upaya Mengatasi Mafia Tanah dan Konflik Pertanahan di Indonesia". *Riwayat: Educational Journal of History and Humanities*. <https://doi.org/10.24815/jr.v8i3.47451>.
- Kurniawan, I Gede Agus dan I Gusti Ayu Sri Adinda. "The Legal Protection for The Parties Due to The Issuance of Overlapping Land Certificates (Decision Study Number 1 K/Pdt/2021)". *Jurnal Akta*. Vol 11:2 (2024).
- Maniwu, Allan. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021". Vol 11:6 (2022).
- Muchsin. "Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia". *Disertasi*. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta (2003).
- Nola, Luthvi Febryka. "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)". *Negara Hukum*. Vol 7:1 (2016).
- Pihawiani, Elsy dan Muhammad Yulianto. "Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan". *Jurnal Mimbar Keadilan*. Vol 16:1 (Februari 2023).
- Prayoga, Daffa Arya dkk. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional". *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*. Vol 2:2 (2023).
- Ramli, Asmarani dan Shintiya Permata Puteri. "Kepastian Hukum Letter C sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dalam Perspektif PP Nomor 8 Tahun 2021". *JIHHP*. Vol 5:5 (2025).
- Resen, Made Gde Subha Karma dan Putu Reza Tirta. "Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021". Vol 8:1 (April 2023).
- Setiawan, Rizki. "Implementasi Pendaftaran Tanah Atas Tanah Negara di Pesisir Kabupaten Purworejo (Studi Atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah”. *Skripsi*. Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2024).

Setiono. “Rule of Law”. *Disertasi*. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. (2004).

Winata, Meta Nadia. “Analisis Terhadapa Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”. *Jurnal Indonesian Notary*. Vol 3:3 (Mei 2023).

### Lain-Lain

[Continuously Inherited, Agrarian Conflict Never Ends](#), diakses pada 1 September 2025 Pukul 14.23 WIB.

<https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2025 Pukul 12.37 WIB.

<https://www.kbbi.web.id/alat>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2025 pukul 21.40 WIB.

[Konsekuensi Jika Hak Atas Tanah Lama Tak Segera Diurus Sertifikatnya | Klinik Hukumonline](#), diakses pada 1 September 2025 Pukul 11.21 WIB.

[KY | Marak Tanah Adat Diambil Mafia Tanah](#), diakses pada 1 September 2025 Pukul 11.29 WIB.

[Sertifikat Tanah Mesti Cepat Dibalik Nama, Jika Tidak Ini Akibatnya](#), diakses pada 31 Agustus 2025 Pukul 21.02 WIB.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA