



TESIS

Judul:

Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Transaksi Pengalihan Tanah Berdasarkan Hukum Agraria (Studi Kasus CV. Enam Sembilan Makmur)

Disusun Oleh;

HENNY PERTIWI GANI

NIM. 207211022

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

**KEKUATAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG
TANAH DALAM TRANSAKSI PENGALIHAN TANAH BERDASARKAN HUKUM
AGRARIA (STUDI KASUS CV. ENAM SEMBILAN MAKMUR)**

TESIS

Diajukan Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Master Hukum
Di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

HENNY PERTIWI GANI

NIM: 207211022

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

Pengesahan

Nama : HENNY PERTIWI GANI
NIM : 207211022
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Transaksi Pengalihan Tanah Berdasarkan Hukum Agraria (Studi Kasus CV. Enam Sembilan Makmur)
Title : Legal Force of Declaration of Physical Mastery of Land in Land Transfer Transactions Based on Agrarian Law (Case Study of CV. Enam Sembilan Makmur)

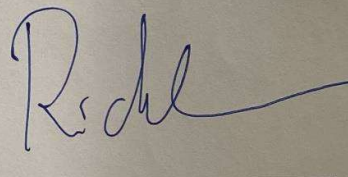
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



Jakarta, 19-Januari-2024

Ketua Program Studi

JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

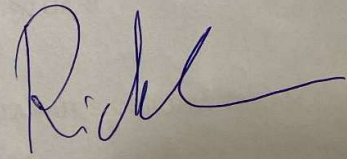
Persetujuan

Nama : HENNY PERTIWI GANI
NIM : 207211022
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
Bisang Tanah Dalam Transaksi Pengalihan Tanah
Berdasarkan Hukum Agraria (Studi Kasus CV. Enam
Sembilan Makmur)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 22-November-2023

Pembimbing:
RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



ABSTRAK

JUDUL TESIS : KEKUATAN DARI HUKUM SPPFBT
DALAM
TRANSAKSI PENGALIHAN TANAH
BERDASARKAN HUKUM AGRARIA
(STUDI
KASUS CV.ENAM SEMBILAN MAKMUR)

NAMA MAHASISWA : HENNY PERTIWI GANI

NIM : 207211022

KATA KUNCI : PERALIHAN TANAH, SENGKETA
TANAH,
DASAR HUKUM

Saat ini Indonesia memiliki 38 provinsi yang tersebar dari Sabang hingga Merauke yang dimana masih memiliki lahan tanah yang dikuasai oleh negara dikarenakan lokasi lahan tanah tersebut masih di Kawasan hutan atau yang sama sekali belum dijadikan pemukiman oleh rakyat di lokasi tersebut tetapi apabila rakyat ingin menggunakan lahan tanah tersebut untuk memenuhi keberlangsungan hidup rakyat tersebut boleh digunakan. Kasus tanah yang terjadi di Desa Bintet, Belinyu-Bangka Belitung ini merupakan kasus lahan tanah yang dapat dikatakan tumpang tindih dikarenakan jual beli lahan tanah tersebut hanya menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) saja yang dikeluarkan oleh Kepala Desa setempat. Dalam studi ini yang dilakukan lebih lanjut adalah meneliti lebih dalam bagaimana kekuatan hukum dari surat yang digunakan untuk transaksi jual beli lahan tanah tersebut dan apa akibat dari transaksi yang dilakukan dengan menggunakan surat tersebut.

ABSTRACT

THESIS TITLE : LEGAL STRENGTH OF A STATEMENT OF PHYSICAL CONTROL
OF LAND IN LAND TRANSFER TRANSACTIONS BASED ON
AGRARIAN
LAW (CASE STUDY CV.ENAM SEMBILAN MAKMUR)

STUDENT NAME : HENNY PERTIWI GANI

NIM : 207211022

KEYWORDS : LAND TRANSFER, LAND DISPUTES, LEGAL BASIS

Currently Indonesia has 38 provinces spread from Sabang to Merauke, which still have land that is controlled by the state because the location of the land is still in a forest area or has not been used as a settlement by the people in that location, but if the people want to use the land that can be used to ensure the survival of the people. The land case that occurred in Bintet Village, Belinyu-Bangka Belitung is a case of impervious land which can be said to be overlapping because the sale and purchase of land only used a Statement of Physical Land Control (SPPFBT) issued by the local Village Head. In this study, what was carried out further was to examine in more depth what the legal force of the letter used for land sale and purchase transactions was and what the consequences of transactions carried out using this letter were.

Pernyataan

Nama : HENNY PERTIWI GANI
NIM : 207211022
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
Bisang Tanah Dalam Transaksi Pengalihan Tanah
Berdasarkan Hukum Agraria (Studi Kasus CV. Enam
Sembilan Makmur)

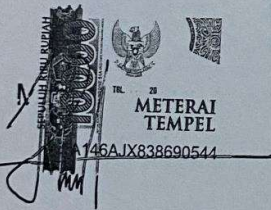
Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 22-November-2023

Yang menyatakan



HENNY PERTIWI GANI
NIM. 207211022

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayat dan karunia yang tak pernah habis hari demi hari kepada Penulis hingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Transaksi Pengalihan Tanah Berdasarkan Hukum Agraria (Studi Kasus Cv. Enam Sembilan Makmur)”. Tesis ini ditulis dan disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara. Terlepas atas keterbatasan Penulis akan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan yang dimiliki, Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan masukan dan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis memperoleh banyak arahan, bimbingan, saran, dan bantuan baik dalam bentuk moril maupun materiil dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah mendukung Penulis dalam menyusun tesis, yaitu:

1. Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., I.P.U., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Tarumanegara;
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
3. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU., selaku Kepala Program Studi Magister Hukum Universitas Tarumanegara;
4. Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M, selaku Dosen Pembimbing dalam menyelesaikan tesis ini, yang telah memberikan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kesalahan dan penulisan tesis ini dan oleh karenanya kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan untuk perbaikan dan penyempurnaan, sehingga tesis ini dapat memberikan manfaat yang lebih baik terhadap seluruh pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	16
D. Kerangka Konseptual	17
E. Landasan Teori	17
F. Metode Penelitian	22
G. Sistematika Penulisan	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Agraria	26
1. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria	28
2. Tujuan Pokok Hukum Agraria	33
3. Hak-hak Atas Tanah	34
4. Pendaftaran Hak Atas Tanah	36
5. Peralihan Hak Atas Tanah	40
B. Konsep Penguasaan Fisik Bidang Tanah	44
1. Dasar Hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah	46
2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	48
a. Proses Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	48

b. Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	49
3. Sengketa Pertanahan Berdasarkan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	50
a. Sumber Sengketa Pertanahan Berdasarkan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	51
b. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berdasarkan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	54
C. Konsep Peralihan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	59
1. Dasar Hukum Peralihan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	61
2. Surat Pernyataan Menyerahkan dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.....	61
a. Proses Penerbitan Surat Pernyataan Menyerahkan dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	66
b. Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Menyerahkan dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	67
3. Sengketa Pertanahan Berdasarkan Peralihan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	69
a. Sumber Sengketa Pertanahan Berdasarkan Peralihan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	71
b. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berdasarkan Peralihan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	75

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Identitas Para Pihak	93
B. Analisis Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang Diterbitkan Oleh Kepala Desa Bintet, Belinyu-Bangka Belitung	93
C. Analisis Surat Pernyataan Menyerahkan dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Yang Diterbitkan Oleh Kepala Desa Bintet, Belinyu-Bangka Belitung	102

D. Data Hasil Wawancara Narasumber	107
---	------------

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya	119
1. Kewenangan Kepala Desa Bintet, Belinyu-Bangka Belitung Sehubungan Dengan Penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT)	121
2. Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Yang Diterbitkan Oleh Kepala Desa Bintet, Belinyu-Bangka Belitung	124
B. Akibat Hukum Dari Transaksi Pengalihan Tanah Dengan Menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT)	129
1. Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Pengalihan Penguasaan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Jo Surat Pernyataan Menyerahkan Dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	134
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Menguasai Fisik Bidang Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Jo Surat Pernyataan Menyerahkan Dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah	141

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	150
B. Saran	151

DAFTAR PUSTAKA	152
DAFTAR LAMPIRAN	158