



TESIS

Judul:

Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah
Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor
1 Tahun 2021

Disusun oleh:

STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM. 217211028

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah
Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1
Tahun 2021

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara

Disusun oleh:

STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM. 217211028

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

Pengesahan

Nama : STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM : 217211028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Ditinjau
Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021
Title : The Problematic Land Certificate Validation Process
Reviewed by Minister of Agrarian Regulation Number 1 of
2021

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001

Jakarta, 22-Januari-2024

Ketua Program Studi

MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM : 217211028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Ditinjau
Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 08-Januari-2024

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001

ABSTRAK

- (A) Nama : Stevani Deska Suryani BR M
- (B) Judul Tesis : Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021
- (C) Halaman : vii + 150
- (D) Kata Kunci : Proses Validasi, Sertifikat Tanah, Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021
- (E) Isi :
- Tanah adalah salah satu elemen yang esensial bagi kelangsungan hidup manusia. Merujuk pada permukaan atau lapisan bumi yang berada di bagian paling atas. Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dinyatakan bahwa Indonesia mengakui prinsip pelekatan Horizontal. Menteri Agraria dan Tata Ruang memiliki tujuan untuk mewujudkan pemanfaatan teknologi dengan menerapkan pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Proses validasi sertifikat tanah yang bermasalah menjadi langkah krusial untuk memastikan integritas dan keabsahan dokumen tersebut. Langkah-langkah dalam validasi melibatkan pemeriksaan dokumen, survei lapangan, dan kajian hukum untuk menjamin bahwa sertifikat tanah yang bersangkutan memenuhi standar legalitas dan akurat sesuai dengan keadaan lapangan.
- (F) Acuan : 67 (2017-2021)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.
- (H) Penulis : Stevani Deska Suryani BR M

ABSTRACT

- (A) Name : Stevani Deska Suryani BR M
- (B) Thesis Title : *The Problematic Land Certificate Validation Process Reviewed by Minister of Agrarian Regulation Number 1 of 2021).*
- (C) Page : viii + 150
- (D) Keywords : *Validation Process, Land Sertificate, Minister of Agrarian Regulation Number 1 of 2021.*
- (E) Contents :
Soil is an element that is essential for human survival. Refers to the surface or layer of the earth at the very top. In Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, it is stated that Indonesia recognizes the principle of Horizontal attachment. The Minister of Agrarian and Spatial Planning aims to realize the use of technology by implementing electronic-based land services by issuing Minister of Agrarian and Spatial Planning Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. The process of validating problematic land certificates is a crucial step to ensure the integrity and validity of these documents. The steps in validation involve document examination, field surveys, and legal studies to ensure that the land certificate in question meets legal standards and is accurate according to field conditions.
- (F) References : 67 (2017-2021)
- (G) Supervisor : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.
- (H) Author : Stevani Deska Suryani BR M

Pernyataan

Nama : STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM : 217211028
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Ditinjau
Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021

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, 08-Januari-2024
Yang menyatakan

Materai Rp. 10 rb

STEVANI DESKA SURYANI BR M
NIM. 217211028

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, Penulis senantiasa diberikan kemudahan dan kesabaran dalam menyelesaikan tesis yang berjudul “Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara Jakarta untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini tidak akan dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang berada di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan bantuan dan partisipasi kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini baik secara materil maupun moril, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
2. Mia Hadiani, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
3. Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
4. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pembimbing Tesis penulis, yang telah

memberikan masukan, saran, nasihat dan perhatian penuh kepada penulis selama mengerjakan tesis.

5. Para dosen dan tenaga pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan sedikit banyaknya ilmu serta pengetahuan kepada Penulis;
6. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang cukup baik selama Penulis menjalankan pendidikan hingga akhir.
7. Bapak Suprpto dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjadi narasumber dan diwawancarai oleh Penulis;
8. Orang tua dan keluarga besar Penulis yang telah memberikan dukungan, doa, dan semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;
9. Teman-teman penulis yang terkasih yaitu Erika, Dije, Mia, Cantika, Yohana, Anabella, Joan, Delima, Yuki, Kevin, Divya, Debora, Saskia, Surup dan Tante Juliana yang senantiasa memberikan dukungan moral kepada Penulis dan serta teman kampus yaitu Fima sebagai teman yang bersama berjuang dan selalu memberikan dukungan moril kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis yang disusun oleh Penulis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis mengharap kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kebaikan Penulis di kemudian hari. Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih dan mengharapkan agar tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca khususnya di dalam keilmuan hukum khususnya bidang hukum perdata dan kenotariatan.

Jakarta, Desember 2023

Penulis,

Stevani Deska Suryani BR M

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	..iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	.1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
1. Bagaimana proses validasi sertifikat tanah yang bermasalah ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 201?	10
2. Bagaimana hambatan proses validasi sertifikat tanah yang bermasalah ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021?	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Kegunaan Penelitian.....	11
a. Kegunaan Teoritis	11
b. Kegunaan Praktis.....	11
D. Kerangka Konseptual.....	11
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	13
2. Jenis Bahan Hukum.....	13
3. Metode Penelusuran Bahan Hukum	14

4. Teknik Analisis Bahan Hukum	14
F. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Teori Perlindungan Hukum	16
1. Tinjauan Umum Hak atas Tanah.....	19
2. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	27
3. Tinjauan Hak dan Kewajiban Hukum.....	31
4. Tinjauan Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah.....	40
5. Tinjauan Kepastian Hukum.....	46
6. Tinjauan Keadilan dan Kemanfaatan Hukum	54
B. Landasan Yuridis.....	92
BAB III HASIL PENELITIAN	109
A. Proses Validasi Sertifikat Tanah	109
B. Permasalahan Pada Sertifikat Tanah.....	116
C. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021	119
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	127
A. Mekanisme Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021.....	127
B. Hambatan Proses Validasi Sertifikat Tanah Yang Bermasalah Yang Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2021	131
BAB V PENUTUP.....	142
A. Kesimpulan	142
B. Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA.....	145
LAMPIRAN.....	147

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Dosen Pembimbing Tesis
Lampiran 3	Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	Hasil Turnitin Tesis Similarity Index
Lampiran 6	Surat Keterangan Jurnal Terbit
Lampiran 7	Lembar Jurnal
Lampiran 8	Surat Keterangan Mahasiswa Aktif Universitas Tarumanagara
Lampiran 9	Hasil Wawancara
Lampiran 10	Daftar Singkatan