

**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT AKTA  
PELEPASAN DAN PENYERAHAN  
BAGI PEMBELI TANAH GIRIK YANG DILAKUKAN  
TANPA AKTA JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NO.1711 K/Pdt/2015**

**SKRIPSI**

**OLEH :  
AJENG AGUSTIANI  
201410115013**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2018**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terkait Akta Pelepasan dan Penyerahan bagi Pembeli Tanah Girik yang dilakukan Tanpa Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K/Pdt/2015)

Nama : Ajeng Agustiani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115013

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 28 Juni 2018

**MENYETUJUI,**

Pembimbing I



**Herybertus Sukartono, SH., MH.**

NIP. 019909008

Pembimbing II



**Heru Siswanto, SH., MKn**

NIP. 011606046

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terkait Akta Pelepasan dan Penyerahan bagi Pembeli Tanah Girik yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K / Pdt / 2015)

Nama : Ajeng Agustiani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115013

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Ujian Skripsi : 19 Juli 2018

Bekasi, 02 Agustus 2018

### MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Andang Sari, SH., MH.  
NIP. 010803030



Penguji I : Rahmat Saputra, SH., MH.  
NIP. 011606049



Penguji II : Heru Siswanto, SH., M.Kn.  
NIP. 011606046



### MENGETAHUI

**Ketua Program Studi**

**Dekan**

**Ilmu Hukum**

**Fakultas Hukum**



Elfirda Ade Putri, SH., MH.  
NIP. 011512043



Dr. H. ERWIN OWAN HERMANSYAH, SH., MH.  
NIP. 1804338

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul

“Perlindungan Hukum Terkait Akta Pelepasan dan Penyerahan bagi Pembeli Tanah Girik yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K/Pdt/2015)”

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikan melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 02 Agustus 2018

Yang Membuat Pernyataan,



**Ajeng Agustiani**

**201410115013**

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AJENG AGUSTIANI

NPM : 201410115013

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT AKTA PELEPASAN DAN PENYERAHAN BAGI PEMBELI TANAH GIRIK YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor :1711 K/Pdt/2015).**

Beserta peringkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta atau sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi

Pada tanggal : 02 Agustus 2018

Yang menandatangani

  
AJENG AGUSTIANI

## ABSTRAK

**Ajeng Agustiani, 201410115013, Skripsi.** *Perlindungan Hukum Terkait Akta Pelepasan dan Penyerahan bagi Pembeli Tanah Girik yang dilakukan Tanpa Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K/Pdt/2015).*

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang menerbitkan sertifikat. Oleh karena itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Dalam skripsi ini penulis membahas tentang Perlindungan Hukum bagi pembeli hak atas tanah yang masih girik yaitu Penggugat II Hotmariansi Saragih, dengan menganalisa putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K/Pdt/2015 melawan Tergugat H. Aspas Bin Haji Abdul Madjit, yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara menguasai tanah milik Penggugat II. Atas pembatalan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 154/Pdt.G/2013/PN.Bks. Dalam putusan Mahkamah Agung, diketahui terdapat permasalahan dalam hal penerbitan sertifikat tanah. Penulis berpendapat adanya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan sertifikat Hak Milik Nomor 61 atas nama Haji Aspas Bin Haji Abdul Madjid. Penelitian ini bertujuan memberikan sumbangsih bahan kajian tentang sengketa tanah bagi pembeli tanah girik tanpa Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku terkait isu hukum yang diteliti.

Kata kunci : Perlindungan hukum, Pembeli, Girik dan sertifikat tanah.

Pembimbing,  
Herybertus Soekartono, SH., MH.  
Heru Siswanto, SH., MKn.

## ABSTRACK

**Ajeng Agustiani, 201410115013, Minithesis, Legal Protaction against deed of release and on surrender of his girik land for buyers undertaken without deed of sale in the presence of an official land certificates (Case Studies of Supreme Court Number 1711 K/ Pdt/ 2015).**

*Legal protection given to every holder land rights a consequence of in land titling who published certificates. That is why every person or corporation is obliged to respecting the area. In this writers discussed a minithesis about legal Protaction for buyers girik land the plaintiff II named is Hotmariansi Saragih by analyzing decisions of the supreme court number 1711 K/ Pdt/ 2015 who did unlawfully a master of land belonging to the plaintiff II over the cancellation of first instance decisions number 154/Pdt.G/2013/PN.Bks. In decisions of the supreme court sub districts were as there have been problems in the issuing of land certificates. Writer thought, there are committed an illegal action in the manufacture of certificates of ownership number 61 on behalf of Haji Aspas Bin Haji Abdul Madjid. This study aims to give aspiration of the study about a row girik land buyers without a trading before PPAT. To experiment this case, a writer using the methodology normative law and constitution approach with referene a rule of law that applies is as high as related legal issues.*

*Keyword : Legal protection, Buyer, Girik and land certificates.*

*Advisor,*

*Herybertus Soekartono, SH., MH.*

*Heru Siswanto, SH., MKn.*

## KATAPENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas nikmat sehat dan kasih sayangNya yang selalu melimpah terhadap penulis ditengah perjuangan penulisan skripsi ini. Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang tua tercinta Almarhum Bapak Endang Sukarya dan Ibu Siti Khodijah yang tak henti mendoakan dan memberikan dukungan disaat penulis merasa kelelahan yang selalu membuat penulis tersenyum, sehingga penulis dapat termotivasi dalam penyusunan skripsi ini.

Skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan berbagai pihak. karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. (c) Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., M.H., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan teknis dan materi sehingga penulis tetap semangat.
3. Bapak Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H.,M.H.,M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berjasa besar terhadap kemajuan keilmuan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Herybertus Soekartono, SH., MH., dan Bapak Heru Siswanto, SH., MKn., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu selama memberikan bimbingannya, bertukar pikiran dan memberikan pemecahan masalah dalam rangka proses penulisan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh Civitas akademik yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran penulis.
6. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang ikut pula memberikan pemikiran, diskusi, terlebih kepada Holifatun dan Rinda Madya Arumdani yang



selalu memberikan dukungan, menghibur penulis dan berbagi informasi serta pencerahan kepada penulis.

7. Ibu Arie Santy, SH selaku Notaris dimana saya bekerja yang selalu memberikan izin untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga untuk dapat memperbaikinya penulis berharap masukan dan kritik serta saran. Apabila dalam penulisan ini terdapat kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja, penulis mohon untuk dimaafkan yang setulus-tulusnya.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, dan Allah Subhanahu Wa Ta'ala menjadikan catatan amal baik dan kita diampuni dari kesalahan serta berkenan menunjukan kita jalan yang benar.

Bekasi, 02 Agustus 2018



Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>MOTTO</b> .....	xii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	7
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	8
1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran .....	9
1.4.1 Kerangka Teoritis .....	9
1.4.1.1 Asas perlindungan Hukum ( <i>Grand Theory</i> ) .....	9
1.4.1.2 Hukum Agraria ( <i>Middle Range Theory</i> ) .....	9
1.4.1.3 Sistem Pendaftaran Tanah ( <i>Applied Theory</i> ) .....	9
1.4.2 Kerangka Konseptual .....	10
1.4.3 Kerangka Pemikiran .....	12
1.5 Metode Penelitian .....	12

1.6	Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>		<b>15</b>
2.1	Tinjauan Umum Hukum Agraria .....	15
2.2	Asas-asas Hukum Agraria Nasional .....	16
2.3	fungsi dan Peranan Pendaftaran Tanah dalam memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum .....	21
2.3.1	Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	24
2.3.2	Penerbitan Sertifikat Tanah .....	31
2.3.3	Jenis-jenis Hak atas Tanah menurut UUPA .....	32
2.4	Konversi Hak atas Tanah .....	36
2.5	Peralihan hak atas Tanah dan Fungsi Pendaftaran dalam Jual Beli Tanah .....	39
<b>BAB III HASIL PENELITIAN .....</b>		<b>43</b>
3.1	Hasil Penelitian Pertimbangan Majelis Hakim mengenai Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah girik yang dilakukan tanpa AJB di hadapan PPAT Pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1711 K/Pdt/2015 .....	43
3.1.1	Kasus Posisi .....	43
3.1.2	Tentang Gugatan Para Penggugat .....	45
3.1.3	Eksepsi Gugatan .....	46
3.1.4	alat bukti dan saksi .....	47
3.2	Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1711 K/Pdt/2015 untuk memenuhi unsur-unsur kepastian hukum menurut UUPA No.5 Tahun 1960 jo PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah .....	51

<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>
4.1 Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah girik yang dilakukan Tanpa AJB di hadapan PPAT .....	67
4.2 Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 1711 K/Pdt/2015 untuk memenuhi unsur-unsur kepastian hukum menurut PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah .....	79
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>84</b>
5.1 Kesimpulan .....	84
5.2 Saran .....	85

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

#### **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

**MOTTO**

**KEBERHASILAN TERCAPAI BAGI ORANG YANG  
BERSUNGGUH-SUNGGUH**

**KUTIPAN FAVORIT:**

**SAYA TIDAK BISA MENGUBAH ARAH ANGIN, NAMUN SAYA  
BISA MENYESUAIKAN PELAYARAN SAYA UNTUK SELALU  
MENGGAJAI TUJUAN SAYA**

**(Jimmy Dean)**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I	Riwayat Hidup Penulis
Lampiran II	Lembar Konsultasi Pembimbing
Lampiran III	Surat Keterangan Riset
Lampiran IV	Putusan Pengadilan

## DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
BPN	Badan Pertanahan Nasional
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
HGB	Hak Guna Bangunan
HM	Hak Milik
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUD 45	Undang-Undang Dasar Tahun 1945
UUPA	Undang-undang Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah