

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH
YANG BERSTATUS GIRIK (STUDI KASUS DESA
SUKANEGARA, KECAMATAN JONGGOL,
KABUPATEN BOGOR)**

SKRIPSI

**Oleh :
Deta Fikha Fitriani
201710115135**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah
Yang Berstatus Girik (Studi Penelitian
Pada Desa Sukanegara, Kecamatan
Jonggol, Kabupaten Bogor)

Nama Mahasiswa : Deta Fikha Fitriani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115135

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 09 Juli 2021

MENYETUJUI,

Pembimbing I



Mhd. Dahlan Surbakti, SH, MH

NIDN. 0304076901

Pembimbing II



Rahmat Saputra, SH, MH

NIDN. 0304058306

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah
Yang Berstatus Girik (Studi Penelitian
Pada Desa Sukanegara, Kecamatan
Jonggol, Kabupaten Bogor)

Nama Mahasiswa : Deta Fikha Fitriani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115135

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 30 Juni 2021

Bekasi, 09 Juli 2021

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : **Rahmat Saputra, SH, MH**
NIDN. 0304058306

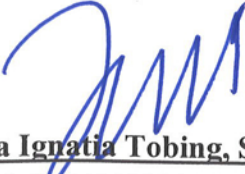
Penguji I : **Dr. Lukman Hakim, SH, MH**
NIDN 0319077606

Penguji II : **Rabiah Al Adawiah, S.AG, M.Si**
NIDN 0302057403

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum


Clara Ignatia Tobing, SH, MH
NIDN. 0314029002


Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Deta Fikha Fitriani
Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115135
Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, 01 Januari 1999
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Berstatus Girik (Studi Kasus Pada Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor)* ” adalah benar-benar merupakan asli 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.

Bekasi, 17 Mei 2021

Yang membuat pernyataan



Deta Fikha Fitriani

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Deta Fikha Fitriani
Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115135
Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, 01 Januari 1999
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Dengan pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :
“ PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERSTATUS GIRIK (STUDI KASUS PADA DESA SUKANEGARA, KECAMATAN JONGGOL, KABUPATEN BOGOR) ”

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royaltynon-ekklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta 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.

Bekasi, 17 Mei 2021

Yang membuat pernyataan



Deta Fikha Fitriani

ABSTRAK

Deta Fikha Fitriani.201710115135.*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Berstatus Girik (Studi Kasus Pada Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor)*

Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, memiliki risiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi terhadap pihak pembeli. Diketahui banyaknya masyarakat Desa Sukanegara yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah berstatus tanah girik disebabkan karena masih banyak tanah yang tidak ada bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat.

Permasalahan dalam skripsi ini mengenai akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah dengan alas hak girik di desa Sukanegara. Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) didukung dengan wawancara kepada narasumber untuk mendapatkan kesimpulan tentang akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan tidak mendapatkan kepastian hukum dalam hal peralihan hak atas tanah, terkait Pihak pembeli tidak dapat mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional dan potensi terjadi adanya sengketa tanah atas kepemilikan girik.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah dengan alas hak girik di Desa Sukanegara, melalaui perlindungan hukum preventif dengan melakukan penyuluhan mengenai kedudukan surat girik dan sertipikat atas tanah oleh Pemerintah melalui Kepala Desa kepada masyarakat di Desa Sukanegara, mengikuti Program Pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Dilakukan juga perlindungan hukum represif terkait apabila terjadi sengketa sehingga dapat dilakukan upaya hukum ke Pengadilan untuk mendapatkan perlindungan dari adanya kerugian-kerugian yang dialami pihak pembeli.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Pembeli TanahGirik

ABSTRACT

Deta Fikha Fitriani.201710115135.*Legal Protection for Land Buyers with a Girik Status (Case Study in Sukanegara Village, Jonggol District, Bogor Regency)*

Girik is the term for customary land or land that does not have a certificate and has not been registered with the local Land Office, which carries a higher legal risk and vulnerability to the buyer. It is known that many people in Sukanegara Village have committed legal acts of buying and selling land with the status of girik land because there are still many lands for which there is no proof of land ownership in the form of certificates.

The problems in this thesis are regarding the legal consequences for the buyer on the sale and purchase of land rights which are carried out under the hands and the form of legal protection for the buyer in buying and selling land on the basis of freehold rights in Sukanegara village. This thesis uses a normative legal research method (literature) supported by interviews with informants to get conclusions about the legal consequences for the buyer of the sale and purchase of land rights carried out under the hands of not obtaining legal certainty in the case of transfer of rights to land, related parties the buyer cannot register the land with the National Land Agency and the potential for land disputes over girik ownership.

A form of legal protection for the buyer in buying and selling land on the basis of freehold rights in Sukanegara Village, through preventive legal protection by providing counseling regarding the position of girik letters and certificates on land by the Government through the Village Head to the community in Sukanegara Village, following the Government Land Registration Program Complete Systematic (PTSL), namely the process of registering land for the first time, which is carried out simultaneously and includes all objects of land registration that have not been registered in a village or kelurahan or other similar names. Repressive legal protection is also carried out in the event of a dispute so that legal remedies can be made to the court to get protection from any losses suffered by the buyer.

Keywords: Legal protection. Land Buyer Girik

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wb.Wr

Puji syukur penulis ucapkan atas berkat dan karunia yang telah diberikan Tuhan yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERSTATUS GIRIK (STUDI KASUS PADA DESA SUKANEGARA, KECAMATAN JONGGOL, KABUPATEN BOGOR)**. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Irjen. Pol. Purn. Dr. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang memberikan semangat motivasi dan saran prasarana skripsi yang dibuat berkualitas.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima., SH., MH., MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang memberikan semangat motivasi dan saran prasarana skripsi yang dibuat berkualitas.
3. Bapak Mhd. Dahlan Surbakti, SH, MH selaku Dosen Pembimbing Materi dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar dan dengan tulus memberikan saran-saran yang sangat bermanfaat kepada penulisan skripsi ini.
4. Bapak Rahmat Saputra, SH, MH., selaku Dosen Pembimbing Teknis dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar dan dengan tulus memberikan saran-saran yang sangat bermanfaat kepada penulisan skripsi ini.
5. Ibu Nina Zainab, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan meberikan arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

6. Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan seluruh Civitas Akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
7. Kedua orang tua penulis, tercinta yang telah memberikan motivasi secara moril maupun materil yang amat berarti bagi penulis, dan penulis juga mengucapkan terima kasih atas kasih sayang dan doa yang diberikan hingga skripsi ini selesai.
8. Linggar Aji Pradana Wijonarko yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
9. Teman seperjuangan dalam menyelesaikan penulisan skripsi dan teman di Fakultas Hukum Ubhara Jaya yang terlibat langsung dan tidak langsung.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan Negara, mudah-mudahan segala perhatian, pertolongan dan pengorbanan dari semua pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Bekasi, 17 Mei 2021

Penulis,



Deta Fikha Fitriani

201710115135

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Rumusan Masalah	8
1.4. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1. Tujuan Penelitian	8
1.4.2. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran	9
1.5.1. Kerangka Teori	9
1.5.2. Kerangka Konseptual	13
1.5.3. Kerangka Pemikiran	15
1.6. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tanah	18
2.2. Sertipikat Tanah	19
2.1.1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	19
2.1.2. Sifat Pembuktian Sertipikat Sebagai	

	Tanda Bukti Hak	21
	2.1.3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	22
	2.3. Girik.....	23
	2.4. Kepala Desa.....	25
	2.5. Jual Beli Tanah	27
	2.5.1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat....	27
	2.5.2. Jual Beli Tanah Menurut PPAT.....	28
	2.5.3. Akta Jual Beli Tanah	31
	2.5.4. Keabsahan Jual Beli Tanah.....	32
	2.6. Pendaftaran Tanah	37
BAB III	METODE PENELITIAN	
	3.1. Jenis Penelitian	43
	3.2. Pendekatan Penelitian.....	44
	3.3. Sumber Bahan Hukum	44
	3.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	45
	3.5. Metode Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum.	46
	3.6. Lokasi Penelitian	47
BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	
	4.1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan.....	48
	4.2. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Girik di Desa Sukanegara	64
BAB V	PENUTUP	
	5.1. Kesimpulan.....	82
	5.2. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA	85
RIWAYAT HIDUP PENULIS	89
LAMPIRAN.....	90

