

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara agraris yang kehidupan masyarakatnya bergantung pada tanah. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia tidak bisa terpisahkan oleh tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktivitas sehari-hari bahkan setelah meninggalkan pun tanah masih diperlukan. Tanah juga merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang, tetapi jumlahnya tidak bertambah dan bersifat tetap.¹

Masyarakat di Indonesia bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak dapat dipisah-pisahkan yang berarti tiap perubahan dalam jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai letusan revolusi, menghendaki juga perubahan dalam hukum tanah. Demikian pula perubahan dalam hukum tanah jika dilaksanakan dengan konsekuen akan menimbulkan perubahan dalam jiwa rakyat dan bentuk masyarakatnya.²

Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan dalam telah memberikan landasan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang kemudian dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA).

¹ Kertasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Bina Aksara, 1994, hlm. 1.

²BF. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: FHUP, 2014, hlm. 51.

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia (kebutuhan pangan) yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Oleh karena itu tanah harus diberdayagunakan dan dikelola agar memberikan manfaat yang besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Tanah merupakan sebuah aset yang berharga, kebanyakan orang memandang tanah sebagai sebuah investasi yang menguntungkan sehingga banyak yang mencari tanah untuk dibeli.³

Dalam hukum Tanah Adat adalah hak pemilikan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara otentik atau tertulis, kemudian pula ada yang di dasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.⁴

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁵ Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁶ Dalam Batang Tubuh UUPA tujuan tersebut kemudian diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁷

Pasal 19 UUPA tersebut merupakan instruksi yang ditujukan kepada pemerintah agar menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum (*rechtskadaster*). Dari proses pendaftaran tersebut maka akan diterbitkan dokumen tanda bukti hak yang disebut dengan

³ Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses, 2009, hlm. 25.

⁴ B. F. Sihombing, *Op. Cit.*, hlm. 67.

⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990), hlm. 233.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 3.

⁷ *Ibid.*

sertipikat. Sertipikat hak atas tanah merupakan produk akhir dari pendaftaran tanah sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah yang dijamin kepastiannya oleh hukum dan pemegangnya mendapat perlindungan hukum. Agar setiap pemilik tanah mendapat perlindungan hukum maka harus mendaftarkan tanahnya. Namun dalam kenyataan di masyarakat, masih banyak pemilik atau pemegang hak atas tanah yang belum mendaftarkan bidang-bidang tanah miliknya.⁸

Sertipikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, girik merupakan hal yang sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah.⁹ Tanpa memiliki sertipikat dan dokumen kepemilikan, penjual tanah akan menduduki posisi yang lemah di mata hukum. Setiap transaksi jual beli tanah pasti membutuhkan pembuatan akta jual beli. Akta harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena PPAT adalah pejabat yang berhak membuat akta jual beli. Akta jual beli merupakan salah satu syarat untuk pembuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Meskipun demikian, masih banyak hak atas tanah (tanah dan bangunan) yang belum memiliki sertipikat dan dokumen kepemilikan.¹⁰ Hal tersebut merupakan suatu kondisi yang rawan karena dapat menimbulkan konflik. Konflik tersebut dapat terjadi karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli tanah.

Guna menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut.¹¹

⁸ Dwi Meity Rohmawaty, *Analisis Yuridis Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Karena Pewarisan Islam*, E-Jurnal Gloria Yuris Prodi Ilmu Hukum, Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura, 2014, hlm. 4.

⁹ *Ibid.*, hlm. 69.

¹⁰ Ana Sylviana, *Gugurnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah oleh Girik Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Studi Putusan Nomor 32/Pdt.G/2013/PN.Srg*, *Diponegoro Law Jurnal*, Volume 6 Nomor 2 Tahun 2017.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Penerbit Djanbatan, 1994, hlm. 225.

Prosedur jual beli hak atas tanah telah diterapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang Pokok Agraria Lembaran Negara Tahun 1960 No.104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) Dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.¹²

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.¹³

Menurut hukum adat, dalam jual beli tanah terdapat satu perbuatan hukum yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai atau kontan oleh pembeli kepada penjual.¹⁴ Adapun jual beli tanah menurut aturan hukum adat bukanlah merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagaipembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau kontan dan dilakukan secara terang. Untuk suatu kepentingan pendaftaran jual beli tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, maka jual beli tanah yang telah bersertipikat maupun selain sertipikat harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT)

¹² Henni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan", *Jurnal IUS*, Vol IV, Nomor 3, Desember 2016, hlm, 424

¹³Ibid.

¹⁴Tedjo Asmo Sugeng, Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Volume XV, Nomor 2, November 2017: 1665-1673, hlm. 3.

sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁵

Merujuk pada uraian pengertian sistem hukum bahwa “hukum tanah sebagai suatu sistem” adalah mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan mengatur salah satu aspek yuridisnya yang di sebut hak-hak penguasaan atas tanah. Ketentuan ketentuan hukum yang mengatur hak-hak atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem, yang disebut hukum tanah.¹⁶

Pada penulisan ini, penelitian yang dilakukan di Desa Sukanegara yang terletak di Kabupaten Bogor sebelah Timur dengan luas wilayah 640 Ha dengan jumlah penduduk sekitar 5807 jiwa. Penduduk desa sebagian besar petani, khususnya padi sawah. Desa Sukanegara mempunyai lahan untuk investasi yaitu tanah darat hampir 60%.Letak geografis Desa Sukanegara ini, berbatasan:

Sebelah utara Desa Sukasirna,
Sebelah timur Desa Sukaesmi,
Sebelah selatan Desa Sukajaya,
Sebelah barat Desa Cibodas,

Alasan penulis melakukan penelitian di Desa Sukanegara dikarenakan masih banyaknya kegiatan jual beli tanah yang masih alas haknya girik di desa Sukanegara dikarenakan masyarakat di Desa Sukanegara masih menganggap Girik sebagai bukti kepemilikan dan tidak mempermasalahkan hal tersebut.

Secara yuridis, girik sudah tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketentuan tersebut juga ditegaskan dalam Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak.¹⁷

¹⁵PeraturanPemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Pasal 37 ayat (1).

¹⁶Nia Kurniati, *Hukum Agraria, Sengketa Pertanahan, Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016, hlm. 37.

¹⁷*Ibid.*

Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertipikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik).¹⁸ Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar di kemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan dan merugikan. Tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertipikat, memiliki risiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi terhadap pihak pembeli. Oleh karena itu, salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli tanah yang alas haknya girik yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat lebih menekankan kejelasan dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual.¹⁹

Uraian data di atas, 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. Selain itu, letak geografis Desa Sukanegara berada di daerah pegunungan yang jauh dari kota dan memerlukan waktu beberapa jam sampai ke kota. Serta sebahagian masyarakat menganggap butuh biaya yang tidak sedikit untuk melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.

Untuk menjamin ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak khususnya pihak Pembeli, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum bersertipikat. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat, sehingga jual beli tanah yang belum bersertipikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.²⁰

¹⁸Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 114.

¹⁹ Andy Hartanto, *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014, hlm. 83.

²⁰Andy Hartanto, *Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014, hlm. 83.

Fakta hukum dalam penulisan skripsi ini terkait ada bukti penguasaan atas satu bidang tanah di Desa Sukanegara berdasarkan Surat Girik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan setempat. Surat Girik sebagai bukti penguasaan atas tanah atas nama Tuan SR dan untuk yang satu lagi atas nama BU. Hal ini diketahui ketika pihak tuan SR melakukan jual beli atas objek tanah kepada pihak tuan FE di hadapan Notaris untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian dilakukan pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dan nantinya akan dibaliknamakan atas nama FE untuk dijadikan sertipikat atas tanah tersebut dengan bukti surat girik. Pada saat dilakukan pengukuran ke objek tanah yang dijual, diketahui terdapat salah satu masyarakat mengklaim objek tanah tersebut atas nama BU dengan menunjukkan bukti surat Girik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.²¹

Berdasarkan uraian duduk perkara di atas, penulis tertarik membahasnya lebih lanjut dalam penelitian skripsi ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG BERSTATUS GIRIK (STUDI KASUS PADA DESA SUKANEGARA, KECAMATAN JONGGOL, KABUPATEN BOGOR)”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, yang menjelaskan dan menguraikan mengenai kegiatan jual beli tanah yang alas haknya girik di Desa Sukanegara dapat menimbulkan sengketa atau perselisihan. Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini, mengenai

Dassolen dalam penulisan ini, mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dassein dalam penulisan ini, mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Desa Sukanegara banyak dilakukan dibawah tangan dikarenakan kepemilikan tanah di Desa Sukanegara oleh masyarakat masih menggunakan

²¹Data ini diperoleh melalui serangkaian wawancara dengan Ahmad Yani, Kepala Desa Sukanegara di Kabupaten Bogor pada bulan Februari 2021.

bukti surat Girik. Tanah girik merupakan bukti kepemilikan dari kepala desa/lurah dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dibahas melalui penelitian hukum ini, yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah dengan alas hak girik di desa Sukanegara?

1.4. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dikemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan.
- b. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah dengan alas hak girik di desa Sukanegara.

1.4.2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis penelitian ini memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum sekaligus manfaat khusus untuk mengembangkan pengetahuan di bidang hukum atau masalah hukum yang menjadi obyek penelitian.

2. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini bermanfaat untuk menghasilkan bahan masukan yang dapat disampaikan kepada pemerintah, lembaga-lembaga negara yang berwenang membentuk undang-undang, mengubah undang-

undang atau memperbaharui undang-undang atau lembaga-lembaga tertentu yang terkait langsung kebijakan atau pelaksana kebijakan.

1.5. Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran

1.5.1. Kerangka Teori

1.5.1.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, sah dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara.²² Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma peraturan. Di dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis.²³

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.²⁴ Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 277.

²³ *Ibid.*, hlm. 277-278.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 278.

salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam satu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.²⁵

Pada umumnya hukum dibentuk atau dibuat dengan tujuan untuk memenuhi rasa keadilan, kepastian dan ketertiban. Penganut aliran normatif positivisme secara dogmatis lebih menitikberatkan hukum pada aspek kepastian hukum bagi para pendukung hak dan kewajiban.²⁶

Kepastian hukum bermuara pada ketertiban secara sosial. Dalam kehidupan sosial, kepastian hukum adalah menyamaratakan kedudukan subjek hukum dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Dalam paham positivisme, kepastian diberikan oleh negara sebagai pencipta hukum dalam bentuk undang-undang. Pelaksanaan kepastian dikonkretkan dalam bentuk lembaga yudikatif yang berwenang mengadili atau menjadi wasit yang memberikan kepastian bagi setiap subjek hukum.²⁷

Dalam Negara hukum, peran asas kepastian hukum (*principle of legal security*) mendapat prioritas utama. Bahkan, jika dikaitkan dengan penyelenggaraan pemerintahan, asas kepastian hukum mendapat tempat yang layak untuk mendukung sikap administrasi pemerintahan.²⁸ Sejalan dengan konsep Negara hukum tersebut, sesuai dengan Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1989 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimuat dalam

²⁵ <http://rasjuddin.blogspot.com/2013/06/hubungan-3-tujuan-hukum-kepastian-hukum.html>.

²⁶ <http://mariotedja.blogspot.com/2012/12/teori-kepastian-dalam-prespektif-hukum.html>.

²⁷ *Ibid*

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 279.

Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, yang kemudian telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1989 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, disebutkan bahwa Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 bertujuan mewujudkan tata kehidupan negara dan bangsa yang sejahtera, aman, tentram, serta tertib.²⁹

Relevansi penjelasan umum tersebut menurut penulis di sini ialah, dalam rangka mewujudkan tata kehidupan yang demikian diamanatkan dalam cita-cita negara hukum, maka harus adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dalam negara hukum yakni mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Sehingga apabila kepastian hukum tersebut terwujud, maka akan menjamin persamaan kedudukan warga masyarakat dalam hukum.³⁰

Berdasarkan penjabaran tentang teori kepastian hukum yang disampaikan oleh tokoh-tokoh ilmu hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat ditarik benang merah tentang teori kepastian hukum yang akan dijadikan pisau analisis dalam penulisan skripsi ini, yaitu:³¹

- a. Kepastian hukum dibutuhkan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat itu sendiri;
- b. Ketertiban dalam masyarakat diwujudkan dengan adanya aturan hukum yang mengatur kehidupan bermasyarakat;

²⁹*Ibid.*

³⁰ Mirza Satria Buana, Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainpi*) Dengan Asas Keadilan (*Substantial Justice*) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi, Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010, hlm. 34

³¹*Ibid.*

- c. Aturan dalam masyarakat dapat berbentuk ketentuan perundang-undangan atau aturan lainnya maupun ketentuan yang lahir dari putusan hakim di pengadilan.

1.5.1.2 Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.³²

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.³³

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.³⁴

Philipus Hadjon berpendapat bahwa, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:³⁵

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk

³²H. Salim HS dan Erliana Septiana Nurbani., *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 259.

³³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987, hlm. 1-2.

³⁴*Ibid.*

³⁵H. Salim HS dan Erliana Septiana Nurbani., *Op. Cit.*, hlm. 264.

- mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

1.5.2. Kerangka Konseptual

Untuk mempermudah pemahaman dan mempersempit pembahasan serta menghindari terjadinya pembiasan makna maka di dalam kerangka konseptual ini akan dijelaskan tentang:

- a. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.³⁶
- b. Tanah adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.³⁷
- c. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah.³⁸
- d. Desa adalah merupakan kesatuan hukum, dimana bertempat tinggal suatu masyarakat dan mengadakan pemerintahan sendiri.³⁹
- e. Jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan.⁴⁰

³⁶*Ibid.*, hlm. 5.

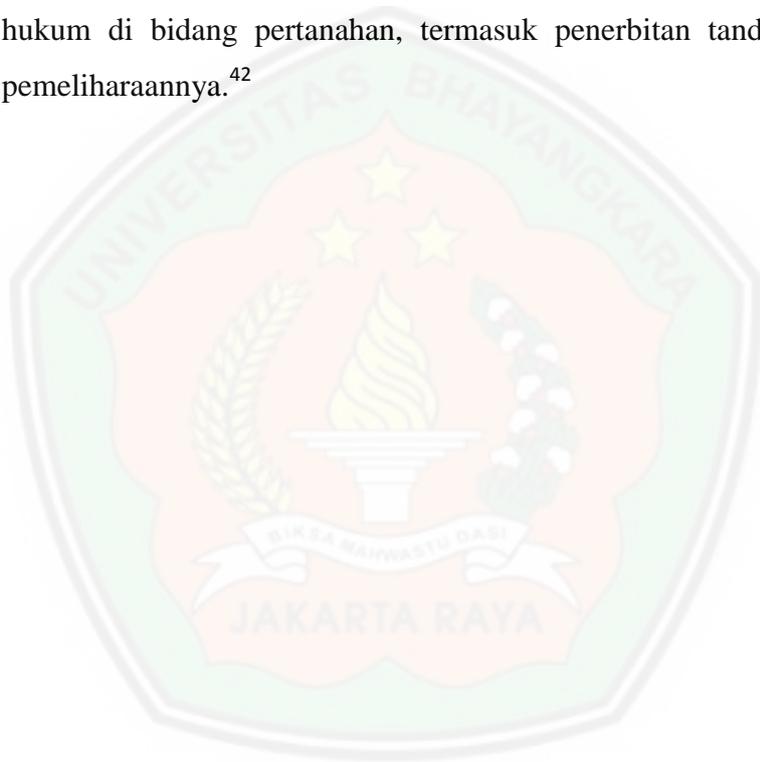
³⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djanbatan, 1994, hlm. 225.

³⁸*Ibid.*, hlm. 226.

³⁹ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 2007, hlm. 68.

⁴⁰ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1970, hlm. 50.

- f. Peralihan hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.⁴¹
- g. Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.⁴²



⁴¹ M. Rizal Akbar dkk, *Tanah Ulayat dan Keberadaan Masyarakat Hukum Adat*, Pekanbaru: LPNU Press, 2005, hlm.9.

⁴²*Ibid.*

1.5.3. Kerangka Pemikiran



1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penelitia skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Berstatus Girik (Studi Kasus Pada Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor)”, sistematika penulisan ini terdiri 5 (lima) bab yang membahas tentang:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANAH, HAK ATAS TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini, membahas dan menguraikan tentang pengertian tanah, hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah, sistem pendaftaran tanah dan sertifikat tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini membahas mengenai jenis penelitian, metode pendekatan, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, metode analisis bahan hukum dan lokasi penelitian.

BAB VI PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Menguraikan tentang alasan yang melatarbelakangi masih banyaknya tanah yang alas haknya girik di masyarakat Desa Sukanegara dan upaya perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam melakukan jual beli tanah dengan alas hak girik di desa Sukanegara.

BAB V PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran.

