

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
GIRIK DI RADEN INTEN JAKARTA TIMUR  
(TINJAUAN KASUS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NO.  
1040 K/PDT/2021)**

**SKRIPSI**

Oleh:

**ELNINO FILIPE NARAYO LAKUSA  
2040050151**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
GIRIK DI RADEN INTEN JAKARTA TIMUR  
(TINJAUAN KASUS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NO.  
1040 K/PDT/2021)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana  
Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

**ELNINO FILIPE NARAYO LAKUSA  
2040050151**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

## **VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

### **Visi :**

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai- nilai Kristiani dan Pancasila.

### **Misi :**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.



**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “**Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/PDT/2021)**” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku–buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 5 Januari 2024



Elnino Filipe Narayo Lakusa  
2040050151



# UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

## PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

Oleh :

Nama : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara  
Judul : Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/PDT/2021.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 06 Februari 2024  
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I,

Dr. Aarce Tehupeior, S.H., M.H.  
NIDN/NIDK: 0314086404

Dosen Pembimbing II,

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.  
NIDN/NIDK: 0305046406

Ketua Program Studi

Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum  
NIDN/NIDK: 0327046303

Dekan,

Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.  
NIDN/NIDK: 0302117904



## UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

### PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 1 Februari 2024 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul : Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah  
Girik di Raden Inten Jakarta Timur  
(Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No.  
1040 K/PDT/2021.

Oleh tim penguji terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Aarce Tehupeior, S.H., M.H.	Ketua	
2. Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Anggota	
3. Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn.	Anggota	





**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GIRIK DI**  
**RADEN INTEN JAKARTA TIMUR (TINJAUAN KASUS PUTUSAN**  
**MAHKAMAH AGUNG NO.1040 K/PDT/2021)**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 01 Februari 2024  
dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan tim penguji,

**Pembimbing Utama,**

**Dr. Aarce Tehupeiry, S.H., M.H.**  
**NIDN/NIDK: 0314086404**

**Pembimbing Pendamping,**

**Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.**  
**NIDN/NIDK: 0305046406**

**Anggota Penguji**

**Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn.**  
**NIDN/NIDK: 0123129201**



PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah  
Girik di Raden Inten Jakarta Timur  
(Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No.  
1040 K/PDT/2021.

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 05 Januari 2024



Elnino Filipe Narayo Lakusa  
2040050151



## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas kasih karunia yang diberikan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun skripsi yang saya ajukan yang berjudul “**Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/PDT/2021)**”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat mata kuliah skripsi di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A., Selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Ibu I Dewa Ayu Widyani S.H., M.H., Selaku Kepala Departemen Fakultas Hukum Administrasi Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H., Selaku dosen pembimbing pertama saya yang telah membantu memberikan arahan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi.
5. Ibu Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc., Selaku dosen pembimbing kedua saya yang telah membantu memberikan arahan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi.
6. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Pengajar Fakultas Hukum
7. Papa, Mama, Eyang, Kanona, Kaiki, Mais, Kamega, Lui dan seluruh keluarga besar saya yang mendukung saya dan mendoakan saya selama menyelesaikan skripsi ini.
8. Hanum, Arga, Dimas, Aikel, Roy, Dogan selaku partner pendengar keluh kesah dan penyemangat penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan Ibu, Bapak, dan Saudara-saudara semua. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, diharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun sehingga dapat menyempurnakan skripsi ini. Semoga penulisan ini membawa manfaat bagi para pembaca sekali



## DAFTAR ISI

VISI MISI.....	ii
HALAMAN KEASLIAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PUBLIKASI .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
<b>BAB I        PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	10
D. Tujuan Penelitian .....	11
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	11
E.1 Kerangka Teori.....	11
E.2 Kerangka Konsep.....	14
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II        TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
A. Teori Hukum .....	20
A.1 Teori Kepastian Hukum .....	20
A.2 Teori Perlindungan Hukum.....	21
B. Konsepsi Hukum Tanah Nasional.....	23
B.1 Definisi Hak Atas Tanah .....	23
B.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	29
B.3 Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah .....	38
C. Tinjauan Tentang Tanah Girik.....	46
C.1 Pengertian Tanah Girik .....	46
C.2 Status Hukum Tanah Girik .....	49

	C.3	Peralihan Tanah Girik .....	51
	C.4	Kekuatan Hukum Tanah Girik .....	53
	D.	Tinjauan Tentang Sengketa Tanah .....	55
	D.1	Pengertian Sengketa Tanah .....	55
	D.2	Macam Macam Sengketa Tanah .....	61
	D.3	Bentuk Sengketa Tanah .....	61
	D.4	Penyelesaian Sengketa Tanah .....	63
	E.	Hak Menguasai Negara .....	70
	F.	Pendaftaran Tanah .....	71
	G.	Putusan Mahkamah Agung .....	72
	H.	Perjanjian .....	72
	I.	PPJB .....	73
	J.	Akta Jual Beli .....	74
<b>BAB III</b>		<b>PERMASALAHAN SENGKETA TANAH HAK MILIK ADAT STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1040 K/PDT/ 2021.....</b>	<b>76</b>
	A.	Kronologi Sengketa Tanah Girik .....	76
	B.	Tahap Terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah .....	77
	B.1	PPJB Yang Dibuat Setelah Terjadi Kesepakatan .....	79
	C.	Hal-Hal Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Tanah.....	82
	D.	Analisis Permasalahan Pembagian Waris Tanah Girik Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	83
<b>BAB IV</b>		<b>BAGAIMANA CARA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GIRIK STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.1040 K/PDT/2021 .....</b>	<b>92</b>
	A.	Penyelesaian Sengketa Tanah Girik.....	92
	B.	Putusan Sengketa Tanah .....	93
	C.	Analisis Terhadap Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa .....	96
<b>BAB V</b>		<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>102</b>
	A.	Kesimpulan .....	102
	B.	Saran.....	103
		<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>104</b>

## ABSTRAK

Nama : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
NIM : 2040050151  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul : Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik Di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No.1040 K/Pdt/2021)  
Halaman : i-xi 104 halaman - Daftar Pustaka - Lampiran  
Kata Kunci : Penyelesaian, Sengketa Tanah, Girik

Permasalahan penyelesaian sengketa tanah girik terkait jual beli yang didahului dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sering kali terjadi, misalnya ketika suatu tanah girik yang kemudian sudah dilakukan pemenuhan pembayaran tetapi tidak bisa dimiliki oleh pembeli karena objek sengketa antar ahli waris.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa yuridis normatif, adalah penelitian yuridis normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Pihak pembeli disini telah dirugikan dengan adanya beberapa pihak ahli waris yang menolak untuk melaksanakan akta jual beli. Karena menurut ahli waris, tanah tersebut masih kepemilikan bersama dari para ahli waris keseluruhan.

Maka penelitian ini dimaksudkan guna memahami perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, keabsahan akta PPJB yang dibuat oleh para pihak dan bagaimana penyelesaian sengketa tanah girik.

Daftar Acuan : 37 Buku + 8 Peraturan Perundang Undangan + 12 Jurnal  
Dosen Pembimbing I : Dr. Aartje Tehupeiori, S.H., M.H.  
Dosen Pembimbing II : Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.



## ABSTRACT

*Name* : Elnino Filipe Narayo Lakusa  
*NIM* : 2040050151  
*Program* : *Civil Law*  
*Title* : *Juridical Analysis of Girik Land Dispute Resolution in Raden Inten East Jakarta (Case Review of Supreme Court Decision No.1040 K/Pdt/2021)*  
*Pages* : *i-xi 104 pages - bibliography - attachment*  
*Keywords* : *Resolving, Land Disputes, Girik*

*The problem of resolving girik land disputes is related to buying and selling which is preceded by making a binding sale and purchase agreement (PPJB) often occur, for example when a girik land which is then made includes payment but cannot be owned by the buyer because the object is recorded between heirs.*

*The research method used in this research is normative juridical, which is normative juridical research which discusses doctrines or principles in legal science.*

*The buyer here has been disadvantaged by the presence of several heirs who refused to execute the sale and purchase deed. Because according to the heirs, the land is still jointly owned by the heirs.*

*So, this research is intended to understand legal protection for buyers who have good intentions, the validity of the PPJB deed made by the parties and how to resolve girik land disputes.*

*References List* : *37 Books + 8 Laws and Regulations + 12 Journal*  
*Advisor 1* : *Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.*  
*Advisor 2* : *Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.*