

## Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Girik yang Telah Diterbitkan Sertifikat oleh Pihak Lain

Rizaldi<sup>1</sup>, Wira Franciska<sup>2</sup>, Putra Hutomo<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Jayabaya, Indonesia

Email Penulis Korespondensi: [zhaldi279@gmail.com](mailto:zhaldi279@gmail.com)

### ABSTRAK

Untuk waktu yang lama, masyarakat bergantung pada girik, dokumen tanah kuno yang menunjukkan siapa yang memiliki kedaulatan atas sebidang tanah. Namun, girik kini hanya dianggap sebagai indikasi awal dalam proses pendaftaran tanah pertama kali dan tidak dianggap sebagai bukti hukum yang sah atas kepemilikan properti, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Apartemen, dan Pendaftaran Properti. Perlindungan hukum bagi pemegang girik yang tanahnya telah disertifikasi oleh pihak ketiga dan posisi pemegang girik sebagai bukti kendali tanah dalam pendaftaran tanah merupakan isu yang dibahas dalam penelitian ini. Studi ini menggunakan metode konseptual dan hukum untuk sampai pada kesimpulan hukum normatif. Data yang digunakan berasal dari sumber primer dan sekunder dalam bidang hukum, khususnya dari tinjauan literatur undang-undang, yurisprudensi, dan putusan pengadilan. Teori perlindungan hukum dan teori pendaftaran tanah merupakan kerangka teoritis yang digunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan temuan tersebut, girik hanya dapat digunakan dalam proses hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah adat, dan tanah ini harus didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah paling lambat tanggal 2 Februari 2026. Setelah tanggal tersebut, girik tidak akan lagi memiliki tujuan selain sebagai dokumen tambahan dalam prosedur pendaftaran tanah administratif pendahuluan. Jika pemegang girik dapat memberikan bukti penguasaan fisik tanah secara terus menerus selama 20 tahun, didukung oleh data yang valid dan dokumen lain yang memperkuat kedudukan hukum pemegang girik, pemegang tersebut dapat diberikan perlindungan hukum.

**Kata kunci:** *Girik, Kedudukan Hukum, Pendaftaran Tanah, Perlindungan Hukum, PP 18/2021.*

### ABSTRACT

*For a long time, the community relied on giri, an ancient land document that shows who had sovereignty over a piece of land. However, girik is now only seen as an initial indication in the process of first-time land registration and is not deemed as legitimate legal proof of*

*property ownership, according to Government Regulation Number 18 of 2021 on Management Rights, Land Rights, Flats, and property Registration. Legal protection for girik holders whose land has been certified by third parties and the position of girik holders as evidence of land control in land registration are the issues addressed in this research. This study employs both conceptual and statutory methods to arrive at normative legal conclusions. The data utilised are derived from both primary and secondary sources within the field of law, specifically from literature reviews of statutes, case law, and judicial judgements. Legal protection theory and land registration theory are the theoretical frameworks utilised in this investigation. Based on the findings, girik can only be used in legal proceedings to prove ownership of customary property, and this land must be recorded to get a land certificate by February 2, 2026. After this date, girik will no longer serve any purpose beyond that of an ancillary document in the preliminary administrative land registration procedure. If the holder of a girik can provide evidence of continuous physical control of the land for 20 years, backed by valid data and other papers that bolster the girik holder's juridical standing, the holder may be awarded legal protection.*

**Keywords:** *Girik, Legal Position, Land Registration, Legal Protection, PP 18/2021.*

## **PENDAHULUAN**

Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia yang mencari nafkah di bidang pertanian, tanah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa memegang peran penting dalam kehidupan manusia. Nilai-nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang dimiliki tanah sangat penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat dalam jangka panjang, di samping kegunaan praktisnya sebagai tempat tinggal dan alat produksi (Santoso, 2020). Oleh karena itu, untuk menegaskan kejelasan hukum dan melindungi semua pemegang hak atas tanah, perlu ditetapkan peraturan yang tepat melalui instrumen hukum mengenai kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah (Sumardjono, 2021).

Indonesia dikenal sebagai negara agraris yang memiliki potensi sumber daya tanah yang luas dan subur. Kondisi geografis serta iklim tropis yang mendukung menjadikan tanah di Indonesia sangat potensial untuk dimanfaatkan dalam berbagai sektor kehidupan, baik dalam bidang pertanian, perkebunan, maupun Pembangunan (Supriadi, 2020). Namun demikian, besarnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah seringkali menimbulkan berbagai permasalahan di bidang pertanahan, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, dan pembuktian hak atas tanah (Hutagalung, 2020).

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), merupakan landasan legislatif utama sistem hukum tanah Indonesia dan menetapkan peraturan seputar hak atas tanah. Ayat pertama Pasal 4 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan bahwa negara memiliki kewenangan untuk memberikan berbagai jenis hak atas tanah kepada masyarakat dan usaha

tergantung pada hak kendali yang diberikannya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara dapat mengendalikan siapa yang memiliki tanah dan bagaimana penggunaannya sehingga setiap orang dapat hidup sejahtera, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memperbarui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Unit Apartemen dan Pendaftaran Tanah, yang menguraikan prosedur pendaftaran tanah dan memberikan kepastian hukum mengenai hak tanah. Setiap bidang tanah yang terdaftar di bawah sistem ini mendapatkan sertifikat yang membuktikan kepemilikan. Sertifikat ini merupakan bukti yang kuat dalam hal detail hukum dan fisik tanah (Santoso, 2020).

Namun pada kenyataannya, banyak individu bergantung pada dokumen lama seperti girik atau bentuk bukti kepemilikan konvensional lainnya untuk mengatur tanah. Girik adalah selembar kertas yang dikeluarkan oleh pemerintah desa sebagai bukti kepemilikan tanah atau sebagai bukti pembayaran pajak tanah (Harsono, 2021). Girik, atau sertifikat hak milik tanah, hanya dapat diterima sebagai bukti kepemilikan selama proses pendaftaran tanah pertama dalam sistem hukum tanah saat ini; Hal itu tidak dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat (Soerodjo, 2022).

Masalah muncul ketika salah satu pihak menggunakan proses pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah yang dikelola oleh masyarakat berdasarkan girik. Konflik tanah yang berujung ke pengadilan merupakan akibat umum dari keadaan ini. Pemegang girik dapat menghadapi kebingungan hukum ketika evaluasi hakim terhadap bukti yang mendukung girik dan sertifikat hak milik berbeda (Ramadhani, 2021).

Keabsahan girik sebagai bukti dalam sengketa tanah telah ditetapkan, misalnya, oleh Keputusan Mahkamah Agung 362 PK/Pdt/2019. Namun, menurut Keputusan Mahkamah Agung 630 PK/Pdt/2020, dokumen hak milik lebih meyakinkan daripada girik. Jelas dari perbedaan pandangan ini bahwa kedudukan girik dalam hukum tanah Indonesia masih menjadi perdebatan.

Situasi ini menuntut penelitian lebih lanjut mengenai kedudukan hukum girik (sertifikat tanah) sebagai bukti kepemilikan dan perlindungan yang diberikan kepada pemegang girik jika tanah yang mereka miliki telah disertifikasi oleh entitas lain. Jika masyarakat menginginkan kejelasan hukum dan menghindari sengketa tanah di masa mendatang, investigasi ini sangat penting (Ismail, 2022).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Bagaimana kedudukan hukum girik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh pihak lain?

## **METODE**

Studi ini menggunakan strategi penelitian hukum normatif, yang mencakup penelusuran sumber sekunder seperti undang-undang, peraturan, artikel ilmiah, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan subjek penelitian. Studi tentang norma hukum yang relevan dan penerapannya dalam penyelesaian masalah hukum merupakan fokus utama penelitian hukum normatif (Marzuki, 2021).

### **1. Jenis Penelitian**

Studi ini menggunakan metodologi penelitian yuridis normatif. Penelitian di bidang yuridis normatif mengkaji hukum melalui lensa serangkaian standar yang berkaitan dengan peristiwa hukum tertentu (Soekanto & Mamudji, 2020). Tujuan studi ini adalah untuk menyelidiki kedudukan hukum girik sebagai bukti kepemilikan dan perlindungan yang diberikan kepada pemegang girik jika pihak ketiga menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Beberapa metode yang digunakan dalam studi hukum normatif adalah:

- a. Pendekatan Undang Undang, yang melibatkan penelaahan sejumlah undang-undang dan peraturan yang relevan dengan isu penelitian, terutama yang berkaitan dengan tanah dan pendaftaran tanah (Marzuki, 2021).
- b. Pendekatan Kasus, yang meneliti putusan putusan sebelumnya dalam kasus kasus mengenai girik sebagai bukti kepemilikan dalam sengketa tanah (Ibrahim, 2020).
- c. Pendekatan Konseptual, yang berupaya memahami cakupan penuh perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan menganalisis gagasan, konsep, dan doktrin hukum yang ditemukan dalam literatur (Marzuki, 2021).
- d. Pendekatan Analitis, yang meneliti bagaimana konflik tanah di dunia nyata diselesaikan sesuai dengan standar hukum yang relevan.

### **3. Sumber Bahan Hukum**

Penelitian ini mengambil sumber-sumber hukum berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti:
  - Konstitusi Republik Indonesia tahun 1945;
  - Undang-Undang Dasar Agraria No. 5 tahun 1960;
  - Peraturan Pendaftaran Tanah 24 tahun 1997, yang dikeluarkan oleh pemerintah;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, Hak Pengelolaan, Unit Apartemen, dan Peraturan Pemerintah lainnya
  - Peraturan yang berkaitan dengan amandemen ketiga terhadap peraturan Menteri Negara Bidang Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional,

Nomor 3 Tahun 1997, sebagaimana diubah oleh Menteri Pertanian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor 16 Tahun 2021.

- b. Dokumen Hukum Sekunder, yang mencakup sumber hukum yang menjelaskan dokumen hukum utama, termasuk publikasi tentang hukum tanah, jurnal ilmiah, temuan penelitian, dan pendapat ahli (Ali, 2021).
- c. Publikasi Hukum Tersier, yang mencakup sumber referensi seperti kamus hukum dan ensiklopedia serta publikasi hukum primer dan sekunder yang menawarkan bantuan atau penjelasan (Amiruddin & Asikin, 2022).

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan riset pustaka sebagai metode pengumpulan materi hukum; secara khusus, penelitian ini mencari, meninjau, dan mengumpulkan berbagai macam buku, jurnal ilmiah, undang-undang, dan dokumen hukum lainnya yang relevan dengan subjek Penelitian (Soekanto, 2020).

#### 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis kualitatif materi hukum dalam penelitian ini didasarkan pada teknik yuridis normatif, yang meliputi pemeriksaan dan analisis doktrin dan undang-undang yang relevan untuk menarik kesimpulan tentang objek penelitian. Untuk memperoleh pemahaman menyeluruh tentang status hukum girik dan perlindungan hukum yang ditawarkannya, analisis dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi hukum, penalaran hukum, dan konstruksi hukum (Ibrahim, 2020).

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### *Tinjauan Umum tentang Tanah*

Salah satu sumber daya alam terpenting untuk kelangsungan hidup manusia adalah tanah. Tanah tidak hanya menyediakan tempat tinggal, tetapi juga berperan sebagai saluran utama untuk mendanai berbagai inisiatif sosial, ekonomi, dan pembangunan yang berorientasi pada masyarakat. Menurut hukum agraria Indonesia, "tanah" adalah setiap bagian dari daratan yang secara hukum diperbolehkan dimiliki dan digunakan oleh manusia untuk kepentingan mereka sendiri.

Definisi "tanah" dalam Pasal 1 Undang Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) mencakup tidak hanya permukaan bumi tetapi juga lapisan bawah permukaan dan ruang di atasnya. Namun demikian, satu satunya tempat di Bumi di mana hak dapat diberikan adalah di permukaan, yang umumnya dikenal sebagai "tanah." Hal ini menyoroti pentingnya tanah sebagai subjek hak dalam hukum pertanian Indonesia (Harsono, 2019).

Karena terkait erat dengan pemenuhan kebutuhan manusia, tanah juga memiliki nilai strategis. Pertanian, perumahan, industri, perdagangan, dan pembangunan fasilitas umum dan infrastruktur hanyalah beberapa dari banyak kegunaan tanah. Dengan demikian, tanah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia di berbagai tingkatan, termasuk sosial, ekonomi, dan hukum (Santoso, 2020).

Tanah menyediakan sumber daya penting bagi generasi sekarang dan masa depan, tetapi juga memiliki nilai jangka panjang tersendiri. Kepemilikan tanah memungkinkan pewarisannya dari satu generasi ke generasi berikutnya karena daya tahan aset tersebut. Oleh karena itu, penggunaan dan pengelolaan tanah harus dilakukan dengan hati-hati agar tanah dapat secara berkelanjutan meningkatkan kehidupan manusia.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia mengamanatkan bahwa tanah harus dimanfaatkan secara efektif untuk kesejahteraan rakyat, dari sudut pandang legislasi agraria nasional. Tanah dipandang sebagai barang ekonomi dan sumber daya alam (Parlindungan, 2020).

### ***Pendaftaran Tanah***

Sebagai komponen vital dari sistem hukum tanah Indonesia, pendaftaran tanah bertujuan untuk menetapkan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Untuk melacak semua informasi hukum dan fisik tentang bidang tanah di Indonesia, pemerintah melakukan pendaftaran tanah secara terus-menerus.

Pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum mengenai bidang tanah secara berkelanjutan, terus-menerus, dan teratur oleh pemerintah, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah, merupakan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 1, poin 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kejelasan hukum bagi pemegang hak atas properti merupakan tujuan utama pendaftaran tanah. Penerbitan sertifikat resmi oleh negara mempermudah pendaftaran tanah, memungkinkan pemegang hak untuk dengan mudah menunjukkan kepemilikan atas properti mereka. Sertifikat tersebut merupakan bukti kuat kepemilikan tanah (Harsono, 2019).

Pendaftaran tanah merupakan peran administratif yang penting bagi pemerintah, selain memberikan kepastian hukum. Santoso (2020) berpendapat bahwa akses pemerintah terhadap data yang andal tentang penggunaan dan kepemilikan tanah melalui sistem pendaftaran tanah sangat penting untuk perencanaan pembangunan nasional dan pengelolaan sumber daya pertanian yang tepat.

Sistem pendaftaran hak milik, suatu metode pendaftaran hak, benar-benar digunakan oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam pengaturan ini, hak atas tanah itu sendiri yang dicatat, bukan dokumen yang mentransfer hak-hak

tersebut. Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya digunakan untuk mencatat hak atas tanah; akta ini tidak memiliki tujuan lain (Harsono, 2019).

### ***Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia***

Baik sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran sertifikat tanah diakui dalam teori hukum tanah sebagai metode pendaftaran tanah yang sah. Terdapat perbedaan utama antara kedua sistem tersebut dalam hal pendaftaran hak atas tanah.

Segala sesuatu yang menjadi dasar pengalihan hak milik dicatat dalam sistem pendaftaran akta. Karena mereka tidak secara aktif memeriksa keakuratan akta yang tercatat, petugas pendaftaran tanah dalam metode ini dianggap pasif. Banyak negara yang mengikuti sistem hukum *Anglo-Saxon* menggunakan sistem ini.

Di sisi lain, hak atas tanah dicatat dalam sistem pendaftaran sertifikat tanah. Metode ini dirancang untuk membuat petugas pendaftaran tanah lebih terlibat dalam proses verifikasi data sebelum mencatat hak di register tanah. Jaminan negara atas keakuratan sertifikat membuat metode ini lebih dapat diandalkan dari sudut pandang hukum (Santoso, 2020).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tendeng pendaftaran tanah, Indonesia memiliki sistem pendaftaran sertifikat tanah. Sebidang tanah dapat dibuktikan kepemilikannya secara sah dengan memperoleh sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti yang kuat, tetapi bukti lain yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam penerbitannya berpotensi membantahnya karena sistem publikasi negative positif yang digunakan (Harsono, 2019).

### ***Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran Tanah***

Prinsip kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, kemutakhiran, dan keterbukaan tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Perlindungan hukum masyarakat dan administrasi pendaftaran tanah yang efisien dan terbuka merupakan tujuan dari konsep konsep tersebut.

Tujuan dari prinsip kesederhanaan adalah untuk memastikan bahwa masyarakat dapat dengan mudah memahami prosedur pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan cermat untuk memastikan kepastian hukum sesuai dengan prinsip keamanan. Tujuan dari prinsip keterjangkauan adalah untuk membuat layanan pendaftaran tanah tersedia bagi semua orang, tanpa memandang situasi keuangan mereka (Perlindungan, 2020).

Memberikan informasi tentang data tanah, memastikan administrasi tanah yang tertib, dan memberikan kejelasan hukum serta perlindungan kepada

pemegang hak milik adalah tujuan utama pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Masyarakat dapat merasa tenang mengenai status hukum tanah dengan sistem pendaftaran tanah yang handal. Untuk menghindari konflik dan sengketa atas kepemilikan tanah, hal ini sangat penting (Santoso, 2020).

Pendaftaran tanah bermanfaat bagi pemerintah dan masyarakat. Perencanaan pembangunan, pembuatan kebijakan tanah, dan pengelolaan pajak tanah dan bangunan semuanya menjadi lebih mudah dengan data penggunaan tanah yang handal yang diperoleh melalui sistem administrasi tanah yang terorganisir dengan baik.

Kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan dukungan untuk pembangunan nasional yang berkelanjutan semuanya sangat ditingkatkan oleh pendaftaran tanah.

### ***Kedudukan Hak Atas Tanah Berdasarkan Girik***

Prinsip prinsip hukum adat membentuk dasar hukum tanah nasional Indonesia. Hukum adat Indonesia berbeda dari sistem hukum lainnya karena asal usulnya dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal mengatur hak atas tanah dan aspek aspek hukum nasional lainnya, nilai nilai hukum adat terus memainkan peran penting (Harsono, 2019). Unifikasi hukum yang dapat memasukkan konsep konsep dasar hukum adat ke dalam sistem hukum pertanian nasional diperlukan agar keragaman hukum adat tidak menghambat pertumbuhan hukum nasional.

Bukti kepemilikan atau pengelolaan tanah oleh masyarakat diakui dalam berbagai bentuk sebelum Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) diberlakukan. Bentuk bentuk tersebut termasuk girik, petok D, rincik, dan surat C, yang semuanya berasal dari administrasi desa atau adat. Sistem pengelolaan tanah tradisional bergantung pada dokumen dokumen ini untuk secara sah menunjukkan kepemilikan sebidang tanah (Santoso, 2020).

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia diberlakukan ketika Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan, dengan tujuan untuk menciptakan kejelasan hukum seputar hak atas tanah. Sistem ini membawa perubahan signifikan pada sistem hukum tanah di negara ini. Setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan ini kemudian direvisi dan diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Parlindungan, 2020).

Sertifikat hak milik tanah merupakan bukti kepemilikan yang paling dapat diandalkan dalam sistem hukum tanah yang ada. Setelah sebidang tanah didaftarkan, yang melibatkan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan hukum, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat (Harsono, 2019).

Meskipun demikian, masih banyak masyarakat masih menganggap girik sebagai bukti kepemilikan tanah yang sebenarnya. Pada umumnya, pandangan ini

berakar dari cara pengelolaan tanah secara administratif sebelum disahkannya Undang Undang Pokok Agraria, ketika girik berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah dan pembayaran pajak.

Pada dasarnya, girik adalah dokumen yang mengatur pengumpulan dan penyaluran pajak tanah. Hal ini didukung lebih lanjut oleh Keputusan Mahkamah Agung Nomor 34/K/Sip/1960, yang mengklarifikasi bahwa girik hanya sah sebagai bukti pembayaran pajak tanah dan bukan sebagai bukti kepemilikan properti. Menurut Santoso (2020), girik karenanya tidak diakui sebagai dokumentasi kepemilikan tanah yang sah sesuai dengan sistem hukum tanah nasional.

Dokumen tradisional seperti girik, petok D, rincik, dan letter C masih sering digunakan dan ditemukan dalam metode administrasi tanah desa. Register desa sering mencatat informasi tentang wajib pajak dan hal hal yang dikenakan pajak, termasuk properti atau bangunan milik masyarakat, dan catatan ini merupakan bagian dari data tersebut. Salah satu tempat pertama yang mungkin memberikan informasi kepada masyarakat tentang siapa yang memiliki apa di desa di masa lalu adalah melalui catatan catatan ini.

Sistem pendaftaran tanah yang baru bergantung pada sertifikasi, namun dokumen-dokumen ini masih hilang. Perbedaan antara sistem pendaftaran tanah saat ini dan catatan administrasi konvensional hanyalah salah satu contoh bagaimana hal ini telah memperburuk masalah praktik pertanahan yang ada (Parlindungan, 2020).

Alasan lain mengapa banyak tanah masih belum terdaftar secara resmi adalah karena masyarakat tidak benar benar memahami betapa pentingnya hal itu. Masyarakat, terutama yang berada di daerah pedesaan, menghadapi hambatan administratif dan kurangnya pengetahuan umum tentang prosedur pendaftaran tanah, yang semuanya menambah waktu dan upaya pada proses sertifikasi tanah.

Jadi, untuk memastikan adanya kejelasan hukum tentang siapa yang memiliki sesuatu, pemerintah perlu melakukan pekerjaan yang lebih baik dalam menyebarkan informasi. Sistem administrasi tanah yang lebih terorganisir, transparan, dan efisien juga dapat dicapai melalui integrasi data tanah yang komprehensif.

### ***Fenomena Kasus Terkait Girik***

Karena berbagai alasan, termasuk dampaknya terhadap kehidupan sosial masyarakat, kesejahteraan ekonomi, dan kedudukan hukum, tanah merupakan bagian penting dari keberadaan setiap orang. Sebagai sumber daya yang memiliki kepentingan strategis bagi keberlanjutan masyarakat, tanah dipandang dalam hukum agraria sebagai lebih dari sekadar objek kepemilikan individu (Harsono, 2019).

Ketika terdapat perbedaan antara bukti kepemilikan yang diakui secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah dan bukti kepemilikan yang diakui dengan

cara yang lebih konvensional, hal itu dapat menyebabkan sejumlah komplikasi hukum. Pemegang hak milik tanah dan pemegang sertifikat hak milik tanah seringkali berselisih.

Beberapa putusan pengadilan telah menunjukkan bahwa sertifikat hak milik tanah yang dikeluarkan negara dan bukti kepemilikan berdasarkan hak milik tanah tidak selalu sesuai. Terlepas dari kekuatan sertifikat, hakim mungkin mempertimbangkan bukti tambahan ketika membuat keputusan, termasuk catatan kepemilikan tanah, bukti pembayaran pajak, dan kesaksian saksi (Santoso, 2020).

Misalnya, dalam kasus tertentu yang melibatkan sengketa tanah, hakim memutuskan bahwa tanah yang dipermasalahkan harus dianggap sebagai warisan daripada pembagian di antara ahli waris. Karena telah ditentukan bahwa sertifikat kepemilikan bertentangan dengan fakta sebenarnya tentang kepemilikan tanah, pengadilan juga memutuskan bahwa sertifikat tersebut ilegal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Pengadilan menyatakan terdakwa bersalah atas tindakan ilegal dalam kasus lain yang berkaitan dengan sengketa tanah, girik, dan penerbitan sertifikat Hak Penggunaan Bangunan (HGB). Selain mengulangi putusan sebelumnya tentang properti yang dipersengketakan, pengadilan memerintahkan pihak berwenang yang berwenang untuk memperbarui catatan administrasi tanah.

Namun, ada contoh lain ketika pengadilan menegaskan keabsahan sertifikat kepemilikan tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Pengadilan dalam kasus-kasus ini menolak klaim berdasarkan girik karena tidak ada cukup bukti untuk membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan secara sah.

Berbagai keputusan pengadilan menunjukkan bahwa peran girik dalam hukum tanah modern lebih dipandang sebagai petunjuk daripada bukti kepemilikan, bukan sebagai bukti kepemilikan itu sendiri. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa dokumen seperti girik atau dokumen lama lainnya hanya dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah pertama jika disertai dengan bukti lain yang sesuai. Hal ini sejalan dengan peraturan tersebut.

Dengan demikian, girik tidak dapat digunakan sebagai bukti langsung kepemilikan properti dalam sistem hukum tanah yang berlaku saat ini. Meskipun demikian, girik dapat digunakan sebagai titik awal proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah yang sah secara hukum, karena memberikan data pendahuluan tentang sejarah kepemilikan tanah.

### ***Kedudukan Hukum Pemegang Girik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah***

Pemerintah memelihara sistem pendaftaran tanah yang stabil, berkelanjutan, dan terorganisir. Pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan

dengan unit flat dan bidang tanah, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan untuk bidang tanah yang ada, semuanya merupakan bagian dari sistem ini (Harsono, 2018).

Untuk melacak hak kepemilikan mereka termasuk pengalihan, hak baru, dan pengakuan hak yang ada pemilik tanah menjalani prosedur administrasi pendaftaran tanah. Kepastian dan kepercayaan hukum mengenai status kepemilikan tanah diupayakan melalui proses ini untuk mengakui dan melindungi hak hak yang berkaitan dengan tanah (Santoso, 2020).

Pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan penyajian data fisik dan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah merupakan rangkaian operasi yang dilaksanakan oleh negara secara berkelanjutan, terus-menerus, dan terorganisir, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dua pendekatan terhadap pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang kemudian direvisi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan masing masing bersifat sistematis dan sporadis.

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur tentang Peraturan Agraria Dasar, menetapkan kerangka hukum tanah nasional di Indonesia, menggantikan dualism hukum pertanahan yang sebelumnya ada.

Pengukuran, pemetaan, pendaftaran tanah, dan penerbitan sertifikat hak milik adalah semua cara yang digunakan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Harsono, 2018).

Menurut Radbruch (2006), yang dikemukakan dalam kerangka kepastian hukum, peraturan yang jelas dan diterapkan secara konsisten diperlukan untuk mewujudkan nilai penting dari kepastian hukum. Struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum adalah tiga pilar yang menjadi dasar sistem hukum yang sukses, menurut Lawrence M. Friedman (1975), yang memiliki pandangan serupa.

Mertokusumo (2019) berpendapat bahwa kepastian hukum melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang, sementara dalam beberapa kasus, mengabaikan keinginan individu. Menurut Sumardjono (2020), kepastian hukum di sektor pertanahan memerlukan aturan yang jelas dan pelaksanaannya secara terus-menerus oleh pejabat yang berwenang.

Menurut Otto (2012), peraturan hukum yang jelas, seragam, dan mudah diakses, bersama dengan implementasi yang konsisten oleh aparat penegak hukum, adalah kunci untuk mencapai kepastian hukum. Fuller (1964) menyatakan dalam *The Morality of Law* bahwa agar masyarakat memiliki kepastian hukum, hukum harus mematuhi delapan prinsip penting.

Dalam praktik administrasi pertanahan, girik adalah dokumen tanah lama yang berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak tanah atau pengelolaan tanah adat yang belum terdaftar (Supriadi, 2021). Meskipun girik pernah diterima sebagai bukti kepemilikan tanah, sekarang hanya diterima sebagai bukti pendahuluan dalam prosedur pendaftaran tanah karena Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Santoso, 2020). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 34 K/Sip/1960, tertanggal 19 Februari 1960, semakin menegaskan hal ini, dengan menyatakan bahwa girik bukan merupakan bukti hak kepemilikan tanah.

### ***Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Girik yang Telah Diterbitkan Sertifikat Oleh Pihak Lain***

Salah satu hak asasi manusia paling mendasar yang diakui dan dijamin oleh Konstitusi Republik Indonesia tahun 1945 adalah hak untuk aman dari bahaya. Klausul ini secara khusus diatur oleh Pasal 28D ayat (1) Undang Undang Dasar 1945, yang menetapkan bahwa setiap orang berhak untuk diakui, dijamin, dilindungi, dan menerima perlakuan yang sama di hadapan hukum, serta kepastian hukum yang adil. Hak hak hukum setiap warga negara, termasuk hak untuk memiliki tanah, dijamin oleh negara sesuai dengan pasal konstitusi ini (Hadjon, 2019).

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Peraturan Nomor 16 Tahun 2021, sebagai amandemen perubahan ketiga terhadap Peraturan Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, untuk memberikan perlindungan hukum preventif kepada pemilik tanah yang memiliki tanah adat tetapi belum mendaftarkannya. Bukti tertulis kepemilikan tanah adat sebelumnya, seperti verponding Indonesia, girik, pipil, ketitir, atau sertifikat pajak tanah (petuk pajak bumi), tidak akan lagi berlaku setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sebagaimana dijelaskan dalam paragraf ini (Santoso, 2021).

Dokumen tersebut hanya dapat digunakan sebagai saran awal dalam prosedur pendaftaran tanah setelah jangka waktu lima tahun berlalu, setelah itu, dokumen tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti hak atas tanah, menurut undang undang. Jadi, orang yang memiliki tanah yang dulunya dianggap tanah adat tetapi belum terdaftar masih dapat meminta agar hak mereka diakui dengan membuktikan bahwa mereka memiliki wewenang fisik atas area tersebut (Sutedi, 2020).

Tanah tersebut harus dikuasai secara fisik minimal selama dua puluh tahun berturut-turut dan tidak boleh dalam sengketa dengan pihak lain; selain itu, pernyataan tersebut harus mencakup bahwa tanah tersebut benar-benar milik orang yang mengajukan klaim. Kejelasan hukum untuk tanah yang selama ini hanya bergantung pada bukti dari catatan administrasi desa, seperti girik atau petok D, adalah tujuan dari ketentuan ini (Sumardjono, 2020).

Sistem penyelesaian sengketa tanah memberikan perlindungan hukum preventif dan represif kepada pemegang girik. Tujuan dasar dari perlindungan hukum restriktif adalah untuk menyelesaikan masalah yang sudah ada melalui pengadilan atau proses administrasi yang ada (Hadjon, 2020).

Penerbitan sertifikat kepemilikan atas nama pihak lain di tanah yang masih dianggap berstatus girik seringkali menyebabkan sengketa kepemilikan dalam praktiknya. Klaim penguasaan fisik berdasarkan girik dan klaim kepemilikan sah berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sama-sama menimbulkan konflik hukum dalam situasi ini (Ismail, 2021).

Jika pemegang girik merasa dirugikan dengan cara ini, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menetapkan hak kepemilikan mereka. Tujuan penyelesaian sengketa yudisial adalah untuk memastikan kepemilikan sebenarnya atas bidang tanah yang dipermasalahkan dengan mengevaluasi kredibilitas dokumen yang dipegang oleh pihak-pihak yang bersengketa (Hutagalung, 2022).

## SIMPULAN

Temuan-temuan berikut ini diperoleh dari temuan dan diskusi mengenai kedudukan hukum pemegang girik dalam sistem pendaftaran tanah dan perlindungan yang diberikan kepada pemegang girik yang tanahnya telah disertifikasi oleh entitas lain. *Pertama*, kedudukan hukum pemegang girik sebagai bukti kepemilikan tanah dalam pendaftaran tanah terutama menandakan kewenangan atas tanah yang berasal dari tanah adat. Namun demikian, girik tidak lagi dianggap sebagai bentuk kepemilikan yang sepenuhnya sah karena adanya penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Saat mendaftarkan tanah untuk pertama kalinya, girik hanya digunakan sebagai dokumen atau dokumen tambahan. Pendaftaran tanah merupakan langkah yang diperlukan bagi pemegang girik untuk memperoleh sertifikat hak milik tanah. Sertifikat Hak Milik ini merupakan bentuk bukti kepemilikan yang sah dan menawarkan kepastian hukum. Sebagai satu-satunya bukti kepemilikan yang diakui secara hukum, Sertifikat Hak Milik tanah yang dikeluarkan melalui sistem pendaftaran tanah sangat persuasif.

*Kedua*, metode perlindungan hukum preventif dan punitif dapat diterapkan untuk melindungi pemegang girik yang sertifikatnya dikeluarkan oleh pihak ketiga. Kepastian hukum atas status kepemilikan properti adalah tujuan kebijakan pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk menawarkan perlindungan hukum preventif. Jika terjadi perselisihan antara seseorang yang memiliki girik dan seseorang yang memiliki sertifikat, pihak pertama dapat menegakkan perlindungan hukum yang ketat melalui penyelesaian sengketa tanah. Di sini, bukti administratif seperti pajak tanah dan bangunan yang telah dibayar dan dokumen

lainnya dapat menunjukkan bahwa pemegang girik telah secara fisik menguasai tanah tersebut secara terus menerus. Dengan menerapkan proses ini, negara memastikan bahwa masyarakat terlindungi secara hukum dalam membela hak atas tanah mereka dan mencapai kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Penulis memberikan saran-saran berikut berdasarkan temuan yang disajikan. *Pertama*, Badan Pertanahan Nasional, yang merupakan bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, perlu menetapkan aturan teknis yang lebih tepat untuk pendaftaran tanah setelah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 disahkan. Hal ini terutama berlaku untuk sertifikasi tanah, yang dulunya bergantung pada girik atau dokumen administratif lainnya dari desa. Masyarakat, khususnya pemegang girik yang belum mendaftarkan tanah mereka, membutuhkan persyaratan teknis ini untuk memberikan kejelasan hukum dan arahan yang jelas untuk proses pendaftaran tanah. *Kedua*, masyarakat yang tinggal di daerah di mana dokumen lama pertanahan seperti girik masih beredar sebaiknya mendaftarkan untuk program pendaftaran tanah atau menggunakan metode serampangan yang sudah ada. Untuk membuktikan kepemilikan tanah secara sah dan untuk mendapatkan perlindungan negara, langkah ini sangat penting. Selain memfasilitasi pengelolaan tanah yang lebih terorganisir di Indonesia, pendaftaran tanah dapat mencegah sengketa tanah di masa mendatang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- Arie Sukanti Hutagalung, "Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2020, hlm. 781.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2019.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Cambridge: Harvard University Press, 2006.
- Harsono, B., "Peran Pendaftaran Tanah dalam Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 28 No. 1, 2019, hlm. 112.
- Irawan Soerodjo, "Kedudukan Girik dalam Pembuktian Hak Atas Tanah", *Jurnal Yuridika*, 2022, hlm. 112.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, 2020.
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 1975.
- Lon L. Fuller, *The Morality of Law*, New Haven: Yale University Press, 1964.

- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2020.
- Nurhasan Ismail, "Reformasi Hukum Agraria dalam Perspektif Kepastian Hukum", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 2022, hlm. 77.
- Nurhasan Ismail, "Sengketa Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50 No. 1, 2021, hlm. 55.
- Parlindungan, A., "Asas, Tujuan, dan Manfaat Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal IUS*, 2020, hlm. 55.
- Parlindungan, *Sistem Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum bagi Rakyat", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 27 No. 2, 2020, hlm. 205.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 362 PK/Pdt/2019.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020.
- Rahmat Ramadhani, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah", *Jurnal IUS*, 2021, hlm. 350.
- Santoso, U., "Sistem Pendaftaran Hak dan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 2, 2020, hlm. 345.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2020.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2019.
- Undang Undang Dasar 1945
- Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2020.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020.