

**KEPASTIAN HUKUM ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT DITINJAU BERDASARKAN PERATURAN YANG BERLAKU****Sharon Pricilla Ratih Sumendap<sup>1</sup>, Irawan Soerodjo<sup>2</sup>**Universitas Tarumanegara, Indonesia  
sumendapsharon@gmail.com**INFO ARTIKEL****Kata Kunci:** Tanah Girik, Perlindungan hukum, Pendaftaran Tanah.**ABSTRAK**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui terkait kepastian hukum atas tanah bekas milik dat ditinjau berdasarkan peraturan yang berlaku. Dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian dengan cara mengkaji dan meneliti perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap permasalahan tertentu. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan studi kepustakaan. Penelitian ini hanya dibatasi melalui pendekatan studi dokumen atau bahan Pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perlindungan hukum atas tanah bekas hak milik adat (girik) berdasarkan Peraturan yang berlaku adalah alat bukti tertulis tanah bekas milik adat (girik) diberikan waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 2 Februari 2021 dan berakhir tanggal 1 Februari 2026 untuk dilakukan pendaftaran tanah dengan diberikan hak atas tanah dengan diberikan alat bukti kepemilikan yaitu sertifikat hak atas tanah. Apabila lewatnya jangka waktu tersebut tidak dilakukan pendaftaran tanah dan dimaknai tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah dan statusnya girik tetap tanah bekas milik adat, serta pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak dengan dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana. Kedudukan tanah bekas hak milik adat (girik) dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia adalah sejak berlakunya UUPA, maka girik (bukti penerimaan PBB) bukan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah. Hal ini juga ditinjau berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1985, disebutkan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga berdasarkan yurisprudensi pada Putusan MARI Nomor 34/K/Sip/1960, tanggal 10 Februari 196, menyatakan pula bahwa bukti petok pajak (Petok D) bukan merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Begitu juga terkait peraturan yang mengatur larangan penerbitan Gik sebagaimana dapat dipelajari

berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 15/PJ.6/1993, tertanggal 27 Maret 1993, Tentang Larangan Penerbitan Girik, Petuk D, Kekitir, Keterangan Obyek Pajak, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 32/PJ.6/1993, tertanggal 10 Juni 1993, Tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Obyek Pajak dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998, tertanggal Tentang Penegasan Larangan Penerbitan Girik /Petuk D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak.

**Keywords:** *Girik Land, ABSTRACT*

*Legal Protection, Land Registration*

*The purpose of this study is to find out about the legal certainty of former land owned by dat reviewed based on applicable regulations. In this writing, a type of normative legal research is used, namely research by reviewing and examining applicable legislation and applied to certain problems. The data collection technique used in this study is through a literature study approach. This study is only limited to a document study approach or library materials, namely secondary legal data. The results of this study indicate that legal protection for former customary land (girik) based on applicable regulations is written evidence of former customary land (girik) given a period of 5 (five) years from February 2, 2021 and ending on February 1, 2026 to register the land by being given land rights by being given proof of ownership, namely a land rights certificate. If the time period has passed, land registration is not carried out and it is interpreted that it cannot be used as a means of proving land rights and only as an indication in the context of land registration and the status of the girik remains land that was formerly owned by customary law, and land registration is carried out with a mechanism for recognizing rights accompanied by a statement of physical control from the applicant and is responsible for civil and criminal matters. The position of former customary land (girik) in the context of land registration in Indonesia is that since the UUPA came into effect, the girik (proof of receipt of PBB) is not a proof of ownership of land rights, but is only proof of land tax. This is also reviewed based on the explanation of Article 4 paragraph (1) of Law Number 12 of 1985, which states that proof of payment/settlement of taxes is not proof of ownership of land rights and also based on the jurisprudence in the MARI Decision Number 34/K/Sip/1960, dated February 10, 196, it also states that proof of tax petok*

---

---

*(Petok D) is not proof of ownership of land rights. Likewise, related to the regulations governing the prohibition of the issuance of Gik as can be studied based on the Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 15 / PJ.6 / 1993, dated March 27, 1993, Concerning the Prohibition of the Issuance of Girik, Petuk D, Kekitir, Information on Tax Objects, Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 32 / PJ.6 / 1993, dated June 10, 1993, Concerning Follow-up to the Prohibition of the Issuance of Girik, Kekitir, Petuk D, Information on Tax Objects and Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE - 44 / PJ.6 / 1998, dated Concerning Affirmation of the Prohibition of the Issuance of Girik / Petuk D / Kekitir / Information on Tax Objects.*

---

## **PENDAHULUAN**

Pemberlakuan atas UUPA menekankan pada adanya perbedaan aturan atas hukum adat dengan hukum perdata Belanda yang menekankan pada ketidakberlakuannya dalam persoalan pertanahan. Hal ini menekankan pada UUPA yang menjadi suatu acuan dalam membentuk aturan terkait bumi dengan berbagai kekayaan alam yang ada didalamnya sebagai tugas negara yang memiliki kewenangan mewakili masyarakat (MARLINA, 2013). Pada mekanisme ini menekankan adanya pemenuhan kewenangan yang diwajibkan negara dengan lembaga yang berkompeten dibidangnya mengatur kemaslahatan masyarakat dengan memberlakukan berbagai peraturan yang menekankan pada tanah. Selanjutnya pasal 2 ayat (1) UUPA mengatur bahwa: Bumi, air serta luar angkasa menjadi suatu bentuk kekayaan alam dimana didalamnya terdapat pengaturan kewenangan yang dimiliki oleh negara dalam negara memiliki andil yang kuat atas maksimalnya upaya guna mencapai kesejahteraan (Wibowo, 2018).

Merujuk pada aturan tersebut menekankan atas tercapainya kemakmuran bagi masyarakat yang menekankan pada kebahagiaan, kemerdekaan serta kesejahteraan guna mencapai keadilan yang diwujudkan oleh hukum negara (Pahlevi, 2019). Tanah menjadi suatu bentuk yang dapat memberikan masyarakat manfaat dengan berbagai kehidupan yang mana hal ini menekankan pada keberlangsungan generasi ke generasi selanjutnya. Dengan kata lain andil pemerintah menjadi sebuah bentuk keharusan agar terlaksanakannya kemaslahatan bagi masyarakat dengan adanya kepastian dalam pengelolaan tanah (Oktaviani P & Harjono, 2019).

Indonesia mengenal hukum tanah adat yang mencerminkan kultur tradisional dan aspirasi mayoritas rakyat. Sehubungan dengan keberadaan hukum adat dalam UUPA, pasal 3 UUPA mengatur bahwa

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Berlandaskan pada uraian yang telah dikemukakan menekankan pada syarat terpenuhinya tanah ulayat atau adat dimana ketika syarat tersebut tidak terpenuhi maka tidak akan dapat dikatakan sebagai tanah ulayat. Mekanisme ini juga berlaku pada subjek dari tanah ulayat yaitu masyarakat adat. Payung hukum yang menaungi aturan tersebut telah tertuang pada regulasi

baru yaitu UUPA dimana Undang-Undang ini menjadi sumber aturan yang menjadi suatu mekanisme dalam setiap pembangunan hukum yang berlaku (Kurniawan, n.d.).

Adapun fenomena yang terjadi di masyarakat sehubungan dengan tanah bekas hak milik adat (girik) yaitu sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor 2352 K/Pdt/2014 tanggal 24 Februari 2014 antara sdri. SAH dan sdri. IF dengan objek perkara berupa tanah yang terletak di Desa Sumur Pecung No.9, Kecamatan Serang, Banten dengan putusan yang menyatakan bahwa Sertipikat Hal Milik No.1216/Tahun 1988 Desa Sumur Pecung, seluas 7.440 meter persegi atas nama Ny. DJ yang dipegang oleh Ny. IF tidak memiliki kekuatan hukum dan para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Permasalahan tersebut menimbulkan dampak keraguan akan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang sah dan paling kuat, dan masih mengakui atas surat girik yang tak lain merupakan surat bukti pembayaran pajak yang mana sejak berlakunya UUPA dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Paka (KP.PBB41) tertanggal 23 Maret 1993 dengan tindak lanjut Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tertanggal 10 Juni 1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB.41) surat girik tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya sebagai surat keterangan objek atas tanah.

Selain kasus di atas fenomena yang marak terjadi dimasyarakat akibat ketidakpastian tersebut baru-baru ini yaitu developen yang menekankan pada kepemilikan *verponding* dimana mekanisme ini dapat menang dalam pengadilan. Tida hanya itu, mengerucut pada Kabupaten Bangli yang menekankan pada sengketa yang terjadi antara ING dan IWA yang menekankan pada tuntutan di pengadilan Bangli. Permasalahan tersebut terjadi karena anaya sertifikat bodong dna hanya dibuktikan dengan Petuk D yang menjadi penguat kepemilikan tanah. Kasus ini masih menjadi suatu bentuk perhatian pada Pengadilan Negeri Bangli.

Berdasarkan uraian latar belakang dalam penulisan ini, maka judul yang diangkat yaitu Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan yang berlaku.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian dengan cara mengkaji dan meneliti perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap permasalahan tertentu. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui pendekatan studi kepustakaan Penelitian ini hanya dibatasi melalui pendekatan studi dokumen atau bahan Pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian hukum atas tanah bekas hak milik adat (girik) berdasarkan Peraturan yang berlaku.**

Kepastian hukum merupakan suatu tujuan hukum dimana didalanya terdapat urgensi atas upaya guna menciptakan suatu keadilan. Kepastian hukum memiliki suatu wujud atas suatu pelaksanaan dimana didalamnya terdapat mekanisme penegakan hukum atas berbagai tindakan tanpa ada pandangan siapa individu tersebut yang melanggar hukum. Dengan adanya kepastian hukum, maka seseorang akan mudah melakukan pertimbangan atas tindakan pelanggaran terhadap hukum

Kepastian hukum menjadi suatu prinsip dimana didalamnya tanpa ada suatu diskriminasi atas berbagai tindakan. Mekanisme kepastian inilah yang menekankan pada suatu asas kebenaran. Hal ini memiliki artian dimana segala bentuk tindakan dapat terarah secara legal formal

Adanya suatu kepastian hukum maka akan dengan mudah menjamin seseorang atas perilaku sesuai dengan mekanisme yang telah diatur oleh negara. Tanpa adanya kepastian hukum maka tidak akan ada aturan baku yang dapat menjadi pedoman atas tingkah laku seseorang. Mekanisme ini ditegaskan oleh Gustaf Radbruch dimana kepastian hukum menjadi tujuan dari mekanisme hukum itu sendiri. Secara lebih lanjut teori ini memiliki empat kepastian atas hubungan yang terkandung didalamnya diantaranya : (Rahardjo, 1991).

1. Hukum menjadi suatu bentuk aturan yang positif dimana diperkuat dengan aturan yang ada pada undang-undang
2. Hukum dilandaskan pada fakta dimana didalamnya terdapat gambaran kenyataan yang terjadi dan dapat dimaknai
3. Fakta menjadi suatu bentuk rumusan yang jelas dimana hukum menekankan pada penggambaran real guna menghindari dari berbagai permasalahan ataupun konflik dimasa mendatang
4. Tidak diperuntukkan untuk mudah merubah isi hukum yang ada dimana mekanisme ini menjadi acuan agar tidak disalahgunakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo menjelaskan dimana kepastian hukum menjadi suatu jaminan dengan pelaksanaan yang baik (Halilah & Arif, 2021). Kepastian hukum menjadi bentuk serta upaya guna menciptakan aturan yang diwujudkan dengan perundang-undangan. Aparatur negara dengan legalitas yang dimiliki diperlukan pelaksanaan yang mampu menciptakan kepatian guna menjamin suatu kepastian dari adanya aturan yang telah dibuat.

Berbagai pemaparan yang telah dikemukakan dapat ditarik benang merah dimana kepastian hukum menjadi suatu langkah atas hukum berjalan sebagaimana mestinya. Dengan demikian, aturan yang telah dibuat dapat dibunyikan dan diimplementasikan sebagaimana mestinya guna menjamin harmonisasi dalam tatanana hidup bermasyarakat.

Hukum adalah sekumpulan peraturan yang baik tertulis maupun tidak tertulis, yang biasanya bersifat mengikat bagi perilaku manusia dalam masyarakat dan antara negara. Hukum berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan manfaat, untuk mencapai ketertiban dan kedamaian dalam masyarakat. atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

Perlindungan hukum adalah konsep yang bersifat universal dalam konteks negara hukum. Secara umum, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif pada dasarnya diartikan sebagai tindakan pencegahan.

Permasalahan terkait dengan tanah bekas hak milik adat (girik) menjadi salah satu fenomena yang perlu menjadi perhatian dimana didalamnya terdapat bentuk kepastian hukum yang harus ditekankan agar dapat melindungi ahli waris dari adanya kepemilikan tanah adat. Mekanisme ini tentu menjadi salah satu pedoman agar permasalahan sengketa akibat tanah girik tidak terjadi dimana hal tersebut dapat dilihat dari beberapa fenomena diantaranya :

Sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor 2352 K/Pdt/2014 tanggal 24 Februari 2014 antara sdri. SAH dan sdri. IF dengan objek perkara berupa tanah yang terletak di Desa Sumur Pecung No.9, Kecamatan Serang, Banten dengan putusan yang menyatakan bahwa Sertipikat Hal Milik No.1216/Tahun 1988 Desa Sumur Pecung, seluas 7.440 meter persegi atas nama Ny. DJ yang dipegang oleh Ny. IF tidak memiliki kekuatan hukum dan para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Permasalahan tersebut menimbulkan dampak keraguan akan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang sah dan paling kuat, dan masih mengakui atas surat girik yang tak lain merupakan surat bukti pembayaran pajak yang mana sejak berlakunya UUPA dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Paka (KP.PBB41) tertanggal

23 Maret 1993 dengan tindak lanjut Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tertanggal 10 Juni 1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D, Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB.41) surat girik tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya sebagai surat keterangan objek atas tanah.

Selain kasus di atas fenomena yang marak terjadi dimasyarakat akibat ketidakpastian tersebut baru-baru ini yaitu seperti kasus developer perumahan mewah kemudian digugat oleh ahli waris yang mempunyai bukti kepemilikan berupa *verponding* dan ahli waris dimenangkan oleh pengadilan. Selain itu di Kabupaten Bangli juga terjadi kasus sengketa serupa, yaitu ING digugat oleh IWA ke Pengadilan Negeri Bangli. Penggugat yaitu IWA menggugat ING menyerobot tanah miliknya dan juga digugat atas sertifikat bodong yang dimiliki oleh tergugat. Penggugat menjadikan Petuk D sebagai bukti kepemilikan tanah yang diserobot oleh I Nyoman Gunawan, kasus tersebut sedang dalam proses di Pengadilan Negeri Bangli.

Berdasarkan kedua fenomena tersebut jika dianalisis dari segi kepastian hukum dapat dikatakan bahwa :

Pertama, Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan. Berlandaskan hal tersebut maka perubahan regulasi atas pengaturan tanah girik menjadi mekanisme yang perlu diperhatikan agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum yang dapat menjadi suatu rujukan. Perubahan atas regulasi yang mengatur mengenai tanah girik secara eksplisit harus dipatuhi agar dapat meminimalisir sengketa sehingga pemilik tanah tidak mengalami kerugian.

Kedua, Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan. Pada mekanisme ini sengketa dapat terjadi ketika fakta di lapangan tidak sesuai dengan undang-undang. Mekanisme ini secara eksplisit harus menjadi sebuah perhatian dimana fakta yang ada menekankan bahwa pembuktian tanah girik harus dilandaskan pada sertifikat sehingga diperuntukkan kepada masyarakat harus mampu melakukan kepengurusan agar dapat diakui secara sah di mata hukum. Mekanisme ini juga menjadi pertimbangan dan bentuk kepastian hukum sehingga masyarakat dapat dilindungi atas tanah yang dimilikinya.

Ketiga, Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan. Pada regulasi yang menjelaskan adanya persyaratan pendaftaran tanah girik guna mendapatkan sertifikat menjadi salah satu cara mutlak yang harus ditempuh mengingat sertifikat menjadi salah satu pertimbangan kuat ketika kepemilikan tanah dimiliki oleh seseorang. Oleh karenanya regulasi ini dibentuk agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan yang dapat merebut hak tanah yang mereka miliki. Oleh karena itu, kepatuhan atas pendaftaran tanah menjadi urgensi yang harus diperhatikan agar masyarakat dapat terhindar dari kerugian.

Keempat, Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah. Mekanisme terkait dengan tanah menjadi salah satu bentuk rumusan yang telah dirubah sesuai dengan kepentingan. Hal ini menjadi suatu bentuk keseriusan dalam mengatasi berbagai permasalahan yang ada terkait dengan tanah. Oleh karenanya perubahan tersebut dibutuhkan agar masyarakat tidak kehilangan hak mereka dan menghindari dari sengketa.

Mekanisme pengaturan tanah girik memiliki payung hukum yang menjadi landasan dimana dapat merujuk pada PP nomor 18 Tahun 2021 dimana alat bukti tertulis tanah bekas milik adat (Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan *verponding* Indonesia) yang dimiliki perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut disahkan dan dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian pendaftaran hak atas tanah (Pancarani & Wahyuni, 2023). Secara eksplisit tertuang dalam Pasal 96 PP No. 18/2021 menyatakan :

1. “Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya peraturan pemerintah ini.
2. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat menjadi tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran tanah.”

Berdasarkan penjelasan sebagaimana diatas maka pemilik tanah bekas milik adat yang belum melakukan pendaftaran tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak di Undangkannya PP No. 18/2021 tetap dapat melakukan pendaftaran tanah, namun perlu digaris bawahi alat bukti tertulis diantaranya Petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, ketitir dan verponding Indonesia mengalami penurunan derajat yang sebelumnya sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah turun derajat menjadi petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah dan dalam petunjuk tersebut harus dilampirkan surat pernyataan penguasaan fisik objek tanah sebagaimana dijelaskan dalam Permen ATR No. 16/2021

Permen ATR No. 16/2021 memberikan perlindungan hukum dimana pendaftaran tanah pemegang hak bekas milik adat yang belum melakukan pendaftaran tanah selama kurun waktu 5 (lima) tahun, maka dapat menggunakan mekanisme pengakuan hak, dalam hal ini pengakuan hak dapat dilakukan dimana pemohon membuat surat pernyataan penguasaan fisik tanah bekas milik ada tersebut dan bertanggung jawab secara hukum, isi dari surat pernyataan penguasaan fisik tersebut harus memuat:

- a. “Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan tanah bekas milik adat bukan tanah negara.
- b. Tanah tersebut telah dikuasain secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut.
- c. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah.
- d. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan/atau tidak dalam keadaan sengketa.
- e. Tidak terdapat keberatan dari pihak kreditur dalam hal tanah dijadikan jaminan sesuatu utang.
- f. Bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan tidak berada dalam kawasan hutan”

Penguasaan tanah yang dilakukan dengan iktikad baik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur diantaranya, kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara terus menerus dalam waktu tertentu, serta perolehan tanah tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik tanah bekas milik adat sebagaimana dijelaskan diatas dibuat dengan disaksikan paling sedikit dua orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua (derajat vertikal maupun horizontal). Dalam hal ini format surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah diatur dalam Permen ATR No. 16/2021

Setelah berlakunya UUPA maka pengaturan kepemilikan tanah girik merujuk pada girik tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya sebagai surat keterangan objek hak atas tanah. Dengan demikian, kedudukan girik yang dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak dapat disebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Lain halnya dengan UUPA, tidak mengakui girik dan mengakui sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan, meskipun status girik tanah tidak dijamin dengan SHM maupun sertifikat tanah lainnya. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat. Meskipun dalam sertifikat terdapat data fisik dari tanah yang mencakup surat ukur serta buku daftar tanah terkait. Namun, tanah girik juga dapat diubah menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian didaftarkan sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Usaha (HGU) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Status tanah girik adalah bekas hak milik yang belum terdaftar kepemilikannya secara legal meskipun kepemilikannya masih diakui secara legal. (Turnip & Simanjuntak, 2022) Tanah girik dapat saja dijual dalam kondisi apa adanya atau tanpa disertifikatkan terlebih dahulu sebelum dijual (transaksi jual beli masih dalam kondisi girik). Namun, transaksi jual beli terhadap tanah girik ini harus memenuhi beberapa persyaratan, di antaranya surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan pengurusan fisik seperti sporadic (Herry, 2024). Syarat-syarat tersebut wajib ada ketika sebidang tanah girik akan dijual. Dari ketiga surat keterangan tersebut, wajib atas nama penjual, tidak boleh atas nama pemilik sebelumnya. Pembuatan surat keterangan baru atas nama pemilik sekarang harus dibuat surat keterangan baru atas nama pemilik sekarang.

### **Kedudukan tanah bekas hak milik adat dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia**

Berbagai konsep yang menekankan pada penguasaan tanah oleh negara diperuntukkan untuk membentuk kewenangan dimana tanah sebagai salah satu bentuk kekayaan nasional (Utami & Hutomo, 2022). Meskipun negara diberi kewenangan (yang sangat luas) atas tanah, namun sesungguhnya dibatasi secara hukum untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sesuai dengan tujuan berbangsa dan bernegara. Pengertian hak menguasai negara yang dibatasi oleh hukum dalam implementasinya oleh aparat penguasa, pengusaha terlebih lagi masyarakat belum memahami sepenuhnya makna yang terkandung dalamnya. Juga hal-hal yang menyangkut peraturan perundang-undangan yang tentang hak atas tanah dan pengelolaan sumber daya agrarian (HUTOMO & RIDWAN, n.d.).

Pengaturan terkait dengan pertanahan juga berlaku pada tanah adat atau girik. Tanah Girik merupakan istilah bagi tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat. Sehingga, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan.

Hak atas tanah adat dalam bahasa Indonesia disebut hak ulayat yang menurut Keputusan Nomor 5 Tahun 1999 Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (2), menekankan pada hak ulayat yang aman didalamnya menekankan pada masyarakat dengan penerapan hukum adat yang ada. Pada mekanisme ini hak ulayat dapat dijelaskan sebagai suatu bentuk kewenangan dimana didalamnya dapat menekankan pada pengaturan hukum adat di lingkungan tertentu guna melindungi masyarakatnya atas tercapainya kesejahteraan. Berbagai tindakan yang dilakukan adalah dengan memanfaatkan hasil alam yang ada dimana hal ini juga menekankan pada kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat. Syarat yang dapat melekat didalamnya adalah masyarakat adat telah berada dalam satu lingkungan tertentu dengan penerapan hukum adat yang ada serta telah dilestarikan secara turun temurun. Dengan demikian masyarakat adat tidak datang begitu saja namun melewati proses yang panjang.

Masyarakat mengenal istilah tanah girik, istilah ini populer dengan sebutan tanah adat menekankan pada tanah yang belum dikonversi dimana dalam artian ini belum menjadi hak milik, hak guna dan hak pakai yang mana perbedaan tanah tersebut belum disertifikasi dengan



cara pendaftaran tanah. Mereka masih menekankan pada tanah adat atau bisa disebut dengan tanah girik ataupun Patok D. Dengan demikian dapat dikatakan tanah adat masih belum memiliki eksistensi atas pendaftaran tanah yang dilakukan pada kantor pertanahan setempat.

Kepemilikan tanah adat pertama kali dalam melakukan pendaftaran dapat dengan girik dimana dalam mekanisme ini digunakan sebagai bukti autentik dalam melakukan pendaftaran guna mendapatkan sertifikat atas tanah yang dimiliki. Pada mekanisme ini pendaftaran tanah menekankan pada aturan hukum adat yang berlaku. Oleh karenanya, persyaratan utama yang wajib ada dalam melakukan pendaftaran adalah girik. Namun, banyak masyarakat data yang belum memahami bahwa girik menjadi salah satu bukti kepemilikan tanah adat yang tidak lagi dapat digunakan dalam memperkuat kepemilikan tanah. Mereka masih meyakini bahwa girik adalah satu sertifikat yang dapat memperkuat dirinya ketika dioertanyakan di pengadilan. Oleh karenanya, pendaftaran tanah bagi masyarakat adat masih menjadi suatu hal yang baru. Oleh karena, guna menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki maka perlu melakukan pendaftaran dengan menunjukkan girik kepada kelurahan hingga akhirnya dilakukan pengecekan untuk menentukan bahwa tanah tersebut belum tersertifikasi sebelumnya sehingga proses dapat dilakukan hingga masyarakat adat mendapatkan sertifikat yang sesuai dengan kebutuhan kepemilikan tanah.

Dapat disimpulkan bahwa Girik bukanlah bukti kepemilikan hak, hanya merupakan suatu petunjuk oleh karenanya harus didukung dengan bukti-bukti lain baik tulisan maupun kesaksian. Karenanya lokasi tanah Girik tidak jelas dalam rangka pendaftaran penegasan konversi harus diukur oleh pihak yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat. Status tanah Girik adalah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar. Oleh karena itu seseorang atau badan yang ingin membeli dalam artian mendapat pengalihan hak secara langsung melalui akta PPAT, harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik yaitu WNI tunggal dan badan-badan yang ditunjuk oleh PP 38/1963.

Pendaftaran tanah secara eksplisit telah memiliki payung hukum yang kuat dengan menekankan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menekankan pada jaminan kepastian hukum yang dapat dilakukan oleh pemerintah guna melindungi subjek hukum ketika berhadapan dengan permasalahan tanah dikemudian hari merujuk pada ketentuan regulasi yang berlaku (Hutomo, 2022).

Merujuk pada aturan terkait dengan bunyi pasal tersebut maka secara eksplisit pemerintah mengeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 yang menekankan pada mekanisme pendaftaran tanah yang kemudian dilakukan revisi menggantikan PP tersebut yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 (Hutomo & Ridwan, 2024). Merujuk pada aturan tersebut dapat dikatakan bahwa dalam PP tersebut menekankan adanya rangkaian yang harus dilakukan oleh pemerintah dengan keteraturan serta secara berkala dapat dilakukan melalui proses pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pemeliharaan fisik serta data dengan memberikan konsep melalui peta dan daftar terkait bidang tanah serta satuan rumah susun dimana didalamnya terdapat bukti dari bidang tanah tersebut sehingga tidak ada hak lain yang dapat membebani tanah tersebut.

Landasan yang menjadi tujuan tanah perlu dilakukan pendaftaran mengingat didalamnya terdapat suatu jaminan kepastian hukum yang didapatkan dimana hal ini dapat digunakan ketika terjadi sengketa yang dapat merugikan. Oleh karenanya, pemerintah sebagai penanggungjawab penuh atas pendaftaran tanah harus menekankan semaksimal mungkin mekanisme pendaftaran tanah dapat diakses oleh masyarakat sehingga pemerintah dapat dikatakan telah mampu menjalankan mandat secara maksimal.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menekankan adanya peralihan yang mana terdapat penghapusan yang disesuaikan dengan ketentuan yang ada dimana dalam mekanisme ini merujuk pada Pasal 19 yang menekankan pada pendaftaran tanah menjadi suatu bukti yang

otentik atas berbagai suatu mekanisme tanah disesuaikan dengan hak yang melekat didalamnya.

Berdasarkan tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terkait hak atas tanah, kemudian dibentuklah ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang diundangkan dan berlaku mulai tanggal 8 Juli 1997

Dasar hukum tujuan dari pendaftaran tanah telah dipaparkan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

- a. Menekankan pada kepastian yang dapat digunakan sebagai mekanisme perlindungan hukum yang mana dapat digunakan oleh para pemegang hak atas tanah yang dimilikinya guna menjadi suatu bukti atas kepemilikan yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.
- b. Menekankan pada keberadaan informasi yang dapat diakses oleh berbagai aktor yang memiliki kepentingan dalam pengelolaan tanah dimana hal ini menjadi suatu bentuk penguat bagi para pemilik tanah mengingat tanah yang dimiliki telah terdaftar.

Berdasarkan regulasi tersebut secara jelas bahwa pendaftaran tanah girik menjadi mekanisme yang harus dilakukan dimana hal tersebut menjadi penguat ketika ada sengketa serta sebagai suatu bentuk pembuktian yang sah dimata hukum.

Digitalisasi layanan pertanahan juga diharapkan dapat menjadi solusi akhir dari permasalahan dalam pengaturan kepemilikan hak atas tanah. Dengan tersedianya informasi dasar yang lengkap dalam satu peta terkait kepemilikan tanah dan data serta informasi geospasial lainnya yang dibutuhkan. Hal ini telah berdasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016, Keputusan Presiden RI Nomor 20 Tahun 2018. Digitalisasi layanan pertanahan juga dapat membantu masyarakat dalam semakin dekatnya akses pendaftaran hak dan pengalihan hak atas tanah melalui kemajuan teknologi. Gagasan konsep Omnibus Law diharapkan mampu menyelesaikan konflik regulasi di sektor pertanahan dan diharapkan efektif dalam menyelesaikan konflik regulasi. Beberapa keuntungan penerapan konsep Omnibus Law dalam menyelesaikan sengketa regulasi di Indonesia antara lain:

- 1) mengatasi konflik peraturan perundang-undangan secara cepat, efektif dan efisien;
- 2) menyeragamkan kebijakan pemerintah baik di pusat maupun daerah baik di pusat maupun daerah untuk mendukung iklim investasi;
- 3) pengelolaan perizinan lebih terpadu, efisien dan efektif;
- 4) mampu memutus mata rantai birokrasi menjadi sederhana;
- 5) meningkatnya hubungan koordinasi antar instansi terkait karena telah diatur dalam kebijakan omnibus regulation yang terpadu;
- 6) adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pengambil kebijakan.

## **KESIMPULAN**

Perlindungan hukum atas tanah bekas hak milik adat (girik) berdasarkan Peraturan yang berlaku adalah alat bukti tertulis tanah bekas milik adat (girik) diberikan waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 2 Februari 2021 dan berakhir tanggal 1 Februari 2026 untuk dilakukan pendaftaran tanah dengan diberikan hak atas tanah dengan diberikan alat bukti kepemilikan yaitu sertifikat hak atas tanah. Apabila lewatnya jangka waktu tersebut tidak dilakukan pendaftaran tanah dan dimaknai tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah dan statusnya girik tetap tanah

bekas milik adat, serta pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak dengan dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana. Kedudukan tanah bekas hak milik adat (girik) dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia adalah sejak berlakunya UUPA, maka girik (bukti penerimaan PBB) bukan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah. Hal ini juga ditinjau berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1985, disebutkan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga berdasarkan yurisprudensi pada Putusan MARI Nomor 34/K/Sip/1960, tanggal 10 Februari 1966, menyatakan pula bahwa bukti petok pajak (Petok D) bukan merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Begitu juga terkait peraturan yang mengatur larangan penerbitan Girik sebagaimana dapat dipelajari berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 15/PJ.6/1993, tertanggal 27 Maret 1993, Tentang Larangan Penerbitan Girik, Petok D, Kekitir, Keterangan Obyek Pajak, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 32/PJ.6/1993, tertanggal 10 Juni 1993, Tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petok D, Keterangan Obyek Pajak dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE - 44/PJ.6/1998, tertanggal Tentang Penegasan Larangan Penerbitan Girik /Petok D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak

## DAFTAR PUSTAKA

- Halilah, S., & Arif, F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(Desember), 56–65.
- Herry, A. S. (2024). ANALISIS YURIDIS SURAT KETERANGAN GIRIK MENURUT UNDANG–UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK–POKOK AGRARIA. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran (JRPP)*, 7(1), 2415–2422.
- Hutomo, P. (2022). Pemanfaatan Hak Pengelolaan (HPL) dalam Rangka Pemenuhan Tempat Tinggal melalui Pembangunan Rumah Susun di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6, 2314–2325.
- Hutomo, P., & Ridwan, S. (2024). THE LEGAL POSITION OF THE USE OF ABSOLUTE POWER OF ATTORNEY CLAUSE IN CONNECTION WITH THE TRANSFER OF. *Seabold Journal*, 2, 789–799.
- HUTOMO, P., & RIDWAN, S. (n.d.). *THE LEGAL POSITION OF THE USE OF ABSOLUTE POWER OF ATTORNEY CLAUSE IN CONNECTION WITH THE TRANSFER OF LAND RIGHTS IN AGRARIAN LAW IN INDONESIA*.
- Kurniawan, J. A. (n.d.). *Kedudukan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Sumber Daya Alam Pasca Putusan MK No. 35/PUU-X/2012*.
- MARLINA, N. (2013). Analisis Yuridis Terhadap Kewenangan Pemerintah Daerah Di Hubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 11 Tahun 2010, Tentang Penertiban Tanah Terlantar (Study Areal Ijin Usaha Perkebunan Kelapa sawit Di Kabupaten Sintang). *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura*, 1(2).
- Oktaviani P, A., & Harjono. (2019). Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Jurnal Verstek*, 7(1), 41–46.
- Pahlevi, F. S. (2019). Harmonisasi Hukum Ekonomi Dalam Mewujudkan Kemakmuran

- Masyarakat Indonesia. *ACTIVA: Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(1), 35–52.
- Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110–124. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.225>
- Rahardjo, S. (1991). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Turnip, J. M., & Simanjuntak, A. R. (2022). Keabsahan Surat Tanah Tahun 1923 (Tanah Girik) Dalam Hal Penguasaan Tanah Sebelum Lahirnya Uupa. *Jurnal Darma Agung*, 30(2), 396. <https://doi.org/10.46930/ojsuda.v30i2.1750>
- Utami, C. D., & Hutomo, P. (2022). Implementation of Plasma Core in Ownership Cultivation Rights. *Baltic Journal of Law & Politics*, 15(7), 1265–1277. <https://doi.org/10.2478/bjlp-2022-007093>
- Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Natural Resources. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1–57.



© 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)