

KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH PETOK D/GIRIK YANG DISERTIFIKAT DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

Chusfita Afifatur Rohmah¹

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jl. Mt. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249
Email : 22101021059@unisma.co.id

ABSTRACT

Petok D/Girik land ownership documents were administrative proof of land ownership before the implementation of Indonesia's modern land certification system. Within Indonesia's land law framework, the legal status of land originating from Petok D/Girik may change upon certification, raising debates regarding its legal strength. This study examines the legal standing of Petok D/Girik land after certification and its implications for legal certainty and land ownership protection. Through a normative juridical approach and an analysis of relevant regulations and court decisions, this study finds that while certification provides stronger legal legitimacy, historical ownership aspects may still serve as grounds for future legal disputes.

Key words: Legal Strength, Petok D Land, Girik, Certification, Land Law.

ABSTRAK

Tanah Petok D/Girik merupakan bukti administrasi kepemilikan tanah sebelum adanya sistem sertifikasi tanah modern di Indonesia. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, status hukum tanah yang berasal dari Petok D/Girik dapat berubah setelah disertifikasi, sehingga menimbulkan perdebatan mengenai kekuatan hukumnya. Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum tanah Petok D/Girik yang telah disertifikatkan serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Dengan pendekatan yuridis normatif dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan terkait, penelitian ini menemukan bahwa meskipun sertifikasi memberikan legitimasi hukum yang lebih kuat, aspek historis kepemilikan masih dapat menjadi dasar sengketa hukum di kemudian hari.

Kata kunci : Kekuatan Hukum, Tanah Petok D, Girik, Sertifikasi, Hukum Pertanahan.

PENDAHULUAN

Pengertian bumi atau yang di sebut tanah menurut ketentuan pasal ayat (4) UUPA junto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut. Tanah sering kali berpindah tangan melalui jual beli atau warisan tanpa prosedur hukum yang jelas, seperti tanah tersebut dijual tanpa melalui notaris atau kuasa hukum tertentu, dari hal tersebut akan muncul sengketa jika ada yang mengklaim tanah tersebut. Adapapun dibeberapa wilayah atau di pedesaan atau di suatu daerah yang masih kuat dalam tradisi

¹ Mahasiswa FH Unisma

adatnya, hukum adat yang mengatur tentang tanah sering kali tidak seimbang dengan hukum negara, sehingga suatu sengketa pun akan muncul karena ketidakjelasan atau ketidakselarasan terkait aturan tumpang tindih antara hukum adat dan hukum formal, dan suatu tanah yang tidak diketahui asal muasal pemilik akan menjadi sengketa ketika ada pihak ketiga yang menempati atau menggunakan tanah tersebut tanpa izin, pihak ketiga ini pun mungkin akan mengklaim terkait adanya ketidakjelasan tanah tersebut.

Tanah merupakan suatu unsur sejarah dalam faktor utama untuk menentukan produksi selain memiliki nilai yang ekonomis tinggi juga memiliki nilai yang tinggi dalam segi politik, sosial, budaya dan tidak diherankan bahwa tanah sangat dibutuhkan di kehidupan manusia di masa depan.² Tanah berkembang pesat menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, politik, bahkan pertanahan keamanan. Diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penguasaan oleh suatu negara, suatu negara dikatakan berhak untuk menguasai hak atas tanah, air, dan sumber daya alam di dalamnya.

Pengelolaan atas tanah dan sumber daya alam juga harus seimbang dalam konteks keadilan dalam yakni dalam sila ke 5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, pemanfaatan tanah dan seisinya yang berarti sumber daya alamnya harus dapat dimanfaatkan dalam kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau suatu pihak tertentu, meskipun tanah dikuasai oleh negara tetapi masyarakat memiliki hak untuk dihormati atas kepemilikan tanahnya seperti yang sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam ruang lingkup landasan filosofi UUD tentang pertanahan ini peran penting dalam negara yaitu untuk menjaga, melindungi, mengadakan dan memanfaatkan sumber daya dengan sebaik mungkin.

Pada umumnya kasus sengketa pertanahan sering kali terjadi di masyarakat umumnya di daerah pedesaan dan pinggiran perkotaan, biasanya adanya tanah yang disengketakan karena tidak adanya jaminan kepemilikan yang sah, tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki bukti kepemilikan yang diakui oleh negara, dalam permasalahan ini pembeli dapat kehilangan hak transaksi atau hak atas tanah itu, Dan adanya sengketa kepemilikan tanah yang tidak

² Wita Sari Peranginangin and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional," *Widya Yuridika* 5, no. 1 (May 31, 2022): 191, <https://doi.org/10.31328/wy.v5i1.2493>.

bersertifikat, maka dengan tidak adanya sertifikat tanah pihak lain dapat mengklaim atas tanah tersebut, dari beberapa di antaranya konflik ini muncul dari ahli waris, tetangga, atau pihak ketiga yang memiliki hak tanah yang diperjual belikan.

Adanya kesulitan terkait proses sertifikasi, dalam hal ini dapat menjadi ancaman bagi pembeli tanah jika tanah tersebut masih memiliki permasalahan status tanah yang tidak jelas, terutama jika tanah tersebut masih ada sengketa yang belum terselesaikan. Tanpa sertifikat tanah pembeli tanahpun tidak dapat memiliki perlindungan hukum yang kuat maka sangat di pertanyakan bagaimana perlindungan hukum. Penyelesaian sengketa tanah sering kali memakan waktu lama karena proses pengadilan atau mediasi yang berlarut-larut, terutama jika melibatkan banyak pihak, dalam menghindari kasus jual beli tanah yang belum bersertifikat, disarankan untuk melakukan pengecekan status tanah di kantor pertanahan, di hadapan notaris, dan adanya suatu keperluan untuk meningkatkan edukasi hukum di kalangan masyarakat, mempermudah proses sertifikasi, dan memastikan program legalisasi tanah dapat di akses oleh seluruh masyarakat, terutama di bagian daerah pedesaan atau daerah terpencil.

Adapun yang kerap terjadi dilingkungan masyarakat adalah persoalan mengenai pendaftaran tanah, dimana dalam hal ini kerap kali ditemukan adanya dilingkungan masyarakat bahwasannya beberapa area pertanahan yang menjadi konflik adalah tidak adanya sertifikat tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan terkadang terdapat beberapa masalah mengenai timpang tindih kepemilikan tanah. Dari beberapa kasus yang terjadi maka perlu adanya perhatian khusus mengenai pendaftaran tanah, upaya pendaftaran tanah sendiri merupakan salah satu langkah hukum dalam memberikan akses dan perlindungan kepada masyarakat betapa pentingnya kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang dijelaskan didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagaimana berikut. “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”³

³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kepastian terkait hukum tanah serta kepemilikan secara hukum sebagaimana telah di atur dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴ Pemanfaatan pengelolaan tanah turut memiliki peran yang setrategis dalam mendukung berbagai sector pembangunan, baik itu di berbagai investasii instrument perumahan, pertanian maupun industri. Kegiatan jual beli tanah sebagai jaminan dalam transaksi juga turut mendorong pertumbuhan ekonomi, karena tanah seringkali di gunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan dan investasi.

Dalam ruang lingkup ini pemanfaatan tanah sebagai instrument pemabngunan yang kompherensif, baik itu dalam segi social, ekonomi, maupun social. Oleh karenanya manusia memiliki ketergantungan terhadap tanah kaena sebelum ada manusia sudah ada suatu pertanahan. sehingga tidak ada manusia jika tidak trdapat tanah. Tanah dal aarti wilaya yang terhambur di wilayah negara kesatuan republic Indonesia merupakan sumber daya alam yang sangat pentong bagi kehidupan manusia, Dalam haal ini tanha dapat di gunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia.

Sengketa tanah dalam hal ini sering kali menjadi suatu pokok-pokok perbincangan masyarakat terlebih di daerah pedesaan , masalah ini timbul karena tanha menjadi bagian yang strategis, baik dalam egi social, ekonomi, maupun politik. Salam segi ekonomi tanah merupakan aset berharga menjadi faktor perbincangan dalam kegiatan pembangunan, perumahan, industry, maupun petanian. Sementara dari segi social budaya, tanah memiliki makna penting karena kerap menjadi warisan turun temurun yang harus dipertanahankan oleh generasi penerus.

Tanah girik merupakan tanah yang masih di perbinncangkan masyarakat khususnya terlebih di daerah pedesaan, tanah girik merupakan tanah yang di wariskan turun-temurun yang di mana tanha tersebut di akui oleh adat setempat meskipun tanah tersebut di akui secara adat, tetapi tanha tersebut tidak di akui oleh BPN atau pemerintah setempat. Jadi dalam hal ini yang sering trjadi pokok permasalahan adalah ketidak pastian hukum atas tanah kepemilikannya, menjadi sengketa atau konflik hukum.

PEMBAHASAN

⁴ Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia," *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 3 (2022): 46–53, <https://doi.org/10.572349/civilia.v2i1.204>.

Pengertian tanah girik yaitu suatu tanah yang berwarisan atau turun temurun oleh masyarakat adat dimana tanah tersebut hanya memiliki bukti kepemilikan berupa surat girik, petok. Hak atas tanah sendiri memiliki arti luas salah satunya hak untuk mengolah suatu tanah dalam mempergunakan kemanfaatan dari tanah tersebut dengan sebaik-baiknya, suatu hak atas tanah ini sendiri memiliki 2 fungsi yang pertama untuk mempergunakan atau memanfaatkan pengolahan tanah dalam kepemilikan yang kedua hak untuk menjaga dan tidak boleh di telantarkan, dalam aspek ini kedua hak atas tanah terbagi dalam 2 kelompok yang pertama skunder dan yang kedua primer, hak primer menjelaskan di mana hak suatu tanah yang diberikan warga oleh negara, sedangkan hak skunder yaitu hak yang sumbernya ada pada hak pihak yang lain.⁵

Pengertian bumi atau yang disebut tanah menurut ketentuan pasal ayat (4) UUPA junto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut. Tanah sering kali berpindah tangan melalui jual beli atau warisan tanpa prosedur hukum yang jelas, seperti tanah tersebut dijual tanpa melalui notaris atau kuasa hukum tertentu, dari hal tersebut akan muncul sengketa jika ada yang mengeklaim tanah tersebut. Tanah merupakan suatu unsur sejarah dalam faktor utama untuk menentukan produksi selain memiliki nilai yang ekonomis tinggi juga memiliki nilai yang tinggi dalam segi politik, sosial, budaya dan tidak di herankan bahwa tanah sangat di butuhkan di kehidupan manusia di masa depan.⁶

Kekuatan hukum tanah girik/petok D yang telah disertifikatkan menurut hukum pertanahan di Indonesia

Tanah menjadi hal yang sangat fundamental dan vital. Tanah mempunyai nilai ekonomi yang baik untuk kegiatan di masyarakat, biasanya urusan perekonomian, dan kehidupan jangka panjang. Seiring berjalannya waktu pentingnya perekonomian, kemudian menjadikan masyarakat Indonesia melakukan aktivitas tersebut. Faktor penting menjadikan tanah sebagai pendukung perekonomian, bahwa tanah merupakan asset yang tidak terpengaruh oleh penurunan nilai dan faktor waktu. Kemudian tanah adalah asset yang secara fisik tidak akan bertambah jika tidak ditambah perluasannya. Paling penting bahwa tanah adalah investasi

⁵ Ni Putu Diah Anjeni Werdhi Wahari and I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, "Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak Atas Tanah," *Jurnal Legislasi Indonesia* 19, no. 3 (September 30, 2022): 425, <https://doi.org/10.54629/jli.v19i3.946>.

⁶ Wita Sari Peranginangin and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional," *Widya Yuridika* 5, no. 1 (May 31, 2022): 191, <https://doi.org/10.31328/wy.v5i1.2493>.

jangka panjang yang memenuhi lahan produksi masyarakat dan investasi dalam urusan kekayaan.

Masyarakat Indonesia hingga hari ini belum lepas dari keterikatan tanah dalam urusan hak kepemilikan, dengan nama tanah girik, atau biasa disebut petok D. Tanah girik masih erat bersinggungan menjadi kepemilikan sebagian masyarakat di Indonesia. Survey 2023, menyatakan bahwa Gagasan legalitas yang mengklaim dapat memberikan kepastian hukum dalam penegakan hukum, jika ditelusuri secara filosofis dan historis merupakan sebuah gagasan yang lahir berkat gagasan legisme L.J. van Apeldoorn, seorang yuris Belanda yang amat mempengaruhi dasar-dasar pendidikan hukum di Hindia Belanda, berupaya menerangkan bagaimana asas legalitas itu hadir. Tentu disaksikan bersama bahwa asas hukum merupakan ukuran-ukuran yang memberikan arah kepada pembentukan hukum di masyarakat.

Kepastian hukum yang diberikan oleh prinsip legalitas selalu berhubungan dengan legisme, tidak bisa dipandang terputus. Baik legalitas maupun legisme sama-sama menjadi suatu peletak ataupun fondasi dasar bagi kepastian hukum yang telah tertuang dalam hukum, sehingga dapat menjadi pegangan para hakim untuk memutuskan suatu perkara hukum. Kepastian sendiri memiliki arti suatu keadaan yang pasti, mengenai ketentuan atau ketetapan. Sedangkan hukum adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan ataupun berbagai kaidah dalam kehidupan bersama, keseluruhan peraturan mengenai tingkah laku yang berlaku di dalam kehidupan bersama, yang kemudian dapat dipaksakan pelaksanaannya. Idrus 2017

Sebagaimana telah diketahui, sebelum berlakunya UUPA di Indonesia terdapat dualisme dalam hukum pertanahan, yaitu yang bersumber pada Hukum Adat dan yang bersumber pada Hukum Barat. UUPA mengakhiri dualisme tersebut dan menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional kita. Dalam konsiderans UUPA dinyatakan bahwa perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Juga, bahwa dalam Pasal 5 UUPA ada pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Hal tersebut menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional kita. Dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat berfungsi sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan. Adapun dalam hubungannya dengan Hukum Tanah Nasional positif, norma-norma Hukum Adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapi.⁷

⁷ Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Konsepsi yang melandasi Hukum Tanah Nasional adalah konsepsinya hukum adat yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁸

Asas-asas Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional antara lain:

1. asas religiusitas
2. asas kebangsaan
3. asas demokrasi, kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial
4. asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, serta
5. asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :⁹

1. Tanah adat masa lampau. Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan belanda dan jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan. Ciri-ciri tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.
2. Tanah adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak agrarische eigendom, milik yasan, hak atas druwe, atau hak atas druwe desa, pesini, Grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurente

⁸ H. Masnadi, Ahmad Muliadi, Irawan Santosa, Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Vol. 5 No. 1, hlm. 30

⁹ Supriadi, 2010, Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 10.

erpacht, hak usaha atas tanah bekas partikelir, fatwa ahli waris, akta peralihan hak, dan surat segel di bawah tangan, dan bahkan ada yang memperoleh sertifikat serta surat pajak hasil bumi (*Verponding Indonesia*), dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal. Selain hak-hak di atas, masih terdapat hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh pengadilan, yaitu Hak sewa menurut hukum adat aceh, Hak Atas Tanah di Batak yaitu Hak Atas Hutan, Tanah Kesain dan Tanah Merimba, Hak Atas Tanah di Minangkabau, Hak Atas Tanah di Bengkulu, Hak Atas Tanah di Sulawesi Utara, Hak Atas Tanah di Jawa yaitu Tanah Yasan, Tanah Gogolan, Hak Gaduh Atas Tanah dan Petuk sebagai Bukti. Adapun ciri-ciri Tanah Adat masa kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau kelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum.

Implikasi hukum yang timbul jika terjadi sengketa terkait tanah girik/petok D yang sudah disertifikatkan

Jika berbicara mengenai hukum banyak sekali ahli yang berpendapat mengenai apa hakikat dari hukum itu sendiri, disini penulis mengutip pendapat mengenai hukum dari E. Utrecht, menurutnya: “Hukum merupakan kumpulan petunjuk hidup yang berisi perintah atau larangan yang didalamnya diatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang sudah sepatutnya ditaati oleh anggota masyarakat dan apabila hal itu dilanggar dapat mengakibatkan timbulnya tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu”. Jika kita pahami hukum itu merupakan kumpulan petunjuk hidup yang isinya perintah dan larangan guna terciptanya tata tertib dalam masyarakat itu sendiri, dan lebih lanjut adanya tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat tersebut, tindakan itu seperti yang kita ketahui berupa sanksi.

Oleh karena hal tersebut segala aspek kehidupan dalam bermasyarakat tidak terlepas daripada hukum itu sendiri, terlebih kita Indonesia sebagai negara hukum, tentunya segala perbuatan kehidupan bernegara membutuhkan hukum agar dapat menciptakan ketertiban dan kepastian hukum, tidak terkecuali mengenai masalah pertanahan yang sering terjadi permasalahan antara orang atau dengan badan hukum.

Negara Indonesia menganut paham negara hukum kesejahteraan kuat untuk mengelola urusan pertanahan, sekaligus menjadi pilar fundamental bagi pengejawantahan hukum agraria di Indonesia sebagai mana diamanatkan negara melalui pengaturannya pada alinea ke-empat pembukaan UUD 1945 pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Keputusan Mahkamah Konstitusi Negara Republik Indonesia No. 35/MK/2012. Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 59% tanah sudah terdaftar dan sisanya 41% menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2025.¹⁰

Sejak UUPA terbentuk 1960-1997 dengan metode pendaftaran desa demi desa berdasarkan PP 10 Tahun 1961, sporadis, prona, PRPTE, dan metode adjudikasi baru 39% tanah terdaftar, dan mutu hasil pendaftaran tanahnya kualitasnya belum maksimal, sehingga memunculkan data yang tidak syahih (permasalahan sengketa terutama pada metode adjudikasi menyebabkan banyaknya sertifikat ganda). Periode 1997-2017 dengan metode yang digunakan sama, bidang tanah yang terdaftar mencapai 49%, dan baru dengan metoda Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Inpres No 2 tahun 2018 telah mencapai 59%.¹¹

Di Indonesia hak atas tanah yang dimiliki oleh per-seorangan atau Badan Hukum menurut PP No. 24 Tahun 1997, dibedakan menjadi beberapa, yaitu hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB) dan hak guna usaha (HGU), sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah setelah melalui proses Pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah non-departemen yang memiliki tugas membantu Presiden mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan di Indonesia akan mengeluarkan sertifikat tanah Sertifikat tanah ini menjadi satu-satunya bukti atas hak kepemilikan tanah yang diakui dan sah menurut Undang-undang.¹²

Di luar sertifikat sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah ternyata di Indonesia masih mengenal adanya tanah dengan status Girik atau Kektir atau Petuk. Menurut Maria S.W. Sumardjono, dari 55 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, baru sedikit yang memiliki sertifikat.¹³ Dengan data tersebut menjadi tepat seperti apa yang disimpulkan A.P.

¹⁰ Kharisma Gemilang, 2023, Analisis Hukum Penelantaran Tanah Girik dan Pembuatan Sertifikat Oleh Pihak Lain Serta Upaya Penyelesaian Sengketanya, Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Volume 5 No 1, hlm. 160

¹¹ Ibid, hlm 160

¹² Abdul Jabar. (2018). Kekuatan Hukum Surat Girik Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional, Jurnal Al Ahwal, 10(1), hlm. 103

¹³ Maria S.W. Sumardjono. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001), hlm. 182

Parlindungan, bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia sampai saat ini belum memuaskan, terbukti masih sedikit masyarakat yang melakukan pendaftaran atas tanahnya.

Hal ini menunjukkan kurangnya pemahaman masyarakat Indonesia terkait perlindungan atas kepemilikan dan penggunaan tanah yang mereka miliki. Mengetahui masih banyak terjadinya transaksi tanah girik di Indonesia terutama di daerah-daerah terpencil dan minimnya pengetahuan mengenai apakah hak atas tanah girik tersebut kuat di mata hukum atau tidak bagi sebagian masyarakat di Indonesia. Karena girik adalah aset orang jaman dahulu yang bisa dialihtangankan.

Anggapan salah tentang Girik atau petuk pajak yang terjadi pada waktu sebelum tahun 1961, kemudian terbawa sampai pada saat ini, meskipun sejak diundangkannya UUPA, klasifikasi tentang jenis hak tanah (ak barat dan hak adat) telah dihapuskan termasuk didalamnya hak-hak yang ada dan jenis pungutan pajak juga dilakukan konversi dalam bentuk lain. Tiga jenis pungutan pajak yang sebelumnya dikenakan diganti dengan nama luran Pembangunan Daerah (PEDA) dan diganti lagi menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). IPEDA dan PBB tidak berkaitan langsung dengan status tanah, sehingga antara status tanah dan hubungan dengan wajib pajak bukan sebagai faktor penentu penetapan pajaknya.

Dalam UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 4 ayat (1) disebutkan: Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan".

Jadi setiap orang atau badan dapat dikenakan pajak apabila memperoleh manfaat dari bumi/bangunan, dan bukan hanya mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam pengenaan PBB, diterbitkan surat pengenaan pajak yang disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Penerbitan SPPT, juga Petuk IPEDA tidak mengkaitkan dengan status hukum tanah.

Dari penjelasan di atas terdapat penegasan bahwa Girik atau petuk pajak atau surat pajak lainnya tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah. Tentang hal tersebut Mahkamah Agung dalam putusannya pada tanggal 10 Pebruari 1960 melalui ketetapan No. 34/K/Sip/1960 juga memutuskan bahwa Girik atau petuk pajak tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah, meskipun telah dikenakan pajak. Secara lengkap putusan Mahkamah Agung tersebut adalah:

" Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk

itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan"

Penegasan lain yang menyatakan bahwa tanda pembayaran pajak bukan menjadi bukti hak atas kepemilikan tanah adalah seperti yang tercantum dalam SPPT itu sendiri, yaitu : Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak". Dalam kaitan pembuktian hak kepemilikan atas tanah, Girik hanya diakomodasi sebagai salah satu bukti untuk melakukan pendaftaran atas tanahnya dalam hal memperoleh sertifikat hak. Hal ini selaras dengan ketentuan yang terdapat pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: ¹⁴

"Untuk pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya."¹⁵

Salah satu bukti tertulis yang disebut oleh PP No. 24 Tahun 1997 di atas adalah Petuk Pajak Bumi/ Landrente, Girik, Pipil, Kikitir dan Verponding Indonesia untuk hal sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961. Jadi Girik bukan bukti hak atas tanah, tetapi dapat menjadi bukti tertulis untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang berasal dari tanah hak adat. Secara langsung atau tidak langsung sebenarnya pendaftaran tanah dari tanah bekas hak adat berkaitan dengan konversi hak atas tanah tersebut, yang memang sejak keluarnya UUPA, tanah hak adat dan hak Barat harus dikonversi atau disesuaikan atau diubah dari peraturan hukum tanah Indonesia lama yang menjadi baru.¹⁶

Kendati demikian, girik tidak dapat dibuktikan keabsahannya dalam bukti kepemilikan hak atas tanah. Dan apabila terdapat sengketa, bukti girik tidak dapat dijadikan pembuktian kuat di pengadilan. Namun apabila benar-benar dibutuhkan sebagai bukti lain penunjang penguatan, girik perlu didukung dengan bukti lainnya, seperti surat keterangan kepala desa atau surat riwayat keterangan tanah yang benar dan kuat.

Dari keberadaan Girik yang justru sering mengundang sengketa dan juga pemahaman yang salah dari masyarakat itulah, maka melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE

¹⁴ Ibid, hlm. 107

¹⁵ Ibid, hlm. 108

¹⁶ Ibid, hlm. 108

15/PJ.6/1993, tanggal 27 Maret 1993, yang kemudian dilakukan penegasan ulang melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No. SE-44/PJ.6/1998, tanggal 11 November 1998, dinyatakan bahwa Girik/Petok D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak (KP PBB. 41) sejak dikeluarkannya surat edaran tersebut dilarang untuk diterbitkan lagi di wilayah Indonesia.

KESIMPULAN

1. Tanah dengan alas hak Petok D/Girik yang telah disertifikatkan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan tanah yang masih berstatus girik. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang sah dan memiliki kedudukan sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan mengikat. Namun, dalam praktiknya, sertifikasi tanah dengan alas hak Petok D/Girik sering kali menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila terdapat klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, dalam proses sertifikasi tanah, penting bagi pemohon untuk memastikan bahwa tanah yang diajukan benar-benar tidak memiliki sengketa dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
2. Sengketa tanah Petok D/Girik yang telah disertifikatkan dapat menimbulkan implikasi hukum terkait keabsahan hak atas tanah, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, serta upaya penyelesaian sengketa. Meskipun sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti hak yang kuat, keberadaan Petok D/Girik sebagai bukti penguasaan fisik sebelumnya dapat menjadi dasar gugatan jika terdapat indikasi cacat prosedur dalam penerbitan sertifikat. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi, gugatan perdata, atau mekanisme administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tetap mengacu pada asas kepastian hukum dan keadilan dalam hukum pertanahan Indonesia.

SARAN

1. Bagi Masyarakat Pemilik Tanah

Masyarakat pemilik tanah yang masih memiliki bukti kepemilikan berupa Petok D atau Girik disarankan untuk segera mengajukan proses sertifikasi tanah guna memperoleh status hukum yang lebih kuat. Selain itu, mereka perlu lebih memahami prosedur hukum terkait pertanahan agar tidak mudah menjadi korban sengketa atau praktik mafia tanah.

2. Bagi Akademisi dan Peneliti

Para akademisi dan peneliti di bidang hukum pertanahan disarankan untuk terus melakukan kajian mendalam terkait pengakuan hukum terhadap hak atas tanah yang berasal

dari bukti kepemilikan adat. Penelitian lebih lanjut dapat membantu mengusulkan formulasi hukum yang lebih adaptif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

3. Bagi Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah diharapkan dapat lebih proaktif dalam memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya sertifikasi tanah. Dengan adanya sosialisasi yang masif, diharapkan masyarakat dapat memahami manfaat sertifikasi tanah dan menghindari potensi sengketa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Buku

Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia,” *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*.

Ni Putu Diah Anjeni Werdhi Wahari and I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, “Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak Atas Tanah,” *Jurnal Legislasi Indonesia*.

Wita Sari Peranginangin and Devi Siti Hamzah Marpaung, “Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional,” *Widya Yuridika*.

Jurnal

Amiludin, dkk, (2023), TRANSAKSI JUAL BELI TANAH GIRIK DAN KEKUATAN HUKUMNYA, Jurnal Dinamika Universitas Muhammadiyah Tangerang.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2006).

Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. (2020). “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan”, Jurnal Magister Ilmu Hukum.

Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. Notary Law Journal.

Ayni Suwarni Herry, 2024, ANALISIS YURIDIS SURAT KETERANGAN GIRIK MENURUT UNDANG –UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK –POKOK AGRARIA, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran.

Ayni Suwarni Herry, 2024, ANALISIS YURIDIS SURAT KETERANGAN GIRIK MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK – POKOK AGRARIA, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran.

Desy Nurkristia, Sep 2021, Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah, Jurnal Suara Hukum.

H. Masnadi , Ahmad Muliadi, Irawan Santosa, Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jurnal Nuansa Kenotariatan.

H. Masnadi , Ahmad Muliadi, Irawan Santosa, Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jurnal Nuansa Kenotariatan.

Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, Jurnal Sosial dan Ekonomi.

Internet

<https://www.suaraindo.id/2025/01/2-161-kasus-pertanahan-berhasil-ditangani-kementerian-atr-bpn-sepanjang-tahun-2024/>, diakses 07 februari 2025