JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i4
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 13 Mei 2026 | **Revised**: 3 Juni 2026 | **Accepted**: 22 Juni 2026

Kepastian Hukum Terhadap Status Tanah Girik Pasca Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Zahra Balqis Ananda Lubis[1], Budi Sastra Panjaitan[2]
[1] Program Studi Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia, zahrabalqisananda@gmail.com
[2] Program Studi Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia,

Corresponding Author: zahrabalqisananda@gmail.com

Abstract *: This article examines the status of girik land after the issuance of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units, and land registration. The objective is to analyze the legal status of girik land after the issuance of Government Regulation Number 18 of 2021, particularly regarding land registration mechanisms, improvements in legal status, and its implications for legal certainty and protection for girik holders. This research uses a qualitative approach with a normative legal method, namely by analyzing laws and regulations and a conceptual approach. Data collection consists of primary and secondary data. The results of this study indicate that state recognition of land rights after the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 depends entirely on compliance with land registration procedures. Girik land, petok D, or letter C can only be used as a basis for land registration for a certain period, so recognition of land rights must now go through an official registration mechanism with a certificate as valid evidence. Therefore, people who still use girik as proof of ownership are required to immediately improve their legal status in order to obtain optimal legal certainty and protection.*

Keywords: *Land, Girik, Status Improvement*

Abstrak: Pada artikel ini mengkaji tentang status tanah girik pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Tujuannya adalah untuk menganalisis secara yuridis status tanah girik pasca diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, terutama terkait mekanisme pendaftaran tanah, peningkatan status hukum, serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang girik. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis normatif yaitu dengan menganalisis peraturan

perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pengumpulan data terdiri dari data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengakuan negara terhadap hak atas tanah pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sepenuhnya bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah. Tanah girik, petok D, atau letter C hanya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dalam jangka waktu tertentu, sehingga pengakuan hak atas tanah kini harus melalui mekanisme pendaftaran resmi dengan sertifikat sebagai alat bukti yang sah. Oleh karena itu, masyarakat yang masih menggunakan girik sebagai bukti kepemilikan dituntut untuk segera melakukan peningkatan status hukum agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang optimal.

Kata Kunci: Tanah, Girik, Peningkatan Status

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Seiring meningkatnya kemajuan masyarakat dan pertumbuhan jumlah penduduk, kedudukan tanah dalam kehidupan manusia menjadi semakin penting. Lambat atau cepat tanah akan menjadi komoditi rebutan bagi banyak pihak. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan agenda penting yang sewajarnya diprioritaskan oleh pemerintah. Kemampuan bangsa Indonesia untuk menyelesaikan sengketa pertanahan sebagai akibat dari kebijakan yang kurang tepat terhadap pertanahan sedang diuji. Masalah yang paling banyak dialami masyarakat terkait dengan tanah dapat dikelompokkan ke dalam tiga kelompok yang meliputi: kepastian hak atas tanah, monopoli kepemilikan tanah dan mengorbankan kelompok ekonomi lemah untuk penguasaan tanah. Sengketa pertanahan dapat juga terjadi ketika masyarakat yang hidup secara turun temurun dalam kawasan tanah dikriminalisasi karena memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya(Panjaitan, 2020).

Melalui hukum agraria nasional, negara berupaya mengatur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar tercapai keadilan serta kepastian hukum. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur hubungan hukum antara masyarakat dan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang pada akhirnya menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum.

Meskipun sistem hukum agraria nasional telah mengatur secara tegas mengenai pendaftaran tanah, dalam praktik masih banyak masyarakat yang menguasai tanah berdasarkan bukti-bukti penguasaan lama seperti girik, petok D, letter C, atau pipil. Girik pada hakikatnya bukan merupakan bukti hak atas tanah, melainkan dokumen administratif yang menunjukkan penguasaan atau pembayaran pajak tanah pada masa lalu. Dalam praktik sosialnya girik sering dipersepsikan sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga menimbulkan perbedaan pemahaman antara masyarakat dan ketentuan hukum positif yang berlaku.

Tanah girik merupakan istilah yang digunakan untuk menyebut tanah adat atau tanah yang penguasaannya masih didasarkan pada bukti-bukti administratif tradisional, seperti girik, petok, atau letter C. Tanah ini belum terdaftar secara resmi pada Kantor Pertanahan setempat dan belum memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak yang diakui oleh negara. Selain itu, tanah girik juga belum ditetapkan memiliki status hak tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, maupun Hak Pakai. Oleh karena itu, tanah girik tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang atau penguasanya, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan permasalahan hukum di kemudian hari (Manullang dkk, 2023).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), girik dan alat bukti tertulis lainnya atas tanah bekas hak adat masih digunakan sebagai dasar pembuktian hak milik atas tanah. Namun setelah Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberlakukan, sertifikat hak atas tanah ditetapkan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh negara. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang diterbitkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas penguasaan tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas hak atas tanah yang telah dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum secara sah memiliki hak atas sebidang tanah tertentu (Wahari&Jayantiari, 2022).

Kedudukan hukum girik sebagai bukti penguasaan tanah semakin dipertegas dengan adanya kebijakan pembaruan hukum pertanahan melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membawa perubahan fundamental terhadap sistem pendaftaran tanah, khususnya terkait pembatasan penggunaan alat bukti lama dalam proses pendaftaran hak atas tanah guna mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara eksplisit menegaskan bahwa bukti tertulis tanah bekas hak adat, termasuk girik, hanya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dalam jangka waktu tertentu sejak peraturan tersebut diundangkan. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, girik tidak lagi diakui sebagai alat bukti pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma hukum dari pengakuan penguasaan berbasis administrasi lama menuju sistem sertifikasi formal sebagai satu-satunya bentuk pembuktian hak atas tanah yang diakui negara.

Perubahan status hukum girik tersebut menimbulkan berbagai implikasi yuridis, khususnya bagi masyarakat yang selama ini menguasai tanah secara turun-temurun namun belum melakukan pendaftaran tanah. Di satu sisi kebijakan ini bertujuan mempercepat terwujudnya kepastian hukum dan mencegah sengketa pertanahan. Namun di sisi lain berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila tidak diiringi dengan perlindungan hukum yang memadai serta kemudahan akses pendaftaran tanah bagi masyarakat kecil.

Berbagai penelitian dalam lima tahun terakhir menunjukkan bahwa implementasi kebijakan pendaftaran tanah pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 masih menghadapi kendala yuridis dan sosiologis. Kendala tersebut antara lain keterbatasan data riwayat penguasaan tanah, rendahnya tingkat pemahaman masyarakat terhadap perubahan regulasi, serta potensi tumpang tindih klaim hak atas tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa penghapusan fungsi girik sebagai alat bukti pendaftaran tanah tidak hanya berdampak pada aspek administratif, tetapi juga berimplikasi terhadap perlindungan hak dan keadilan sosial(Sumendap & Soerodjo,2023).

Dalam kajian akademik, berdasarkan penelitian Simbolon dan Sitorus (2025) mengungkap adanya potensi disharmoni antara hukum adat dan hukum positif dalam pengaturan status tanah girik. Meskipun Undang- Undang Pokok-Pokok Agraria mengakui keberadaan hak-hak adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan kepentingan nasional, penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 cenderung menempatkan hukum formal sebagai rujukan utama dalam pembuktian hak atas tanah. Hal ini berpotensi mengesampingkan fakta penguasaan tanah secara historis oleh masyarakat hukum adat dan masyarakat lokal(Simbolon & Sitorus,2025).

Kebaruan dalam penelitian ini yaitu menganalisis secara yuridis status tanah girik pasca diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, terutama terkait mekanisme pendaftaran tanah, peningkatan status hukum, serta implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang girik. Penelitian ini juga diarahkan untuk menelaah kedudukan girik dalam sistem hukum agraria Indonesia sebelum dan sesudah Peraturan Pemerintah tersebut, menilai prosedur dan syarat peningkatan status hukum tanah girik, serta mengidentifikasi tantangan dan hambatan yang dihadapi masyarakat dalam menyesuaikan penguasaan tanah tradisional mereka dengan sistem pendaftaran tanah formal. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai pergeseran paradigma hukum agraria, sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan pertanahan yang seimbang antara kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis normatif yang bertujuan untuk menganalisis status hukum tanah girik pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Penelitian hukum normatif digunakan karena kajian difokuskan pada analisis norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum agraria.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah dan pembuktian hak atas tanah, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep hukum mengenai tanah girik, hak atas tanah, kepastian hukum, dan perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh para ahli hukum agraria.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku teks, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan metode yuridis, yaitu menafsirkan norma hukum serta membandingkan ketentuan sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemeritah Nomor 18 Tahun 2021 untuk mengetahui perubahan kedudukan hukum tanah girik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Girik Sebelum Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), girik masih diakui sebagai alat bukti hak atas tanah. Namun, setelah Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria diberlakukan dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedudukan girik tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan, hanya sertifikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang menganggap girik sebagai bukti kepemilikan tanah, tanpa memperhatikan waktu penerbitannya maupun status hukumnya. Selama suatu bidang tanah masih tercatat memiliki girik atau kekitir, pemiliknya kerap merasa telah memiliki kepastian hukum(Desy, 2021)

Tanah-tanah tersebut pada hakikatnya merupakan bekas tanah adat yang belum dikonversi menjadi hak atas tanah tertentu. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), penyebutan terhadap tanah-tanah tersebut juga tidak seragam, misalnya tanah ketitir yang dibuktikan dengan Surat Tanah Ketitir, tanah rincik dengan Surat Tanah Rincik, tanah girik dengan Surat Tanah Girik, tanah letter C yang dibuktikan dengan Surat Kutipan Letter C Desa, serta tanah petok D yang dibuktikan dengan Surat Kohir Petok D.

Ditinjau secara yuridis sejak berlakunya UUPA, girik tidak lagi mempunyai kekuatan sebagai alat bukti hak atas tanah. Hal ini diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34/K/Sip/1960 tanggal 19 Februari 1960 yang menegaskan bahwa surat petuk atau girik yang pada dasarnya merupakan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam praktik sosial, masyarakat mengenal istilah tanah girik, yang umumnya dipahami sebagai tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan nasional, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Guna Usaha, serta belum didaftarkan atau disertipikatkan pada Kantor Pertanahan. Penyebutan tanah semacam ini beragam, antara lain dikenal dengan istilah girik, petok D, rincik, ketitir, dan sebutan lainnya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), diharapkan tujuan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat dapat tercapai. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria memuat ketentuan landreform sebagaimana diatur dalam Pasal 7, Pasal 10, dan Pasal 17 yang membatasi kepemilikan tanah yang melampaui batas maksimum serta mendorong pemanfaatan tanah pertanian secara aktif. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria juga melarang kepemilikan tanah secara absentee guna mewujudkan pemerataan penguasaan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani. Yang bersifat nasional karena dibentuk oleh pembentuk undang-undang Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, dan berlaku di seluruh wilayah Indonesia(Hajati & Sekarmadji,2020).

Dari segi kedudukan hukum, perbandingan antara pengaturan lama dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menunjukkan perubahan yang signifikan. Dalam pengaturan sebelumnya, girik secara implisit masih memiliki ruang sosial dan yuridis yang cukup luas, karena tidak ada norma yang secara tegas membatasi daya gunanya. Hal ini menyebabkan girik sering diperlakukan seolah-olah sebagai bukti kepemilikan, baik dalam transaksi maupun dalam sengketa. Sebaliknya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara eksplisit menurunkan status girik menjadi sekedar bukti awal yang bersifat sementara, sehingga tidak lagi dapat dijadikan dasar klaim hak apabila tidak ditindaklanjuti dengan pendaftaran. Perubahan ini memperjelas hierarki alat bukti hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Pengaturan hukum sebelumnya cenderung memberikan toleransi terhadap penguasaan tanah berbasis girik demi melindungi masyarakat yang belum terjangkau layanan pendaftaran tanah. Namun, toleransi tersebut justru memicu banyak sengketa akibat lemahnya kepastian hukum. Timbulnya persoalan yang berkaitan dengan kasus pertanahan tidak terlepas dari aspek penguasaan yang tidak sebanding dengan aspek legalitas. Dalam banyak kesempatan, masyarakat berpahamkan kepemilikan tanah cukup dengan penguasaan saja, sehingga sering timbul pendapat yang menyatakan “dari nenek moyang, kami sudah menetap di atas tanah tersebut”. Penguasaan belaka tidaklah menjadi sesuatu hal yang memiliki kekuatan secara hukum jika kemudian penguasaan terhadap tanah dapat dibantah secara legalitas. Penguasaan terhadap tanah harus didukung dengan aspek legalitas(Panjaitan,2020)

Status Hukum Tanah Girik Pasca Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Status hukum tanah girik dalam sistem hukum agraria Indonesia pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari sejarah pembentukan hukum pertanahan nasional. Girik merupakan dokumen administratif yang lahir dari sistem administrasi pertanahan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dokumen ini mencerminkan adanya penguasaan fisik atas tanah serta kewajiban pembayaran pajak, namun tidak pernah dimaksudkan sebagai bukti hak atas tanah dalam pengertian yuridis sebagaimana hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, negara secara bertahap mengarahkan pembuktian hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sementara girik ditempatkan sebagai bukti awal yang bersifat sementara dan tidak konklusif(Sumardjono, 2021).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mempertegas konstruksi hukum tersebut dengan melakukan penataan ulang terhadap kedudukan bukti tertulis tanah bekas milik adat, termasuk girik. Dalam Peraturan Pemerintah ini ditegaskan bahwa dokumen-dokumen tersebut hanya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dalam jangka waktu tertentu sejak peraturan tersebut diundangkan. Ketentuan ini menandai adanya perubahan kebijakan hukum yang lebih tegas dari negara, yakni dengan membatasi masa transisi penggunaan alat bukti lama dan mendorong sistem pembuktian hak yang berbasis sertifikasi. Dengan demikian, girik secara normatif tidak lagi ditempatkan sebagai dokumen yang memiliki daya pembuktian mandiri, melainkan hanya sebagai data yuridis awal dalam proses penegasan hak.

Pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, status hukum tanah girik mengalami degradasi secara normatif. Tanah yang hanya didukung oleh girik tanpa dilakukan pendaftaran hak tidak dapat dianggap sebagai tanah dengan status hukum yang pasti. Dalam konteks hukum positif, girik tidak memberikan jaminan kepastian hukum, baik terhadap penguasaan, pemilikan, maupun perlindungan hak atas tanah tersebut. Hal ini berarti bahwa pemegang girik berada dalam posisi hukum yang lemah, terutama apabila terjadi sengketa dengan pihak lain yang telah memiliki sertifikat atau bukti hak yang lebih kuat menurut hukum.

Pembatasan penggunaan girik sebagai dasar pendaftaran tanah mencerminkan pergeseran paradigma dalam hukum agraria Indonesia, dari pengakuan terhadap bukti penguasaan berbasis adat dan administrasi lama menuju sistem hukum formal yang menempatkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang utama. Paradigma ini didorong oleh kebutuhan negara untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, mengurangi sengketa tanah, serta memberikan kepastian hukum yang seragam. Namun demikian, perubahan paradigma ini juga menimbulkan persoalan yuridis dan sosial, khususnya bagi masyarakat yang selama ini menguasai tanah secara turun-temurun tanpa pernah melakukan pendaftaran formal.

Dalam perspektif perlindungan hukum, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sesungguhnya tidak serta-merta menghapus keberadaan girik, melainkan membatasi fungsinya. Selama jangka waktu yang ditentukan, girik masih dapat digunakan sebagai alat bukti pendukung untuk membuktikan adanya penguasaan fisik dan riwayat tanah dalam rangka pendaftaran hak. Akan tetapi, apabila pemegang girik tidak memanfaatkan jangka waktu tersebut untuk melakukan pendaftaran tanah, maka girik kehilangan relevansi yuridisnya sebagai dasar pembuktian hak. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang girik sangat bergantung pada kesediaan dan kemampuan mereka untuk menyesuaikan diri dengan sistem hukum pendaftaran tanah yang berlaku.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa implementasi kebijakan ini belum sepenuhnya berjalan efektif. Masih terdapat kendala berupa kurangnya pemahaman masyarakat terhadap perubahan regulasi, keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan, serta persoalan teknis terkait pembuktian riwayat tanah. Kondisi ini berpotensi menimbulkan

ketimpangan perlindungan hukum, di mana masyarakat yang tidak mampu atau tidak memahami prosedur pendaftaran tanah justru kehilangan posisi hukumnya atas tanah yang telah dikuasai secara turun-temurun. Oleh karena itu, status hukum tanah girik pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak hanya perlu dipahami secara normatif, tetapi juga harus dianalisis dalam kerangka keadilan dan perlindungan hak warga negara(Yulianto & Pihawiani,2023).

Dalam praktiknya, yang menjadi masalah hukum, hukum harus ditegakkan secara ketat untuk mencapai ketertiban sosial. Tanpa penegakan hukum, jalannya pemerintahan dan kehidupan manusia akan kacau. Oleh karena itu, hukum diperlukan untuk mengatur pemerintah dan rakyatnya. "Hukum berfungsi sebagai alat untuk mengatur aktivitas manusia, baik manusia dalam kedudukannya sebagai anggota masyarakat maupun sebagai pejabat hukum dan pemerintah". Hukum diperlukan untuk menegakkan kebenaran dan keadilan. Hukum harus memastikan terciptanya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia(Panjaitan,2025).

Dapat ditegaskan bahwa pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah girik tidak lagi diakui sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum. Girik hanya memiliki kedudukan sebagai alat bukti administratif sementara yang harus ditindaklanjuti melalui pendaftaran tanah. Apabila tidak dilakukan pendaftaran, maka tanah yang hanya didukung oleh girik berada dalam kondisi hukum yang rentan dan tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Perubahan ini menegaskan arah kebijakan hukum agraria nasional yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Peningkatan Hukum Tanah Girik Pasca Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Dokumen penguasaan tanah adat seperti girik, Letter C, dan Petok D tidak lagi diakui sebagai alat bukti kepemilikan tanah sejak 2 Februari 2026, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mewajibkan tanah adat yang dikuasai secara perorangan untuk didaftarkan paling lama lima tahun sejak Peraturan Pemerintah tersebut mulai berlaku pada 2 Februari 2021.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengimbau masyarakat pemegang dokumen penguasaan tanah adat untuk segera melakukan pendaftaran tanah guna memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti hak yang sah. Dalam proses pendaftaran, pemohon diwajibkan menyampaikan surat pernyataan riwayat penguasaan dan kepemilikan tanah yang didukung oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi serta diketahui oleh pemerintah desa atau kelurahan setempat(Rafie,2026).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membawa perubahan penting terhadap status hukum dokumen kepemilikan tanah lama, seperti Girik, Letter C, Petuk D, dan Landrente. Dalam peraturan ini dokumen-dokumen tersebut hanya diakui secara terbatas sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Bagi tanah yang belum terdaftar, bukti kepemilikan dapat berupa dokumen tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan dari pihak yang menguasai tanah sepanjang kebenarannya dinilai cukup untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah(Ratrisnanti,2025).

Girik, Letter C, Petuk D, dan Landrente termasuk dalam kategori bukti tertulis, namun kekuatan pembuktiannya tidak lagi berdiri sendiri dan harus didukung dengan bukti penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan. PP 18 Tahun 2021 juga menekankan pentingnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dalam pelaksanaan PTSL, dokumen kepemilikan tanah lama tersebut masih dapat digunakan sebagai salah satu dasar pendaftaran, tetapi harus melalui proses verifikasi yang lebih ketat.

Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 menegaskan adanya hierarki alat bukti kepemilikan tanah, di mana sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan hukum paling kuat. Sementara itu, dokumen lama seperti Girik,Letter C, Petuk D, dan Landrente berada pada tingkat pembuktian yang lebih rendah dan hanya berfungsi sebagai bukti awal yang harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah. Peraturan ini juga secara tidak langsung membatasi jangka waktu bagi pemegang dokumen kepemilikan tanah lama untuk segera mengonversinya menjadi sertipikat hak atas tanah melalui program PTSL atau pendaftaran tanah secara sporadis. Ketentuan tersebut menimbulkan urgensi untuk segera mendaftarkan tanahnya guna memperoleh kepastian hukum (Nadia Winata Meta, 2021).

Dalam perspektif normatif, peningkatan status hukum tanah girik pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 hanya dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, baik secara sistematik maupun sporadik. Proses ini menuntut pemegang girik untuk membuktikan beberapa unsur penting, antara lain adanya penguasaan fisik secara nyata dan berkelanjutan, tidak adanya sengketa, serta adanya pengakuan dari lingkungan sosial setempat. Girik berfungsi sebagai bukti pendukung yang memperkuat klaim penguasaan, namun tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh alat bukti lain.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui:

a) Pendaftaran Tanah Secara Sistematik

Pendaftaran sistematik yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau sebagian dari wilayah desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam Pelaksanaanya, pendaftaran tanah secara sistematik Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Pendaftaran tanah secara sistematik berdasarkan Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:

1) Adanya suatu rancangan kerja yaitu rancangan kerja penetapan suatu wilayah menjadi objek wilayah pendaftaran tanah secara sistematik,
2) Pembentukan panitia Ajudikasi.
3) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
4) Penetapan batas-batas bidang.
5) Pembuatan daftar tanah.
6) Pembuatan surat ukur
7) Pengumpulan dan penelitian data yuridis
8) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran
9) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis
10) Pembukuan hak
11) Penerbitan sertifikat

b) Pendaftaran Tanah Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu daerah berdasarkan inisiatif pemilik tanah secara perorangan atau secara bersama-sama. Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal suatu wilayah desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sporadik. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu meliputi:

1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.
2) Pembuatan peta dasar pendaftaran
3) Penetapan batas-batas bidang tanah
4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan dan pembuatan peta pendaftaran
5) Pembuatan daftar tanah
6) Pembuatan surat ukur
7) Pembuktian hak baru
8) Pembuktian hak lama
9) Pengumuman hasil penelitian
10) Pengesahan hasil penelitian
11) Pembukuan hak.

Pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dalam pembuktian hak untuk memperoleh kebenaran data yuridis dalam pendaftaran tanah. Pembuktian hak tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terdiri dari pembuktian hak atas tanah baru dan hak atas tanah lama(Isnaeni,2018).

Peningkatan status hukum tanah girik setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menimbulkan implikasi yuridis yang penting terhadap perlindungan hak atas tanah. Tanah girik yang telah didaftarkan dan ditingkatkan status hukumnya akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat, karena sertipikat yang diterbitkan berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat serta memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan jenis hak atas tanah. Sebaliknya, tanah girik yang tidak segera ditingkatkan status hukumnya berada dalam posisi hukum yang lemah, khususnya apabila terjadi sengketa dengan pihak lain yang telah memiliki hak atas tanah yang terdaftar. Dalam kondisi demikian, negara pada umumnya memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang haknya telah terdaftar secara resmi.

Perubahan sosial adalah karakteristik yang sangat melekat dalam kehidupan manusia, perubahan sosial tidak dapat dihindari dan selalu terjadi, kapan perubahan sosial terjadi, hanya waktu yang menentukannya. Perubahan sosial perlu ditanggapi secara positif dan ditindaklanjuti secara positif karena, pada dasarnya, tidak ada yang dapat menolak terjadinya perubahan sosial(Panjaitan,dkk, 2024).

Penelitian dalam lima tahun terakhir menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih memandang girik sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga tidak merasa perlu untuk melakukan pendaftaran tanah. Selain itu terdapat pada kendala biaya, keterbatasan akses informasi, serta ketidaklengkapan data riwayat tanah menjadi faktor penghambat utama dalam proses peningkatan status hukum. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketimpangan perlindungan hukum antara masyarakat yang mampu mengakses layanan pertanahan dan masyarakat yang berada dalam posisi sosial ekonomi lemah.

Status peningkatan hukum atas tanah girik pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dapat dipahami sebagai suatu proses transformasi hukum yang bersifat wajib, terbatas, dan bersyarat. Peningkatan status hukum tersebut tidak lagi dijamin oleh keberadaan girik semata, melainkan ditentukan oleh kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kebijakan ini menegaskan bahwa pengakuan negara terhadap hak atas tanah hanya diberikan melalui mekanisme hukum formal, sehingga pemegang tanah girik dituntut untuk segera melakukan peningkatan status hukum guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang optimal.

KESIMPULAN

Sebelum diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah girik tidak diatur secara khusus dalam satu regulasi, melainkan tersebar dalam ketentuan hukum agraria secara umum. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria mengakui hak-hak lama berbasis hukum adat secara transisional, sementara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan girik sebagai alat bukti tertulis untuk pendaftaran tanah pertama kali tanpa batas waktu. Hal ini menyebabkan girik sering diperlakukan masyarakat sebagai bukti kepemilikan yang cukup kuat, meskipun secara normatif kedudukannya lemah dibandingkan sertifikat, sehingga menimbulkan ambiguitas hukum antara dorongan pendaftaran dan penggunaan alat bukti lama.

Pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, status hukum tanah girik mengalami perubahan signifikan. Sebelumnya, girik berfungsi sebagai dokumen administratif yang menunjukkan penguasaan fisik dan riwayat tanah, namun tidak memberikan kepastian hukum sebagai hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa girik dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dalam jangka waktu tertentu, sehingga pengakuan hak atas tanah kini harus melalui mekanisme pendaftaran resmi dengan sertifikat sebagai alat bukti yang sah. Hal ini menandai pergeseran paradigma hukum agraria Indonesia dari pengakuan terhadap bukti penguasaan berbasis adat menuju sistem formal yang menekankan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Penghapusan girik akan dilakukan secara permanen sejak 2 Februari 2026. Peningkatan status hukum tanah girik pasca Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan proses transformasi hukum yang wajib, terbatas, dan bersyarat, yang mengubah penguasaan fisik atau bukti administratif tradisional menjadi hak atas tanah yang diakui secara formal melalui mekanisme pendaftaran. Girik hanya berfungsi sebagai bukti pendukung awal dan tidak dapat berdiri sendiri, sehingga pemegangnya harus memenuhi persyaratan hukum, termasuk pembuktian penguasaan fisik, bebas sengketa, dan pengakuan sosial. Kebijakan ini menegaskan upaya mewujudkan kepastian hukum dan ketertiban administrasi di bidang pertanahan serta memperkuat perlindungan hukum bagi tanah yang telah terdaftar.

Kebijakan ini memperjelas hierarki alat bukti, menegaskan kepastian hukum, dan mendorong tertib administrasi pertanahan, sekaligus memberikan perlindungan hukum lebih kuat bagi tanah yang telah didaftarkan. Dalam implementasinya juga menghadapi tantangan sosiologis dan keadilan agraria, karena keterbatasan akses, pemahaman, dan kapasitas masyarakat, sehingga pengakuan negara terhadap hak atas tanah sangat bergantung pada kemampuan pemegang girik untuk segera menindaklanjuti proses peningkatan status hukum demi memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang optimal.

REFERENSI

Isnaeni Diyan (2018), *Reforma Agraria land reform dan redistribusi tanah di Indonesia*, Malang : Intrans Publishing

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “Laporan kinerja Kinerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020”, atr bpn.go.id, (diakses tanggal 8 Januari 2022)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “Sosialisasi Program Strategis Kemertrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Purbalingga, Komisi II DPR RI Apresiasi PTSL dalam Sertipikasi Tanah di Indonesia”, diupload tanggal 20 september 2021, https://www. Atrbpn.go.id (diakses tanggal 13 Januari 2021).

Manullang S.O, dkk (2023), Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Girik di Desa Batulayang, Kecamatan Cililin, Bandung. *Community Development Journal,* 4(2), 3667

Nadia, M. W (2021). Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Indonesian Notary*, 3.

Nurkristia Desy (2021), Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Suara Hukum,* 3(2), 260

Panjaitan. B.S (2020), Pengadilan *Landreform* Sebagai Wadah Penyelsaian Kasus Pertanahan, *Justitia Jurnal Hukum*, 4(1), 19-38

Panjaitan. B.S (2025), "Constructive Criticism of the Role of Sharia Advocates in Legal Aid in the Contemporary Era" *MILRev Jurnal Metro Islamic Llaw Review*, Vol. 4(2),1368

Panjaitan. B.S, dkk (2024), "Revitalizing Sharia Advocates: Reforming the Law on Advocates in Strengthening the Role of Islamic Law in Indonesia", *al-Istinbath Jurnal Hukum Islam*, Vol.9(2),495

Panjaitan.B.S (2020), Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, 4(2), 265

Pasal 1 Angka (11) 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

Rafie B.T, (2026), *"Girik Tidak Berlaku Mulai 2026",* diupload tanggal 11 Januari 2026, https://www.kompas.com

Ratrisnanti L (2025), Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021, *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik,* 3(1), 22-23

Santoso Urip (2019), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenadamedia Group

Simbolon M. dan Sitorus Y.F (2025), Dualisme Hukum Eksistensi Girik : Harmonisasi Hukum Adat dan Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(3),3-5

Sumardjono Maria S.W.(2021), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya,* Kompas : Jakarta.

Sumendap Ratih dan Soerodjo Irawan (2023), Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Bekas Milik Adat. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(3), 399-402.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Wahari.A.W dan Jayantiari M.R (2022), Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak Atas Tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 19(3), 431

Yulianto Muchammad dan Pihawiani Elsy (2023), Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Pasca Berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021. *Jurnal Mimbar Keadilan*, 15(1), 87-90