



IMPLIKASI KEDUDUKAN GIRIK TERHADAP KEABSAHAN JUAL BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA

Maria Oktaviani Ongge¹, Rini Swandi¹, Antonius Sambodo Adi A¹

¹ Universitas Pelita Harapan

Corresponding Author: Maria Oktaviani Ongge E-mail: 01053240083@student.uph.edu

Received: April 20, 2026	Revised: April 23, 2026	Accepted: April 25, 2026	Online: April 27, 2026
--------------------------	-------------------------	--------------------------	------------------------

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih digunakannya girik sebagai dasar penguasaan dan transaksi tanah di masyarakat, meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah menegaskan bahwa girik bukan lagi bukti kepemilikan, melainkan hanya alat bukti permulaan yang wajib dikonversi melalui pendaftaran tanah. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya dalam praktik jual beli tanah berbasis girik. Rumusan masalah penelitian ini meliputi kedudukan hukum girik pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, implikasinya terhadap keabsahan jual beli tanah, serta bentuk perlindungan hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta dianalisis secara deskriptif-kualitatif melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa girik mengalami penurunan fungsi menjadi sekadar petunjuk administratif setelah berakhirnya masa transisi. Jual beli tanah girik dapat dianggap sah secara perdata apabila memenuhi syarat perjanjian, namun tidak sah secara administratif karena tidak dapat dibuatkan Akta Jual Beli dan didaftarkan, sehingga tidak melahirkan hak kepemilikan yang diakui negara. Perlindungan hukum bagi para pihak bersifat terbatas, di mana hukum perdata hanya memberikan perlindungan antar pihak, sedangkan perlindungan penuh hanya diperoleh melalui sertifikasi tanah. Kesimpulannya, penggunaan girik sebagai dasar transaksi tanah memiliki risiko hukum tinggi dan tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, masyarakat disarankan untuk segera mendaftarkan tanahnya, serta menghindari transaksi tanpa sertifikat guna mencegah sengketa di kemudian hari.

Keywords: girik, PP 18/2021, jual beli tanah, kepastian hukum, pendaftaran tanah

Journal Homepage <https://ejournal.unisbajambi.ac.id/index.php/attasyrih/index>

This is an open access article under the CC BY SA license

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

How to cite:

Ongge, M. O., Swandi, R., & Adi A, A. S. (2026). Implikasi Kedudukan Girik terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *At-Tasyrih: Jurnal Pendidikan Dan Hukum Islam*, 12(1), 342–350. <https://doi.org/10.55849/attasyrih.v12i1.513>

Published by:

Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, Universitas Islam Batang Hari

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki peranan fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Lebih dari sekadar tempat tinggal, tanah berfungsi sebagai urat nadi kegiatan ekonomi sekaligus memiliki nilai sosial dan budaya yang tinggi (Boedi Harsono, 2008). Mengingat peran vital tersebut, kepastian hukum

mengenai kepemilikan tanah menjadi elemen yang sangat esensial dalam sistem hukum nasional.

Secara hukum, kepastian dan perlindungan terhadap hak atas tanah telah di atur secara tegas oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mewajibkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum melalui penerbitan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, baik terkait data fisik maupun data yuridis. Perkembangan hukum pertanahan ini semakin dipertegas dengan berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 bagian dari reformasi hukum pertanahan pasca Undang-Undang Cipta Kerja yang bertujuan menyederhanakan dan memperkuat sistem administrasi pertanahan nasional. Dalam regulasi terbaru ini, ditegaskan bahwa dokumen lama seperti girik hanya diakui sebagai alat bukti permulaan dalam proses pendaftaran tanah dan harus segera dikonversi menjadi sertifikat dalam jangka waktu tertentu. Apabila pendaftaran tidak dilakukan, dokumen tersebut akan kehilangan kekuatan pembuktiannya sebagai hak atas tanah.

Namun pada praktiknya, amanat undang-undang tersebut berbenturan dengan realitas sosial di lapangan. Hingga saat ini, masih banyak tanah di Indonesia yang belum terdaftar secara resmi dan hanya didukung oleh dokumen administrasi masa lalu seperti girik, petok D, dan letter C (Urip Santoso, 2017). Ironisnya, masyarakat sering kali masih salah kaprah dengan menganggap dokumen-dokumen yang sejatinya merupakan bukti pembayaran pajak tanah atau riwayat penguasaan adat tersebut sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah.

Kesenjangan antara aturan hukum dan pemahaman masyarakat ini menimbulkan implikasi hukum yang serius, terutama dalam praktik peralihan hak atas tanah. Transaksi jual beli tanah berstatus girik masih sangat masif dilakukan masyarakat tanpa melalui proses pendaftaran tanah yang semestinya, serta kerap mengabaikan pemenuhan asas "terang dan tunai" di hadapan pejabat yang berwenang (R. Subekti, 2005).

Kondisi faktual ini melahirkan ruang ketidakpastian hukum yang memicu berbagai risiko kerugian. Beberapa permasalahan yang timbul dari praktik jual beli tanah girik antara lain adalah tingginya potensi sengketa di kemudian hari, ketiadaan jaminan hukum atas kepemilikan, serta kendala teknis saat pihak pembeli pada akhirnya mencoba melakukan proses pendaftaran tanah (Maria S.W. Sumardjono, 2008). Oleh karena itu, kehati-hatian ekstra seperti pemeriksaan keaslian girik dan pengecekan status sengketa menjadi langkah mitigasi mutlak sebelum transaksi dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat urgensi akademik dan praktis untuk mengkaji secara mendalam kedudukan hukum girik setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 dalam sistem pertanahan nasional, serta menganalisis implikasinya terhadap keabsahan praktik jual beli tanah yang masih berlangsung di masyarakat. Selain itu, penting pula untuk menelaah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah girik, baik dari perspektif hukum perdata maupun hukum pertanahan, guna memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif atau yang dikenal sebagai penelitian doktrinal (Peter Mahmud Marzuki, 2011); (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2017). Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada fokus kajian yang menitikberatkan pada analisis terhadap asas-asas, kaidah, dan norma hukum positif yang tertulis, (Mukti Fajar N.D. dan Yulianto Achmad, 2010) khususnya terkait hukum pertanahan di Indonesia. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini mengkombinasikan dua jenis pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2011); (Johnny Ibrahim, 2006). Lebih lanjut, pendekatan dengan meneliti perundang-undangan digunakan secara komprehensif untuk menelaah berbagai regulasi hierarkis yang berkaitan dengan isu pendaftaran tanah, sedangkan pendekatan konseptual diterapkan untuk menggali dan memahami makna di balik konsep-konsep hukum seperti keabsahan perjanjian, status kepemilikan, serta esensi perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi.

Mengingat penelitian ini bersifat normatif, maka sumber yang digunakan sepenuhnya bertumpu pada bahan hukum empiris kepustakaan. Bahan hukum tersebut diklasifikasikan secara sistematis menjadi tiga tingkatan, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer berisikan peraturan perundang-undangan yang bersifat otoritatif dan mengikat, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) khususnya terkait syarat sahnya perjanjian, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Untuk melengkapi dan menganalisis aturan tersebut, digunakan bahan hukum sekunder yang meliputi literatur akademik, buku teks hukum pertanahan, doktrin para ahli, serta berbagai artikel jurnal hukum. Adapun bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia dimanfaatkan guna memberikan penjelasan atau definisi atas istilah-istilah teknis hukum yang ditemukan selama penelitian.

Tahap terakhir metode ini adalah analisis data secara deskriptif-kualitatif dengan penalaran deduktif. Bahan hukum yang telah diklasifikasikan diuraikan secara mendalam tanpa rumus statistik. Penalaran dimulai dari ketentuan umum dalam UUPA dan PP No. 18 Tahun 2021, lalu diterapkan pada fakta atau isu spesifik transaksi tanah girik. Hasilnya berupa kesimpulan mengenai keabsahan dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

HASIL PEMBAHASAN

Pengaturan Kewenangan Penyidik Dalam Hukum Acara Pidana Di Indonesia

Secara historis, dalam sistem tata hukum pertanahan Indonesia bahkan jauh sebelum dan pada masa awal berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) girik bersama dengan petok D, letter C, maupun *verponding* Indonesia memiliki ikatan yang sangat lekat dengan praktik penguasaan tanah di masyarakat (Boedi Harsono, 2008). Meskipun secara yuridis dokumen-dokumen tersebut sejatinya hanyalah instrumen *fiscal cadastre* atau tanda bukti pembayaran pajak bumi atas suatu bidang tanah adat dan bukan merupakan sertifikat kepemilikan, hukum agraria pada masa lampau masih mengkomodasinya sebagai alat bukti permulaan yang sah untuk memohonkan pendaftaran tanah. Kondisi ini diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang masih memberikan ruang bagi pengakuan hak-hak lama tersebut sebagai alas hak tanpa adanya pembatasan waktu kedaluwarsa yang tegas secara nasional (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Akibatnya, lahir sebuah *status quo* di mana mayoritas masyarakat tradisional merasa aman hanya dengan mengantongi girik, tanpa memiliki kesadaran hukum untuk segera mengkonversinya menjadi sertifikat resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Paradigma hukum yang sebelumnya bersifat longgar tersebut mengalami perubahan yang sangat significant dan mendasar sejak diundangkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021). Regulasi yang lahir sebagai instrumen pelaksana dari reformasi agraria pasca Undang-Undang Cipta Kerja ini difungsikan sebagai alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) dalam upaya menata dan menertibkan administrasi pertanahan di Indonesia yang selama ini belum tertib. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pemerintah secara eksplisit memberikan batas waktu keberlakuan (kedaluwarsa) terhadap dokumen-dokumen lama tersebut. Pasal ini secara imperatif mengamankan bahwa seluruh alat pembuktian tertulis tanah bekas milik adat termasuk di dalamnya girik wajib didaftarkan ke kantor pertanahan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak peraturan tersebut berlaku.

Implikasi yuridis yang paling krusial dari aturan ini termaktub dalam Pasal 96 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa apabila tenggat waktu transisi lima tahun tersebut telah terlewati (terhitung jatuh pada Februari 2026), maka kedudukan hukum girik mengalami degradasi atau penurunan derajat pembuktian yang sangat drastis. Setelah masa tersebut berakhir, girik, petok D, dan dokumen sejenisnya tidak lagi berlaku dan tidak diakui sebagai alat pembuktian hak atas tanah. Kedudukannya turun kasta menjadi sekadar "petunjuk" (*clue*) dalam rangka pendaftaran tanah, dan bukan lagi sebagai "alas hak" yang berdiri sendiri. Artinya, di mata hukum dan sistem pertanahan modern, kepemilikan selembat girik di masa depan tidak akan memiliki kekuatan eksekutorial maupun kekuatan pembuktian yang mutlak di hadapan pejabat pembuat akta tanah maupun pengadilan apabila tidak diiringi dengan proses sertifikasi.

Ratio legis atau alasan filosofis-yuridis di balik pemangkasan kedudukan girik ini didasari pada urgensi pemenuhan asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) sekaligus menjadi langkah represif negara untuk memberantas kejahatan agraria yang semakin sistemik. Praktik pencatatan girik yang selama ini terdesentralisasi secara manual di tingkat desa atau kelurahan sangat rentan terhadap manipulasi, pemalsuan, dan pendaftaran ganda. Lemahnya kekuatan pembuktian girik telah lama menjadi celah utama yang dieksploitasi oleh "mafia tanah". Kepastian hukum mutlak dibutuhkan sebagaimana amanat Pasal 19 UUPA yang mewajibkan penyelenggaraan *legal cadastre* (pendaftaran tanah untuk kepastian hukum pembuktian), bukan sekadar bukti bayar pajak (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Kerentanan mutlak kedudukan girik ini sejatinya telah lama menjadi fakta empiris di ruang sidang. Sejak puluhan tahun silam, Mahkamah Agung (MA) melalui yurisprudensi Putusan Nomor 34/K/Sip/1960 telah menetapkan preseden hukum yang menyatakan bahwa petuk atau girik bukanlah tanda bukti hak mutlak atas tanah. Hal ini terus berulang pada sengketa-sengketa pertanahan kontemporer di berbagai Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, di mana dokumen girik hampir dipastikan akan kalah ketika dihadapkan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang sah secara administrasi negara. Kasus-kasus kejahatan mafia tanah yang marak terungkap seperti berbagai sengketa penyerobotan lahan warga maupun aset negara di kawasan Jabodetabek sering kali berawal dari modus komplotan mafia yang memalsukan nomor girik tua atau *letter C* fiktif yang dibantu oleh oknum aparat desa, untuk kemudian digugat secara rekayasa

di pengadilan. Oleh karena itu, ketegasan Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 hadir sebagai *ultimum remedium* (solusi akhir) administratif untuk "mematikan" peredaran dokumen girik bodong dan memaksa masyarakat masuk ke dalam satu sistem pembuktian tunggal yang kuat dan tidak terbantahkan, yakni sertifikat tanah resmi berbasis elektronik maupun analog.

Implikasi Kedudukan Girik terhadap Keabsahan Praktik Jual Beli Tanah di Masyarakat

Pergeseran drastis kedudukan hukum girik pasca-berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 melahirkan friksi yang kompleks antara hukum perikatan (perdata), hukum adat, dan hukum tata usaha negara (administrasi pertanahan) (Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021). Secara teoretis, dalam kacamata hukum perdata murni yang bersandar pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), sebuah transaksi jual beli tanah berstatus girik di bawah tangan tetap dapat dianggap sah sebagai sebuah "perjanjian" yang mengikat kedua belah pihak, sepanjang memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Hal ini juga sejalan dengan asas "terang dan tunai" dalam hukum adat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), di mana penyerahan uang dan penguasaan fisik tanah terjadi secara bersamaan yang sering kali hanya disaksikan oleh perangkat desa setempat. Namun, validitas materiil antara penjual dan pembeli ini menjadi tidak berdaya ketika dibenturkan dengan keabsahan formil dan administratif negara yang kini semakin ketat.

Implikasi paling nyata dan memukul dari degradasi status girik dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 adalah terjadinya kelumpuhan administratif dalam proses peralihan hak. Peraturan perundang-undangan di bidang ke-PPAT-an (Pejabat Pembuat Akta Tanah) secara tegas melarang PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang belum bersertifikat, kecuali tanah tersebut memiliki bukti penguasaan lama yang masih diakui secara mutlak dan sedang dalam proses konversi pendaftaran. Mengingat batas waktu transisi lima tahun yang diamanatkan Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 telah terlewati, girik kini telah kehilangan tajinya sebagai alas hak. Akibatnya, PPAT akan menolak secara mutlak permohonan pembuatan AJB yang objeknya murni hanya bersertakan dokumen girik tua. Jual beli tersebut menjadi cacat formil di mata hukum pertanahan karena tidak dapat dituangkan ke dalam akta otentik yang merupakan syarat mutlak untuk mencatatkan peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tertutupnya pintu formal peralihan hak ini justru memicu implikasi sosiologis yang berbahaya, yakni semakin maraknya praktik penyelundupan hukum melalui instrumen "Akta Pengikatan Jual Beli" (PPJB) di hadapan Notaris, atau lebih buruk lagi, kembali pada kebiasaan lama berupa kuitansi jual beli di bawah tangan. Masyarakat menempuh jalur pintas ini karena menganggap transaksi telah selesai saat uang dibayarkan. Padahal, PPJB bukanlah akta peralihan hak kepemilikan, melainkan sekadar perjanjian obligatoir yang menjanjikan bahwa kelak akan dilakukan jual beli setelah tanah tersebut disertifikatkan. Dalam posisi ini, pembeli tanah girik berada dalam kondisi hukum yang sangat rentan. Mereka hanya mengantongi hak penguasaan fisik (bezit), namun sama sekali tidak memiliki hak kebendaan (hak milik) yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga (hak *erga omnes*) (Sudikno Mertokusumo, 2005).

Kerentanan keabsahan jual beli tanah girik tanpa pendaftaran ini telah membuahkan ribuan preseden buruk di ruang pengadilan, di mana pembeli beritikad baik pada akhirnya harus kehilangan tanahnya. Sebagai contoh kasus nyata yang sering mewarnai yurisprudensi Mahkamah Agung (salah satunya tergambar pada pola Putusan MA Nomor 126 K/Pdt/2001 maupun sengketa-sengketa hak waris tanah adat), ahli waris dari penjual girik kerap menggugat kembali tanah yang telah dijual oleh orang tua mereka di masa lalu. Modus yang digunakan sangat sistematis: karena tanah belum pernah disertifikatkan dan nama di BPN atau buku desa masih atas nama penjual awal, para ahli waris merasa berhak memohonkan sertifikat ke BPN atau menjualnya kembali ke

pihak pengembang (developer). Ketika perkara ini bermuara di pengadilan, pembeli tanah girik di bawah tangan akan berada di posisi yang sangat dirugikan karena ketiadaan bukti otentik peralihan hak yang diakui negara (Mahkamah Agung RI, 2016); (Putusan No. 1230 K/Sip/1980).

Kesimpulannya, berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan implikasi yang signifikan bagi keabsahan praktik jual beli tanah girik secara langsung. Transaksi tanah girik di masa kini dan masa depan tidak lagi dapat dianggap sebagai jual beli tanah (hak milik) yang sah secara utuh, melainkan sebatas pengalihan hak garap atau penguasaan fisik belaka yang penuh dengan risiko sengketa. Untuk mencapai keabsahan yang paripurna, pihak penjual memiliki kewajiban mutlak (*conditio sine qua non*) untuk terlebih dahulu menempuh prosedur Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara sporadik guna mengkonversi "petunjuk" girik tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM), barulah kemudian peralihan hak melalui AJB dapat dilaksanakan secara sah menurut sistem hukum pertanahan Indonesia (Mahkamah Agung RI, 2016); (Putusan No. 1230 K/Sip/1980).

Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Transaksi Jual Beli Tanah Girik Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan

Perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli, dalam transaksi jual beli tanah berstatus girik memunculkan dualisme pendekatan antara instrumen hukum perdata dan hukum pertanahan. Ditinjau dari perspektif hukum perdata, perlindungan secara murni berpijak pada asas kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya sebuah perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1338 *juncto* Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sepanjang transaksi jual beli tanah girik tersebut memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan sebab yang halal) dan subjektif (kesepakatan dan kecakapan), maka lahir perikatan yang sah di antara para pihak. Instrumen perlindungan hukum yang tersedia bersifat represif, yakni hak bagi pihak yang dirugikan misalnya jika penjual ingkar janji untuk menyerahkan tanah atau ahli waris penjual menolak membantu proses sertifikasi untuk mengajukan gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPer) atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPer) ke Pengadilan Negeri. Namun, kelemahan fundamental dari perlindungan perdata ini adalah sifatnya yang *in personam* atau hanya mengikat pihak-pihak yang bertransaksi. Putusan pengadilan perdata pada hakikatnya hanya dapat memulihkan kerugian finansial atau memaksa pemenuhan prestasi secara kontraktual, namun tidak serta-merta melahirkan status hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas tanah tersebut yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga secara mutlak (*erga omnes*).

Berbanding terbalik dengan hukum perdata yang menitikberatkan pada perikatan, perlindungan dari perspektif hukum pertanahan (hukum administrasi negara) berfokus pada status penguasaan kebendaan secara mutlak. Dalam paradigma UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, negara hanya memberikan perlindungan hukum yang paripurna kepada pemegang hak yang telah mendaftarkan tanahnya dan memiliki sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Bagi pembeli tanah girik, instrumen perlindungan hukum pertanahan secara preventif sangatlah rapuh karena negara telah menegaskan batas kedaluwarsa dokumen girik dan tidak lagi mengakuinya sebagai alas hak kepemilikan mandiri. Oleh karena itu, satu-satunya bentuk perlindungan hukum progresif yang mutlak harus ditempuh oleh pembeli pasca-transaksi adalah dengan segera mengurus penguasaan fisik tersebut menjadi hak atas tanah. Pembeli harus mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mengkonversi "petunjuk" girik dan riwayat historis penguasaan tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM). Proses administratif inilah yang bertindak sebagai tameng hukum preventif sejati untuk mengubah status pembeli dari sekadar penguasa fisik menjadi pemilik sah yang diakui dan dilindungi negara.

Mengingat tingginya ancaman sengketa yang membayangi status tanah girik akibat minimnya perlindungan administratif tersebut, Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia telah menetapkan pagar yurisprudensi melalui konsep "pembeli beritikad baik" (*te goeder trouw*) untuk menjembatani kekosongan jaminan hukum bagi masyarakat di ruang sidang. Mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 serta berbagai yurisprudensi tetap (seperti Putusan MA Nomor 1230 K/Sip/1980), seorang pembeli tanah berstatus girik maupun tanah adat yang belum bersertifikat hanya akan mendapat perlindungan hukum represif dari pengadilan apabila ia mampu membuktikan itikad baiknya secara materiil dan mengedepankan kehati-hatian (*due diligence*).¹ Itikad baik ini tidak cukup dibuktikan dengan selebar kuitansi pembayaran, melainkan mensyaratkan pembeli untuk memastikan tanah tersebut bebas sengketa, memastikan kecocokan data girik dengan buku *letter C* di desa, melakukan transaksi dengan harga wajar, melibatkan kepala desa atau lurah setempat, dan yang paling krusial, ditindaklanjuti dengan penguasaan fisik secara nyata secara terus-menerus. Apabila elemen kehati-hatian ekstra ini diabaikan, hukum tidak akan memberikan perlindungan ketika muncul pihak ketiga yang menggugat keabsahan tanah girik tersebut, dan pembeli harus menanggung sendiri akibat hukum kelalaiannya.

KESIMPULAN

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, khususnya Pasal 96, menandai perubahan mendasar kedudukan yuridis dokumen tanah adat seperti girik, petok D, dan letter C. Sejak berakhirnya masa transisi pada Februari 2026, dokumen-dokumen tersebut tidak lagi dapat digunakan sebagai alas hak atau bukti kepemilikan yang sah, melainkan hanya berfungsi sebagai petunjuk administratif dalam permohonan pendaftaran tanah pertama kali. Perubahan ini merupakan langkah negara dalam mewujudkan kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah bersertifikat, sekaligus menutup celah penyalahgunaan dokumen adat yang kerap dimanfaatkan oleh mafia tanah.

Implikasi hukum dari perubahan status girik tersebut sangat signifikan terhadap praktik peralihan hak atas tanah. Secara administratif, PPAT tidak dapat menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tanpa sertifikat asli, sehingga transaksi yang hanya didasarkan pada kuitansi di bawah tangan atau Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak melahirkan perpindahan hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang diakui negara (*erga omnes*), melainkan sebatas peralihan penguasaan fisik yang rawan sengketa. Adapun perlindungan hukum bagi pembeli hanya bersifat *in personam* melalui jalur gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tanpa menjamin kepemilikan atas tanah. Perlindungan yang lebih kuat hanya dapat diperoleh melalui yurisprudensi Mahkamah Agung tentang "pembeli beritikad baik", yang mensyaratkan pembuktian *due diligence* secara menyeluruh.

Berdasarkan hal tersebut, terdapat tiga rekomendasi utama yang perlu segera ditindaklanjuti. *Pertama*, masyarakat yang masih memegang dokumen tanah adat agar segera melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), baik secara sporadik maupun melalui program sertifikasi massal pemerintah, guna mengonversi girik menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai langkah mitigasi yang tidak dapat ditunda. *Kedua*, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN bersama aparat pemerintah desa perlu mengencangkan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai risiko transaksi tanah girik di bawah tangan, serta mendorong kewajiban

¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016*; Putusan Nomor 1230 K/Sip/1980.

sertifikasi sebelum tanah dialihkan agar proses peralihan hak dapat dilaksanakan secara sah melalui AJB di hadapan PPAT. *Ketiga*, calon pembeli tanah girik wajib menerapkan prinsip kehati-hatian tinggi (*due diligence*) dengan memverifikasi riwayat tanah di buku register desa, memastikan kewajaran harga, melibatkan aparat setempat secara formal, serta menguasai fisik tanah secara nyata pasca-transaksi, agar memenuhi kualifikasi "pembeli beritikad baik" yang berhak memperoleh perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2011). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Hukumonline. (n.d.). *Jual beli tanah girik dan risikonya*.
- Hukumonline. (n.d.). *Status hukum girik dalam kepemilikan tanah*.
- Jurnal Hukum Agraria. (n.d.). *Berbagai artikel tentang pendaftaran tanah dan kepastian hukum hak atas tanah*.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (n.d.). *Girik tidak akan berlaku lagi di tahun 2026, begini tanggapan Kementerian ATR/BPN*. (Diakses 8 Maret 2026).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Riduan Syahrani. (1999). *Rangkuman intisari ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sumardjono, Maria S.W(2008) *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sudikno Mertokusumo. (2007). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Liberty.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. (2012). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Kencana.
- Urip Santoso. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 34/K/Sip/1960*.
-

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 1230 K/Sip/1980*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 126 K/Pdt/2001*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016*.

Copyright Holder :

© Maria Oktaviani Ongge et. al (2026).

First Publication Right :

© At-Tasyrih Jurnal Pendidikan dan Hukum Islam

This article is under:

