

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH GIRIK YANG
BELUM MENDAFTARKAN TANAHNYA**
***LEGAL PROTECTION FOR OWNERS OF GIRIK LAND WHO HAVE NOT
REGISTERED THEIR LAND***

Marlyn Aghustin Ma'i dan B. F. Sihombing

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : marlynmai995@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Ma'I, Marlyn Aghustin dan B. F. Sihombing. *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Girik yang Belum Mendaftarkan Tanahnya*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Masih terdapat tantangan besar dalam pelaksanaannya, seperti kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, minimnya sosialisasi dari pihak berwenang, dan hambatan administratif yang dihadapi oleh masyarakat, khususnya di daerah pedesaan. Adanya pembatasan waktu ini juga menimbulkan kekhawatiran baru terkait sengketa tanah, terutama jika terjadi konflik antara pemilik girik dan pemilik sertifikat yang sah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat penting untuk menggali lebih dalam mengenai masalah batas waktu pendaftaran tanah bekas milik adat sesudah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan, dampaknya terhadap pembaruan sistem pertanahan, serta relevansinya dalam memberikan kepastian hukum kepada warga negara. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih dan manfaat nyata dalam mendorong reformasi pertanahan yang lebih adil dan efektif di Indonesia. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah girik yang belum mendaftarkan tanahnya setelah batas waktu pendaftaran tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 berakhir tetap mendapatkan perlindungan hukum dari negara, karena pemilik tanah girik tetap diberikan kesempatan untuk mendaftarkan tanah girik miliknya, namun dasar pendaftaran tanah miliknya bukan dengan alat bukti tertulis berupa girik, tetapi dengan mekanisme permohonan pengakuan hak atas tanah dengan syarat bahwa tanah tersebut telah dikuasai secara fisik oleh yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara terus-menerus, tanpa adanya keberatan dari pihak manapun (tanah tidak sedang dalam sengketa).

Kata Kunci: Girik Tanah, Hak Kepemilikan Tanah, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

There are still major challenges in its implementation, such as lack of public awareness of the importance of land registration, lack of socialization from the authorities, and administrative barriers faced by the community, especially in rural areas. The existence of this time limitation also raises new concerns regarding land disputes, especially if there is a conflict between the owner of the girik and the owner of the valid certificate. Therefore, this study is very important to dig deeper into the issue of the deadline for registration of customary land after the entry into force of government regulation number 18 of 2021. This study aims to understand how the policy is implemented, its impact on the renewal of the land

system, as well as its relevance in providing legal certainty to citizens. Therefore, this research is expected to provide real contributions and benefits in encouraging fairer and more effective land reform in Indonesia. Legal protection for owners of girik land who have not registered their land after the deadline for land registration according to PP number 18 of 2021 ends, they still get legal protection from the state, because the owner of girik land is still given the opportunity to register his girik land, but the basis for registering his land is not with written evidence in the form of girik, but with a mechanism for applying for recognition of land rights provided that the land has been physically controlled by the person concerned for 20 (twenty) years or more continuously, without any objection from any party (the land is not in dispute).

Keywords: *Land Girik, Land Ownership Rights, Legal Protection*

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu elemen penting penunjang kehidupan manusia, baik sebagai lahan untuk mencari nafkah di berbagai sektor seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan industri, maupun sebagai lokasi pemukiman dengan dibangunnya rumah tinggal. Dalam konteks agraria, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi. Namun, pengaturan mengenai tanah di sini tidak mencakup seluruh aspeknya, melainkan hanya terbatas pada salah satu aspek, yaitu tanah dalam arti yuridis yang berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah.¹

Awalnya di Indonesia, tanah dikuasai oleh negara yang tujuannya kembali kepada masyarakat. Hak menguasai dari negara bersifat mengatur dan menyelenggarakan tata kelola tanah secara kolektif, mencakup penetapan peruntukan, penggunaan, ketersediaan, serta pemeliharannya. Selain itu, negara juga berwenang menentukan serta mengatur jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, serta siapa saja yang berhak memilikinya; serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tindakan-tindakan hukum mengenai tanah.²

Keberadaan tanah dalam kehidupan masyarakat memiliki makna penting dan berfungsi dalam dua peran, yaitu sebagai aset ekonomi (*capital asset*) dan aset sosial (*social asset*). Sebagai *capital asset*, tanah berperan sebagai faktor

¹ Irma Bandiyah dan Abraham Ferry Rosando, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia yang Melaksanakan Perkawinan Campuran*, DiH Jurnal Ilmu Hukum, Vol.13, No.25 (Februari 2017).

² Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, p.48.

utama dalam pembangunan, telah berkembang menjadi instrumen ekonomi yang bernilai strategis, dan menjadi salah satu komoditas dalam kegiatan perdagangan. Sementara itu, sebagai *social asset*, tanah berfungsi sebagai elemen pengikat sosial yang memengaruhi tatanan hidup bermasyarakat.³ Karena peran penting tersebut, manusia senantiasa berusaha untuk menguasai tanah.

Berbagai upaya dilakukan untuk memperoleh tanah, seperti membuka lahan melalui perladangan atau pembukaan hutan, membeli dari pemilik yang menjual, melakukan tukar-menukar, maupun melalui cara-cara lainnya. Selain itu, tanah juga menyimpan beragam sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia.⁴ Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, terdapat dualisme hukum pertanahan nasional, yang keduanya tidak sama dan berbeda, sistem pertama dengan hukum tanah barat, peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana bersifat kapital individualisme. Sistem kedua adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum penduduk asli Indonesia, yang bersifat kemasyarakatan.⁵

Dualisme dalam hukum pertanahan tidak timbul karena perbedaan hukum perdata yang dianut oleh para pemegang hak atas tanah, melainkan karena adanya penerapan hukum yang berbeda bagi masing-masing kelompok penduduk.⁶ Setiap golongan masyarakat diberlakukan sistem hukum berbeda, yang pada akhirnya membuat dualisme hukum, terutama terkait penguasaan tanah. Penguasaan tanah terbagi menjadi dua kategori, yaitu tanah yang tunduk pada hukum barat dan tanah yang tunduk pada hukum adat. Tanah yang diatur oleh hukum barat diatur dalam sistem hukum perdata barat dan dikenal sebagai "tanah barat", contohnya meliputi tanah dengan hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, dan sebagainya.⁷

³ Safira Dini Laksita, Ana Silviana dan R. Suharto, *Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikat Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli*, DLJ, Vol.6, No.1 (2017), p.2.

⁴ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, p.45.

⁵ Arie Hutagalung, *Program Retribusi Tanah di Indonesia: Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, p.20.

⁶ Reko Dwi Salfutra, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta, p.51.

⁷ Wayan P. Windia dan I Ketut Sudantra, *Pengantar Hukum Adat Bali*, Swasta Nulus, Denpasar, 2016, p.161.

Kedua, penguasaan tanah oleh penduduk pribumi atau masyarakat asli Indonesia berada di bawah hukum adat, yang bersifat tidak tertulis.⁸ Menurut B.F. Sihombing, hukum tanah adat merupakan sistem kepemilikan dan penguasaan atas tanah yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat adat, baik di masa lalu maupun sekarang. Kepemilikan tersebut sering kali tidak didukung oleh bukti tertulis yang sah, melainkan hanya berdasarkan pengakuan dan kebiasaan yang juga tidak tertulis.⁹ Dalam hal terjadi sengketa, penyelesaiannya disesuaikan dengan hukum adat yang berlaku di masyarakat tersebut.

Tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak penduduk asli ini umumnya disebut sebagai tanah adat, seperti hak ulayat, tanah milik adat, tanah yayasan, tanah gogolan, dan lainnya.¹⁰ Setelah Indonesia merdeka, sistem hukum pertanahan yang dualistik ini dianggap tidak sejalan dengan prinsip dasar hukum pertanahan nasional. Tanggal 24 September 1960 menjadi tonggak penting dalam sejarah bangsa Indonesia, karena pada hari itu diberlakukan sistem hukum pertanahan yang bersifat tunggal, yang menandai perubahan mendasar dalam kebijakan agraria nasional.¹¹

UUPA bertujuan untuk menghilangkan dualisme antara hukum adat dan hukum perdata Belanda dalam bidang pertanahan.¹² Dengan diundangkannya UUPA, tercipta keseragaman dalam sistem hukum tanah di Indonesia, sehingga tidak lagi terdapat perbedaan antara hak atas tanah menurut Hukum Barat dan hak atas tanah menurut Hukum Adat.¹³ Sejak berlakunya UUPA, dengan sendirinya menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa penjajahan. Sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum kolonial, kemudian ada jenis-jenis hak yang disebut dalam UUPA dan peraturan lainnya.¹⁴

⁸ Reko Dwi Salfutra, *Hukum Agraria Indonesia*, p.7.

⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, p.8.

¹⁰ Wayan P. Windia dan I Ketut Sudantra, *Pengantar Hukum Adat Bali*, p.161.

¹¹ Reko Dwi Salfutra, *Hukum Agraria Indonesia*, p.27.

¹² Ridho Afriani, *Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Artikel, Pengadilan Agama Cilegon, Cilegon, 2020.

¹³ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, p.178.

¹⁴ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, p.26.

Pembaruan kebijakan pertanahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 membawa angin segar dalam pengelolaan administrasi pertanahan. Salah satu poin penting dalam peraturan tersebut adalah pengaturan tentang masa berlaku girik sebagai bukti pendaftaran tanah. Regulasi ini menetapkan bahwa girik dapat diakui sebagai alat bukti kepemilikan tanah jika tanah girik tersebut didaftarkan sebelum batas waktu yang telah disebutkan di dalam PP tersebut. Dengan demikian, batas waktu hingga tanggal 2 Februari 2026 menjadi titik kritis bagi pemilik tanah berbasis girik untuk segera mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal.

Girik merupakan dokumen yang berfungsi sebagai bukti administrasi pembayaran pajak tanah yang telah ada sejak masa kolonial Belanda di Indonesia. Girik yang merupakan kepemilikan tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama¹⁵, sering dijadikan dasar pengakuan penguasaan tanah secara adat. Menurut B.F. Sihombing, istilah girik hanya digunakan di wilayah Jakarta, Banten, dan Jawa Barat, sedangkan di daerah lain, tanah adat memiliki istilah berbeda, misalnya Jawa Timur, Jawa Tengah dikenal dengan Petuk, Pipil, Kekitir dan sebagainya.¹⁶

Masih terdapat tantangan besar dalam pelaksanaannya, seperti kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, minimnya sosialisasi dari pihak berwenang, dan hambatan administratif yang dihadapi oleh masyarakat, khususnya di daerah pedesaan. Adanya pembatasan waktu ini juga menimbulkan kekhawatiran baru terkait sengketa tanah, terutama jika terjadi konflik antara pemilik girik dan pemilik sertifikat yang sah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat penting untuk menggali lebih dalam mengenai masalah batas waktu pendaftaran tanah bekas milik adat sesudah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021.¹⁷

Penelitian ini sendiri bertujuan untuk memahami bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan, dampaknya terhadap pembaruan sistem pertanahan, serta relevansinya dalam memberikan kepastian hukum kepada warga negara.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No. 59, TLN No. 3696, Ps.24.

¹⁶ B. F. Sihombing, *Hukum Agraria Nasional : Buku II- Hukum Tanah*, Rajawali Pres, Jakarta, 2013, p.93-94.

¹⁷ B. F. Sihombing, 2019, *Hukum Agraria Nasional : Buku II- Hukum Tanah*, p.93-94

Maka, penelitian ini diharapkan mampu memberi sumbangsih dan manfaat nyata dalam mendorong reformasi pertanahan yang lebih adil dan efektif di Indonesia.

B. PEMBAHASAN

Perlindungan merupakan salah satu Hak Asasi Manusia yang juga diatur dalam UUD 45, khususnya di dalam Pasal 28D ayat (1) yang menerangkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.¹⁸ Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang wajib dilakukan masyarakat agar memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Kantor BPN Jakarta Barat terdapat kendala bagi masyarakat yaitu dengan adanya biaya-biaya yang membebani masyarakat terutama bagi masyarakat yang kurang mampu, salah satunya biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹⁹ Bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara bagi pemilik tanah girik yang belum mendaftarkan tanahnya setelah batas waktu pendaftaran tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 berakhir bersifat terbatas karena bukan lagi sebagai alat bukti hak atas tanah tetapi sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah tersebut. Walaupun demikian pemerintah tetap memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah secara sporadik atau program PTSL dan pengaturan BPHTB dalam percepatan pendaftaran tanah.

Untuk memfasilitasi peralihan dari sistem dokumen kepemilikan tanah lama ke sistem sertifikat tanah yang lebih formal dan terstruktur, pemerintah Indonesia melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 telah melaksanakan sejumlah upaya strategis. Salah satu langkah utama yang diambil adalah pengakuan dan penegasan status sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Artinya sertifikat tanah yang diterbitkan setelah proses pendaftaran resmi diakui memiliki kekuatan hukum tinggi, sehingga informasi yang termuat di dalamnya dianggap memiliki kebenaran selama tidak ada bukti sebaliknya.

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Ps.28D ayat (1).

¹⁹ Hasil wawancara dengan Erwin Sopyana, Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta, 2 Juni 2025.

Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan melindungi mereka dari potensi sengketa kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, PP Nomor 18 Tahun 2021 berfungsi sebagai landasan yang kuat untuk mendorong masyarakat agar segera mendaftarkan tanah mereka dan memperoleh sertifikat resmi. Setelah batas waktu pendaftaran tanah bekas milik adat menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 berakhir dokumen-dokumen lama, hanya akan dianggap sebagai petunjuk untuk kepentingan pendaftaran tanah pertama kali dan tidak lagi memiliki kekuatan hukum setara dengan sertifikat. Kebijakan ini secara tidak langsung memaksa masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka agar mendaftarkan giriknya menjadi sertifikat sesuai ketentuan baru.

Pemerintah telah menerapkan sistem pelayanan terpadu yang mengurangi birokrasi dan waktu yang dibutuhkan untuk konversi dokumen kepemilikan lama menjadi sertifikat tanah. Persyaratan administratif juga telah disederhanakan di mana pemohon cukup melampirkan bukti kepemilikan yang dimiliki, identitas diri, dan bukti pembayaran pajak tanah tanpa perlu menyertakan dokumen-dokumen rumit lainnya. Selain itu, pemerintah juga telah menetapkan standar waktu penyelesaian proses konversi yang lebih cepat, sehingga masyarakat tidak perlu menunggu terlalu lama untuk mendapatkan sertifikat tanah mereka.²⁰

Dalam hal pendaftaran tanah girik di Jakarta Barat, kewajiban terhadap BPHTB menjadi relevan ketika pemilik tanah mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kewajiban BPHTB timbul jika pendaftaran tanah dilakukan bersamaan dengan pengalihan hak, misalnya melalui jual beli atau hibah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu program unggulan dalam usaha percepatan transisi sistem kepemilikan tanah di Indonesia. Program ini merupakan bagian integral dari penerapan PP Nomor 18 Tahun 2021 yang memiliki tujuan mempercepat proses pendaftaran seluruh bidang tanah di Republik Indonesia.. Program ini menawarkan pendekatan proaktif di mana petugas dari Kantor BPN turun langsung ke lapangan untuk memfasilitasi masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah mereka.

²⁰ Lintang Ratrisnanti, *Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021*, Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, Vol.3, No.1 (Januari 2025), p.4.

Dalam melakukan pendaftaran tanah melalui PTSL, pemerintah memberikan kemudahan kepada masyarakat melalui subsidi biaya pendaftaran tanah yang signifikan, antara lain Biaya pengukuran dan petaan sehingga masyarakat dari berbagai lapisan ekonomi dapat mengakses layanan sertifikasi tanah dengan biaya yang terjangkau atau bahkan gratis untuk kelompok masyarakat tertentu. Target dari program ini adalah mensertifikasi seluruh bidang tanah di Indonesia dalam jangka waktu yang ditentukan, yang akan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Sertifikat yang di keluarkan oleh Kantor BPN berupa sertifikat elektronik, di mana semua data pemilik tanah yang tersimpan dalam sistem di pastikan aman karena semua data telah *tercover* oleh PUSTADATIM Kementerian Agraria dan Tata Ruang.²¹

Program PTSL merupakan bagian penting dari strategi pemerintah dalam mempermudah peralihan sistem dokumen kepemilikan tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021 mendorong pengembangan dan penerapan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi secara nasional untuk meningkatkan secara efisiensi dan kepastian hukum. Sistem ini memungkinkan digitalisasi data pertanahan, termasuk peta bidang tanah, informasi kepemilikan, dan riwayat transaksi tanah. Dengan adanya digitalisasi, dokumen-dokumen kepemilikan tanah milik adat dapat lebih mudah diverifikasi dan dikonversi menjadi sertifikat tanah modern. Pemerintah juga telah mengembangkan aplikasi berbasis web dan mobile yang memungkinkan masyarakat untuk melacak status, proses pendaftaran tanah mereka secara *real-time*. Selain itu, pengembangannya dalam teknologi pengukuran dan pemetaan tanah seperti penggunaan drone dan sistem informasi geografis (GIS) telah mempercepat proses pengukuran bidang tanah yang menjadi dasar penerbitan sertifikat.

Program sosialisasi dilakukan melalui media massa, media sosial, dan kegiatan tatap muka di berbagai daerah. Materi edukasi mencakup informasi tentang prosedur pendaftaran tanah, persyaratan yang diperlukan, biaya yang harus dikeluarkan, serta manfaat memiliki sertifikat tanah. Pemerintah juga membentuk unit-unit layanan informasi di kantor pertanahan yang bertugas memberikan konsultasi gratis kepada masyarakat terkait proses pendaftaran tanah.

²¹ Hasil wawancara dengan Erwin Sopyana.

Penguatan aspek hukum dan regulasi merupakan fondasi penting dalam transisi sistem dokumen kepemilikan tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak berdiri sendiri, melainkan didukung oleh berbagai peraturan turunan seperti Peraturan Menteri ATR/BPN, Surat Edaran, dan petunjuk teknis yang lebih detail. Regulasi-regulasi ini memberikan kepastian hukum bagi proses konversi dokumen kepemilikan tanah tradisional menjadi sertifikat tanah. Pemerintah juga melakukan harmonisasi peraturan pertanahan dengan peraturan-peraturan lain yang terkait seperti peraturan di bidang perpajakan, perizinan, dan penataan ruang.

PP Nomor 18 Tahun 2021 mendorong terciptanya sistem *one-stop service* di mana proses pendaftaran tanah terintegrasi dengan layanan lain seperti pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan perizinan usaha.

Dengan adanya integrasi ini, masyarakat dapat mengurus berbagai keperluan terkait tanah dan properti mereka dalam satu atap, yang menghemat waktu dan biaya. Sistem terintegrasi ini juga memungkinkan pertukaran data antar instansi pemerintah yang mempercepat proses verifikasi dokumen kepemilikan tanah. Contohnya, data PBB dari Direktorat Jenderal Pajak dapat digunakan untuk memverifikasi status kepemilikan tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kementerian ATR/BPN. Integrasi sistem ini merupakan bagian dari reformasi birokrasi yang lebih luas dalam pelayanan publik di Indonesia.

Pendaftaran tanah oleh pemerintah bertujuan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat yang diselenggarakan berdasarkan aturan hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang disebut Permen ATR Nomor 6 Tahun 2018. Permen ATR tersebut memiliki peranan yang cukup besar dalam percepatan pendaftaran tanah girik.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang biasa disebut PTSL adalah program pemerintah yang bertujuan mempercepat pembangunan melalui penyederhanaan proses pendaftaran tanah, yang bermanfaat bagi masyarakat luas sekaligus mendorong pelaksanaan reformasi agraria. Namun, ketentuan mengenai kewajiban pembayaran BPHTB bagi penerima hak tanah dari program PTSL sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaannya. Sehingga oleh karena itu,

diperlukan peninjauan dan perbaikan terhadap ketentuan atau instrumen hukum terkait agar pelaksanaan program tersebut dapat berjalan lebih lancar dan mendukung percepatan pembangunan.²²

Permen ATR Nomor 6 Tahun 2018 sejatinya telah memberikan ruang bagi pemegang girik yang belum atau tidak sanggup membayar BPHTB. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 33 yang menyebutkan bahwa meskipun penerima Sertifikat Hak atas Tanah belum atau tidak mampu melunasi BPHTB dan/atau masih terdapat tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah tersebut, sertifikat hak atas tanah tetap dapat diterbitkan. Apabila peserta PTSL belum atau tidak dapat melunasi BPHTB, maka mereka diwajibkan untuk membuat surat pernyataan mengenai BPHTB yang masih terutang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang selaku perwakilan pemerintah perlu segera melakukan perubahan, revisi, atau penerbitan ulang regulasi terkait PTSL yang menghapus ketentuan mengenai BPHTB terutang. Tujuan dari langkah ini adalah untuk meningkatkan efektivitas dan kelancaran proses pendaftaran tanah sebagai bagian dari percepatan pembangunan, sekaligus memberikan kemudahan bagi masyarakat, khususnya kelompok yang kurang mampu secara finansial.

Adanya kebijakan ini, masyarakat dapat lebih mudah mengalihkan hak atas tanah tanpa harus menanggung beban ganda berupa kewajiban pembayaran BPHTB, sehingga diharapkan mampu mendorong partisipasi masyarakat dalam mendaftarkan tanah girik mereka karena adanya landasan hukum yang mempermudah dan mendukung peningkatan kesejahteraan.

Penting untuk dipahami bahwa proses pendaftaran tanah bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia, khususnya bagi pemegang hak atas tanah. Proses ini tidak semata-mata menjadi tanggung jawab Kantor BPN, melainkan melibatkan berbagai lembaga lain yang berperan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah. Di antaranya adalah Kementerian Keuangan yang berwenang dalam pengelolaan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), pemerintah daerah terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Pejabat Pembuat Akta Tanah

²² Selvie Novitasari, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amita, *Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) Payable on Complete Systematic Land Registration (PTSL)*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (September 2024), p.8.

(PPAT) dan Notaris yang menyusun akta autentik sebagai dasar bagi BPN untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah.²³

Pelaksanaan PTSL yang dimaksudkan untuk mempercepat pembangunan memperkenalkan adanya BPHTB terutang bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui program tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (1) dan (2) Permen ATR Nomor 6 Tahun 2018. Meskipun regulasi ini dinilai mampu memberikan perlindungan hukum serta kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah secara massal, muncul persoalan hukum berupa konflik norma dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB. Dalam Pasal 3 undang-undang tersebut ditegaskan bahwa program atau kebijakan pemerintah yang ditujukan untuk kepentingan pembangunan tidak termasuk dalam objek BPHTB.²⁴

C. PENUTUP

Status kepemilikan tanah girik di Jakarta Barat setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 dapat disimpulkan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh seseorang yang dalam penelitian ini adalah girik, setelah tanggal 2 Februari 2026 dinyatakan tidak berlaku serta tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam pendaftaran tanah. Walaupun demikian, pemilik girik dapat melakukan pendaftaran tanah dengan mekanisme permohonan pengakuan hak yang dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemilik tanah girik sebagai pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwasanya: a. Tanah yang dimaksud benar-benar dimiliki oleh pemohon dan bukan milik pihak lain, serta berstatus sebagai tanah bekas hak adat, bukan tanah negara; b. Tanah telah dikuasai secara fisik secara terus-menerus selama minimal 20 (dua puluh) tahun; c. Penguasaan atas tanah dilakukan dengan niat baik dan secara terbuka oleh pemiliknya sebagai pihak yang berhak; d. Tidak ada keberatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan tanah tersebut, dan

²³ Muh Reska Alief Utama dan Bambang Eko Turisno, *Solusi BPHTB dan PPh Final dalam Program PTSL di Kabupaten Malang*, NOTARIUS, Vol.17, No.1 (April 2024).

²⁴ Selvie Novitasari, *Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) Payable on Complete Systematic Land Registration (PTSL)*, p.9.

tanah tidak sedang dalam sengketa; e. Tidak terdapat penolakan dari pihak kreditur apabila tanah digunakan sebagai agunan atas suatu utang; dan f. Tanah bukan bagian dari aset yang dimiliki oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN atau BUMD, serta tidak termasuk dalam kawasan hutan.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah girik yang belum mendaftarkan tanahnya setelah batas waktu pendaftaran tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 berakhir tetap mendapatkan perlindungan hukum dari negara, karena pemilik tanah girik tetap diberikan kesempatan untuk mendaftarkan tanah girik miliknya, namun dasar pendaftaran tanah miliknya bukan dengan alat bukti tertulis berupa girik, tetapi dengan mekanisme permohonan pengakuan hak atas tanah dengan syarat bahwa tanah tersebut telah dikuasai secara fisik oleh yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara terus-menerus, tanpa adanya keberatan dari pihak manapun (tanah tidak sedang dalam sengketa).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hutagalung, Arie. 1985. *Program Retribusi Tanah di Indonesia: Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Kansil, C.S.T.. 1995. *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Salfutra, Reko Dwi. 2019. *Hukum Agraria Indonesia*. (Yogyakarta: Thafa Media).
- Sihombing, B. F.. 2013. *Hukum Agraria Nasional : Buku II- Hukum Tanah*. (Jakarta: Rajawali Pres).
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutedi, Adrian. 2020. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. (Jakarta: Prenadamedia Group).
- Windia, Wayan P. dan I Ketut Sudantra. 2016. *Pengantar Hukum Adat Bali*. (Denpasar: Swasta Nulus).

Publikasi

- Bandiyah, Irma dan Abraham Ferry Rosando. *Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia yang Melaksanakan Perkawinan Campuran*. DiH Jurnal Ilmu Hukum. Vol.13. No.25 (Februari 2017).
- Laksita, Safira Dini, Ana Silviana dan R. Suharto. *Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikat Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli*. Diponegoro Journal Law. Vol.6. No.1 (Februari 2017).
- Novitasari, Selvie, Rachel Enjeline Saragih dan Exsa Nur Chika Amita. *Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) Payable on Complete Systematic Land Registration (PTSL)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (September 2024).
- Ratrismanti, Lintang. *Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021*. Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik. Vol.3. No.1 (Januari 2025).
- Utama, Muh Reska Alief dan Bambang Eko Turisno. *Solusi BPHTB dan PPh Final dalam Program PTSL di Kabupaten Malang*. NOTARIUS. Vol.17. No.1 (April 2024).

Karya Ilmiah

- Afrianedi, Ridho. 2020. *Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Artikel. Cilegon: Pengadilan Agama Cilegon.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek voor Indonesia).

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis.

Sumber Lain

Hasil wawancara dengan Erwin Sopyana, Koordinator Kelompok Substansi Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta, 2 Juni 2025.