

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
TANAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN BERDASARKAN ALAT
BUKTI GIRIK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1559 K/PDT/2025)
*LEGAL PROTECTION FOR LAND RIGHTS HOLDERS IN OWNERSHIP
DISPUTES BASED ON GIRIK AS EVIDENCE
(A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 1559 K/PDT/2025)***

Rina Revitha Sari Nasution, Rosnidar Sembiring dan Maria
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : rinanasutionkitty@gmail.com, oni_usu@yahoo.com,
maria@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Nasution, Rina Revitha Sari, Rosnidar Sembiring dan Maria. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Sengketa Kepemilikan Berdasarkan Alat Bukti Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/2025)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Girik bukan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya bukti penguasaan tanah adat dan pembayaran pajak, sehingga tidak dapat disamakan dengan sertifikat. Penelitian ini mengkaji kedudukan girik sebagai alat bukti, perlindungan hukum pemegangnya terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik, serta pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1559 K/Pdt/2025. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan girik hanya sebagai bukti permulaan, sedangkan perlindungan hukum bersifat preventif dan represif. Mahkamah Agung menegaskan girik tanpa dasar administrasi yang jelas tidak mampu mengalahkan kekuatan pembuktian sertifikat serta pentingnya tertib administrasi pertanahan dalam setiap proses pembuktian hukum.

Kata Kunci: Alat Bukti Girik, Perlindungan Hukum, Sengketa Kepemilikan

ABSTRACT

Girik is not proof of land ownership rights but merely evidence of customary land control and tax payment; therefore, it cannot be equated with a land certificate. This study examines the legal status of girik as evidence, the legal protection of its holders against holders of Freehold Title Certificates and the legal reasoning of the Supreme Court in Decision Number 1559 K/Pdt/2025. The research employs a normative legal method with statutory and case approaches. The results indicate that girik serves only as preliminary evidence, while legal protection is both preventive and repressive. The Supreme Court emphasizes that girik lacking a

clear administrative basis cannot outweigh the evidentiary strength of a land certificate and highlights the importance of orderly land administration in legal proof.

Keywords: *Girik as Evidence, Legal Protection, Ownership Dispute*

A. PENDAHULUAN

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum pertanahan di Indonesia bersifat pluralistic, mengikuti sistem hukum yang berbeda-beda sesuai golongan penduduk.¹ Tanah-tanah yang dikuasai oleh golongan pribumi diatur berdasarkan hukum adat masing-masing daerah dan bukti kepemilikannya berbentuk dokumen-dokumen administrasi pajak kolonial seperti girik (yang dikenal pula sebagai petuk pajak bumi), letter C desa atau Kohir, serta kikitir/kekitir.² Girik pada hakikatnya adalah bukti pembayaran pajak tanah (*landrente* atau iuran pembangunan daerah/IPEDA) yang secara turun-temurun menjadi bukti penguasaan tanah bekas hak milik adat.³

Setelah UUPA diundangkan pada tahun 1960 dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terjadi pergeseran paradigma pembuktian hak atas tanah.⁴ Berdasarkan ketentuan tersebut, sertifikat hak atas tanahlah yang merupakan satu-satunya bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat secara hukum.⁵ Girik pasca berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 berkedudukan sebagai alat bukti tertulis untuk keperluan pendaftaran hak-hak lama atas tanah, bukan sebagai bukti kepemilikan yang berdiri sendiri.⁶

¹ Diana R. W. Napitupulu, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak atas Tanah dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta, 2022, p.25.

² Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Unigres Press, Gresik, 2023, p.134.

³ Meha Middledyne Simbolon dan Yosef Felix Sitorus, *Dualisme Hukum dan Eksistensi Girik: Harmonisasi Hukum Adat dan Hukum Positif di Indonesia*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.3 (2025), p.2.

⁴ Muhammad Miftachul Arif dan Sukirno, *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*, Notarius, Vol.17, No.2 (2024), p.995.

⁵ Alexandra Vandela Putri, dkk., *Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Tanah*, Media Hukum Indonesia (MHI), Vol.2, No.4 (2024), p.947.

⁶ Ayni Suwarni Herry, *Analisis Yuridis Surat Keterangan Girik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, Vol.7, No.1 (2024), p.2416.

Perkembangan terbaru dalam hukum pertanahan Indonesia semakin mempersempit ruang gerak girik sebagai alat bukti. Pasal 96 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 juncto Pasal 76A Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 menegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas adat, termasuk girik, dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak PP No. 18 Tahun 2021 berlaku, yaitu sejak tanggal 2 Februari 2021.⁷ Dengan demikian, batas akhir pendaftaran tanah girik adalah tanggal 2 Februari 2026, apabila tidak didaftarkan dalam jangka waktu tersebut, girik tidak dapat lagi digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya berfungsi sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Ketentuan ini mempertegas betapa krusialnya permasalahan pemegang girik yang belum mendaftarkan tanahnya, terutama dalam konteks sengketa kepemilikan.

Meskipun secara normatif kedudukan girik sebagai alat bukti kepemilikan telah semakin dikurangi pasca berlakunya UUPA, dalam praktik peradilan Indonesia girik masih sangat sering digunakan sebagai alas hak dalam sengketa kepemilikan tanah.⁸ Yurisprudensi Mahkamah Agung telah mengakui bahwa girik (dan kikitir) yang diperkuat dengan bukti-bukti lainnya dapat membuktikan bahwa orang yang namanya tercantum di dalamnya adalah pemilik tanah sengketa (vide Putusan MA No. 127 K/Sip/1971 tanggal 22 Februari 1972). Namun di sisi lain, yurisprudensi yang sama juga menegaskan bahwa kikitir tanah bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti "tanda pajak tanah" dan tidak menjamin bahwa orang yang namanya tercantum adalah pemilik tanah, untuk itu diperlukan bukti-bukti lainnya (vide Putusan MA No. 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972).⁹

Dualitas yurisprudensi inilah yang menjadi sumber ketidakpastian hukum. Di satu sisi, girik yang dilengkapi bukti pendukung dapat dijadikan dasar

⁷ Muhdani Yusuf Laksono, *Batas Waktu 2 Februari 2026, Apa yang Terjadi Jika Girik Belum Diubah*, diakses dari <https://www.kompas.com/jawa-timur/read/2026/01/12/093000488/batas-waktu-2-februari-2026-apa-yang-terjadi-jika-girik-belum-diubah>, diakses pada 4 Februari 2026.

⁸ I Gusti Ayu Widhiatmika Dewi dan Marwanto, *Implikasi Hukum terhadap Pengikatan Tanah Girik dengan Surat Kuasa Menjual Agunan*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.10, No.10 (2022), p.2409.

⁹ Ni Putu Diah Anjeni Werdhi Wahari dan I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, *Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak atas Tanah*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.19, No.3 (2022), p.432.

kemenangan dalam sengketa kepemilikan. Di sisi lain, girik semata tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan. Persoalan menjadi lebih kompleks ketika girik berkonflik dengan sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan oleh BPN berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dalam kondisi demikian, muncul pertanyaan mendasar: sejauh mana negara memberikan perlindungan hukum kepada pemegang girik ketika tanah yang dikuasai berdasarkan girik telah beralih kepada pihak lain melalui proses administrasi pertanahan yang formal.

Konflik kepemilikan tanah antara pemegang girik dan pemegang sertifikat merupakan fenomena yang sangat lazim terjadi di wilayah pinggiran kota besar, di mana konversi lahan dari kawasan pertanian/perdesaan menjadi kawasan urban berlangsung sangat cepat. Tanah-tanah bekas hak adat yang sebelumnya belum bersertifikat rentan diklaim oleh pihak-pihak yang tidak berhak, melalui mekanisme pembuatan akta jual beli berdasarkan dokumen administrasi desa yang dimanipulasi atau dipalsukan.¹⁰ Pihak yang menguasai secara fisik atas tanah seringkali berhasil mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat, sementara ahli waris pemilik asli yang hanya berpegang pada girik kewarisan kesulitan mempertahankan haknya di hadapan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum Girik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang memiliki alas hak berupa Girik ketika berhadapan dengan pihak yang telah memperoleh Sertifikat Hak Milik atas objek tanah yang sama?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1559 K/Pdt/2025 terkait pembuktian kepemilikan hak atas tanah berdasarkan alat bukti Girik Kohir Nomor C.768 Persil 48 S.I atas nama Lim Teng Koan dalam sengketa kepemilikan tanah di Desa Gintung, Kecamatan Sukadiri, Kabupaten Tangerang?

¹⁰ Sharon Pricilla Ratih Sumendap dan Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan yang Berlaku*, Jurnal Pendidikan Indonesia, Vol.5, No.12 (2024), p.2116.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan dalam Kaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum

Semenjak beberapa tahun ini, keadaan memberi warna lain, pertumbuhan, perubahan-perubahan dan perkembangan dalam masyarakat bergerak sangat cepat, pembangunan disegala bidang terutama mempengaruhi harga tanah.¹¹ Dalam penjelasan aktifitas kehidupan, terjadinya persinggungan antara manusia ataupun badan hukum, baik dalam bentuk hubungan pribadi ataupun transaksi bisnis dapat menimbulkan reaksi, persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif, yaitu reaksi yang tidak mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.¹²

Setiap manusia tentu mempunyai tujuan dalam hidup untuk mencapai hal tersebut, manusia akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya terlebih dahulu.¹³ Berkenaan dengan hal tersebut, kebutuhan setiap manusia ini berjenjang, dalam arti setelah satu kebutuhan dipenuhi manusia akan berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memenuhi kebutuhan lainnya. Hal ini sudah merupakan keadaan manusia yang tidak pernah putus akan dalam menjalankan kehidupannya.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut. Bahkan mempunyai kecendrungan meningkat dan kompleks permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.¹⁴ Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap setatus tanah. Prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

¹¹ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, p.39.

¹² Jimmy Jose Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase*, Visimedia, Jakarta, 2011, p.1.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Maria S.W Sumardjono, dkk., *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008, p.1.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain yaitu:

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang bersetatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukan perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak baik.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).¹⁵

Konflik atau sengketa merupakan aktualisasi dari suatu perbedaan dan atau pertentangan antara dua pihak atau lebih. Pada hakikatnya, konflik atau sengketa muncul karena ada masalah. Masalah sendiri terjadi karena adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*, atau karena adanya perbedaan antara hal yang diinginkan dengan hal yang terjadi. Semakin jauh perbedaan antara harapan dan kenyataan yang terjadi, maka akan semakin besar permasalahan.¹⁶

Ditinjau dari sejarahnya, hubungan tanah dengan manusia telah lama mendapat perhatian dan selalu berkembang seiring dengan perkembangan budaya masyarakat yang juga tidak terlepas dari pengaruh berbagai faktor seperti faktor sosial dan ekonomi.¹⁷ Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa.¹⁸ Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilih menjadi lima kelompok, yaitu:

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah, tanah-tanah pekarangan, kehutanan dan lain-lain;

¹⁵ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, p.22-23.

¹⁶ Bambang Sutyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, p.8.

¹⁷ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, p.3.

¹⁸ Maria S.W Sumardjono, dkk., *Op.Cit.*, p.3.

- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landerfom;
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan akses-akses penyediaan tanah untuk pembangunan;
- d. Sengketa tanah berkaitan dengan permasalahan tanah;
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.¹⁹

Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah-masalah yang paling pokok, dapat dikonstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan kepengadilan yaitu berkisar sengketa mengenai tanah. Sengketa tanah tersebut antara lain menyangkut sengketa warisan, utang piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha Negara mengenai penerebitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia.

Sengketa kepemilikan tanah merupakan salah satu persoalan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat. Sengketa tersebut biasanya muncul karena adanya perbedaan klaim mengenai siapa pihak yang paling berhak atas suatu bidang tanah. Dalam banyak kasus, sengketa terjadi karena tidak jelasnya dasar penguasaan tanah, adanya tumpang tindih alas hak, kesalahan administrasi pertanahan, atau adanya pihak yang menguasai tanah tanpa dasar hukum yang sah.²⁰

Sengketa pertanahan dapat terjadi karena adanya pengaduan dari suatu pihak yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik mengenai status tanah, prioritas hak, maupun kepemilikannya.²¹ Dalam perkara seperti ini, pembuktian memegang peranan yang sangat penting. Pihak yang mendalilkan bahwa dirinya sebagai pemilik tanah harus dapat membuktikan dalil tersebut dengan alat bukti yang sah dan meyakinkan.

Dalam hukum acara perdata, alat bukti tertulis penting kedudukannya. Namun, tak semua alat bukti tertulis memiliki kekuatan pembuktian sama.

¹⁹ *Ibid.*.

²⁰ *Ibid.*, p.1.

²¹ Rusmadi Murad, *Op.Cit.*, p.22-23.

Sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang melalui proses pendaftaran tanah. Sementara itu, girik hanya merupakan alat bukti awal yang masih harus didukung dengan bukti lain.²² Oleh karena itu, apabila seseorang mengajukan klaim kepemilikan tanah berdasarkan girik, ia harus dapat membuktikan keabsahan dan keterkaitan girik tersebut dengan objek tanah yang disengketakan.

Kekuatan pembuktian girik dalam sengketa kepemilikan tanah bersifat relatif. Girik dapat menjadi alat bukti apabila didukung oleh riwayat tanah yang jelas, keterangan saksi, bukti penguasaan fisik, surat keterangan dari pemerintah desa atau kelurahan, serta kesesuaian dengan catatan administrasi pertanahan. Sebaliknya, apabila girik tidak tercatat dalam administrasi desa, tidak diketahui asal-usulnya, atau tidak sesuai dengan objek tanah yang disengketakan, maka kekuatan pembuktiannya menjadi lemah.²³

Pandangan tersebut diperkuat oleh keterangan yang diperoleh melalui wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa:

Kekuatan pembuktian girik sangat ditentukan oleh kemampuan pihak yang mengajukannya untuk menunjukkan kesesuaian antara girik dengan catatan administrasi desa, bukti penguasaan fisik yang nyata dan berkelanjutan, serta keterangan saksi-saksi yang dapat memperkuat riwayat penguasaan tanah, sehingga girik yang tidak memiliki dukungan bukti-bukti tersebut akan sangat sulit dipertahankan sebagai dasar klaim kepemilikan di hadapan pengadilan.²⁴

Dalam sengketa antara pemegang girik dan pemegang sertifikat hak milik, kedudukan pemegang sertifikat pada umumnya lebih kuat. Hal ini karena sertifikat merupakan tanda bukti hak yang diakui dalam sistem pendaftaran tanah. Namun, sertifikat bukanlah alat bukti yang bersifat mutlak. Sertifikat masih dapat digugat apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya, seperti kesalahan data, pemalsuan dokumen,

²² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, p.5.

²³ Ayni Suwarni Herry, *Op.Cit.*, p.2416.

²⁴ Wawancara dengan Khamozaro Waruwu S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Medan, 2026.

penerbitan di atas tanah milik orang lain, atau adanya perbuatan melawan hukum dalam proses peralihannya.

Berkenaan dengan hal tersebut, Hakim Pengadilan Negeri dalam wawancara yang dilakukan menegaskan bahwa:

Meskipun sertifikat hak milik pada prinsipnya lebih kuat dari girik, sertifikat tetap tidak bersifat mutlak dan masih dapat digugat apabila pemegang girik mampu membuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, seperti adanya kesalahan data, penerbitan di atas tanah yang sudah dikuasai pihak lain, atau adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak yang menjadi dasar terbitnya sertifikat.²⁵

Pemegang girik masih dapat mengajukan gugatan apabila merasa haknya dirugikan oleh terbitnya sertifikat atas nama pihak lain. Gugatan tersebut dapat didasarkan pada perbuatan melawan hukum apabila terdapat tindakan yang melanggar hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Pasal 1365 KUHPdata menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan dapat berupa tindakan menjual tanah yang bukan haknya, menggunakan dokumen yang tidak benar, menguasai tanah tanpa hak, atau mengajukan permohonan sertifikat dengan dasar yang cacat. Dalam keadaan demikian, pemegang girik dapat meminta pengadilan untuk menyatakan bahwa tindakan pihak lawan merupakan perbuatan melawan hukum. Namun, keberhasilan gugatan tersebut tetap sangat bergantung pada kemampuan pemegang girik untuk membuktikan dalil-dalilnya.

Pembuktian pemegang girik tidak cukup hanya dengan menunjukkan girik. Pemegang girik harus dapat membuktikan bahwa girik tersebut benar berasal dari riwayat tanah yang sah dan berkaitan langsung dengan objek sengketa. Selain itu, harus dibuktikan pula bahwa tanah tersebut memang dikuasai oleh pemegang girik atau ahli warisnya, tidak pernah dialihkan secara sah kepada pihak lain dan tidak terdapat cacat dalam riwayat penguasaannya. Jika bukti-bukti tersebut tidak lengkap, maka pengadilan dapat menilai bahwa girik tidak cukup kuat untuk mengalahkan sertifikat.

²⁵ *Ibid.*.

Kelemahan girik sebagai alat bukti disebabkan oleh beberapa hal. Pertama, girik tidak selalu memuat data fisik tanah secara lengkap, seperti batas-batas tanah, luas tanah yang akurat dan posisi tanah. Kedua, girik sering kali hanya tercatat dalam administrasi desa yang tidak selalu tertib dan lengkap. Ketiga, girik dapat berpindah tangan tanpa proses administrasi pertanahan yang jelas. Keempat, girik tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang sama dengan sertifikat.

Di dalam praktik sengketa pertanahan, hakim tidak hanya menilai bukti berdasarkan bentuknya, tetapi juga menilai kesesuaian antara bukti tertulis, keterangan saksi, penguasaan fisik dan administrasi pertanahan. Apabila seluruh alat bukti saling mendukung, maka klaim kepemilikan berdasarkan girik dapat dipertimbangkan. Namun, apabila terdapat pertentangan antara girik dengan catatan administrasi desa atau sertifikat yang telah diterbitkan secara sah, maka girik akan sulit dipertahankan sebagai dasar kepemilikan.

Permasalahan lain dalam pembuktian girik adalah adanya kemungkinan maladministrasi dalam proses administrasi desa atau pertanahan. Pemegang tanah yang belum bersertifikat dapat dirugikan apabila terdapat kesalahan pencatatan, kelalaian aparat desa, atau penerbitan dokumen yang tidak sesuai dengan riwayat tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemegang tanah belum bersertifikat harus memperhatikan aspek administrasi dan aspek pembuktian secara seimbang.

Sejalan dengan hal tersebut, Hakim Pengadilan Negeri dalam wawancara yang dilakukan menyatakan bahwa:

Hakim tidak hanya mempertimbangkan ada atau tidaknya dokumen girik itu sendiri, tetapi juga menilai secara menyeluruh apakah girik tersebut terdaftar dan sesuai dengan Buku C Desa, apakah penguasaan fisik atas tanah benar-benar ada, serta apakah seluruh alat bukti yang diajukan oleh penggugat saling bersesuaian dan tidak bertentangan satu sama lain, karena hakim memutus berdasarkan keyakinan yang dibangun dari keseluruhan rangkaian pembuktian, bukan semata-mata dari satu dokumen yang berdiri sendiri.²⁶

²⁶ *Ibid.*.

Selain penyelesaian melalui pengadilan, sengketa pertanahan juga dapat diselesaikan melalui mekanisme nonlitigasi seperti mediasi, negosiasi, atau penyelesaian di kantor pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah tidak selalu harus berakhir di pengadilan, terutama apabila para pihak masih dapat mencapai kesepakatan mengenai status tanah atau pembagian hak.²⁷ Namun, apabila sengketa berkaitan dengan pembatalan sertifikat atau penentuan kepemilikan, penyelesaian melalui pengadilan sering kali tetap diperlukan.

Berdasarkan uraian tersebut, kekuatan pembuktian girik dalam sengketa kepemilikan tanah tidak bersifat mutlak. Girik hanya dapat menjadi alat bukti awal yang harus diperkuat dengan bukti-bukti lain. Apabila berhadapan dengan sertifikat hak milik, pemegang girik harus mampu membuktikan adanya cacat hukum pada sertifikat tersebut atau membuktikan bahwa girik yang dimilikinya memiliki riwayat hukum yang lebih kuat. Dengan demikian, kedudukan girik dalam sengketa pertanahan sangat bergantung pada kelengkapan bukti, tertib administrasi dan keyakinan hakim terhadap hubungan hukum antara pemegang girik dengan tanah yang disengketakan.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah yang Memiliki Alas Hak Berupa Girik Ketika Berhadapan dengan Pihak yang Telah Memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah yang Sama

Terbitnya Sertifikat Hak Milik di atas tanah yang sebelumnya diklaim berdasarkan girik dapat menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Di satu sisi, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Di sisi lain, pemegang girik dapat merasa dirugikan apabila sertifikat tersebut diterbitkan di atas tanah yang menurut riwayatnya merupakan tanah miliknya atau tanah warisan keluarganya. Oleh karena itu, hukum memberikan ruang bagi pemegang girik untuk menempuh upaya hukum apabila merasa haknya dilanggar.

Upaya pertama yang dapat dilakukan oleh pemegang girik adalah mengajukan keberatan atau pengaduan kepada kantor pertanahan.

²⁷ Jimmy Jose Sembiring, *Op.Cit.*, p.1.

Pengaduan ini bertujuan agar kantor pertanahan memeriksa kembali proses penerbitan sertifikat, termasuk data fisik, data yuridis, riwayat tanah dan dasar permohonan sertifikat. Apabila ditemukan adanya kesalahan administrasi atau cacat prosedur, maka instansi pertanahan dapat menindaklanjuti sesuai kewenangannya. Aulia Rahman menyatakan bahwa pembatalan sertifikat karena cacat administrasi dapat dilakukan apabila penerbitannya tidak sesuai prosedur dan dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau keputusan pejabat pertanahan sesuai kewenangannya.²⁸ Upaya kedua adalah melalui mediasi pertanahan. Mediasi dapat ditempuh apabila para pihak masih memiliki peluang untuk menyelesaikan sengketa secara musyawarah. Mediasi bertujuan untuk mencari kesepakatan tanpa harus langsung membawa sengketa ke pengadilan. Dalam perkara tanah, mediasi dapat membahas riwayat penguasaan tanah, kemungkinan kesalahan batas, tumpang tindih bidang tanah, atau penyelesaian ganti rugi. Namun, apabila para pihak tidak mencapai kesepakatan, pemegang girik tetap dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Upaya ketiga adalah mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri. Gugatan ini dapat diajukan apabila pemegang girik merasa bahwa penerbitan sertifikat atau peralihan hak atas tanah telah merugikan haknya. Gugatan dapat didasarkan pada perbuatan melawan hukum, khususnya apabila terdapat tindakan menjual tanah yang bukan haknya, menggunakan dokumen yang tidak benar, menguasai tanah tanpa hak, atau mengajukan sertifikat dengan dasar yang cacat. R. Setiawan menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum, kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat.²⁹

²⁸ Aulia Rahman, *Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat atas Nama Harto Khusumo di Kota Administrasi Jakarta Timur)*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2023, p.24.

²⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2009, p.75.

Istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata (*tort*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Kata (*tort*) berasal dari bahasa Latin (*orquer*) atau (*tortus*) dalam bahasa Prancis, seperti kata (*wrong*) berasal dari bahasa Prancis (*wrung*) yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh pribahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribune*) artinya semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.³⁰

Sebelum tahun 1919 yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar peraturan tertulis. Namun sejak tahun 1919 berdasar Arrest HR 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen melawan Lindenbaum, maka yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima di masyarakat.³¹

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Buku III KUHPerdata. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, p.52.

³¹ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, p.25-26.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang timbul dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi kontraktual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
- b. Suatu perbuatan atau tidak perbuatan sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada sesuatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak perbuatan tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
- c. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan ganti rugi.
- d. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
- f. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

- g. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.³²

Dapat dikatakan bahwa sesungguhnya hukum tentang perbuatan melawan hukum merupakan suatu mesin yang sangat rumit yang memproses pemindahan beban resiko dari pundak korban ke pundak pelaku perbuatan tersebut. Namun begitu, dalam praktek ternyata mesin tersebut terlalu rumit sehingga sering kali terasa berada jauh dari jangkauan keadilan.

Ketidaksenangan terhadap hukum tentang perbuatan melawan hukum, misalnya terlihat dalam sindiran yang mengatakan dalam ungkapan “*sue thy neighbour*” menjadi cara bagi orang hukum untuk menggantikan petuah lama berupa ungkapan “*love thy neighbour*” bahkan karena begitu perkembangannya ajaran yuridis tentang perbuatan melawan hukum di Amerika Serikat, sehingga menurut suatu pengamatan disebutkan bahwa di Amerika Serikat orang saling gugat sebanyak rata-rata 20 (dua puluh) kali lebih sering dari pada yang dilakukan di Jepang. Disamping itu, rasa ketidakpuasan terhadap doktrin-doktrin hukum tentang perbuatan melawan hukum ini, telah mendorong masyarakat untuk mencari berbagai model alternatif yang dianggap lebih efektif.

Efisien dan tidak berbelit-belit, antara lain sebagai berikut:

- a. Sistem kompensasi dalam bentuk asuransi;
- b. Sistem kompensasi yang didasari pada pembiayaan lewat pembayaran pajak;
- c. Sistem sosial *security*;
- d. Sistem kompensasi pekerja.³³

Secara klasik, yang dimaksud dengan “perbuatan” dalam istilah perbuatan melawan hukum adalah :

- a. *Nonfeasance*. Yakni merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum.

³² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.1.

³³ *Ibid.*, p.5.

- b. *Misfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
- c. *Malfeasance*. Yakni merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.³⁴

Pengadilan dahulu menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negara Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

Sejak tahun 1919 tersebut, di negara Belanda dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.³⁵

Di dalam gugatan perdata, pemegang girik dapat meminta pengadilan menyatakan bahwa dirinya adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut, menyatakan perbuatan pihak lawan sebagai perbuatan melawan hukum, menyatakan akta peralihan hak tidak sah, serta menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Namun, permintaan tersebut hanya dapat dikabulkan apabila pemegang girik mampu membuktikan dalil-dalilnya. Beban pembuktian menjadi sangat penting karena pengadilan akan menilai seluruh bukti secara menyeluruh.

³⁴ *Ibid.*, p.6.

³⁵ *Ibid.*, p.7.

Upaya keempat adalah meminta pembatalan sertifikat apabila terbukti terdapat cacat hukum. Dedi Sugiyanto, dkk., menyatakan bahwa sertifikat yang cacat administrasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang dirugikan, khususnya apabila terdapat cacat data fisik atau cacat data yuridis dalam penerbitannya.³⁶ Cacat data fisik dapat berupa kesalahan letak, luas, atau batas tanah. Sementara itu, cacat data yuridis dapat berupa kesalahan subjek hak, dasar perolehan hak, atau penggunaan dokumen yang tidak sah.

Pembatalan sertifikat tidak dapat dilakukan secara sembarangan. Hal ini karena sertifikat merupakan produk administrasi negara yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang sesuai. Apabila sertifikat telah menimbulkan akibat hukum bagi pihak lain, maka pembatalannya biasanya memerlukan putusan pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kantor pertanahan dapat melakukan perubahan, pencoretan, atau pembatalan data sesuai amar putusan.

Pemegang girik juga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila yang dipersoalkan adalah keputusan tata usaha negara berupa penerbitan sertifikat. Namun, dalam praktik, sengketa pertanahan sering kali mengandung dua aspek, yaitu aspek perdata mengenai siapa pemilik tanah yang sah dan aspek administrasi mengenai sah atau tidaknya penerbitan sertifikat. Apabila pokok sengketa adalah kepemilikan, maka penyelesaiannya lebih tepat dilakukan melalui pengadilan negeri. Setelah kepemilikan ditentukan, barulah aspek administrasi sertifikat dapat ditindaklanjuti.

Selain jalur pengadilan, pemegang girik dapat meminta dilakukan pemblokiran atau pencatatan sengketa pada kantor pertanahan. Pemblokiran bertujuan untuk mencegah terjadinya peralihan hak lebih lanjut selama sengketa masih berlangsung. Langkah ini penting agar tanah yang disengketakan tidak dialihkan kepada pihak ketiga yang beritikad baik.

³⁶ Dedi Sugiyanto, dkk., *Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9 (2024), p.18-19.

Apabila tanah sudah berkali-kali dialihkan, maka pembuktian akan semakin rumit dan pemegang girik akan semakin sulit mempertahankan haknya.

Di dalam menghadapi sertifikat yang telah terbit, pemegang girik harus menyiapkan bukti secara lengkap. Bukti tersebut meliputi girik asli, riwayat tanah, bukti pembayaran pajak, surat keterangan desa, bukti penguasaan fisik, batas-batas tanah, saksi-saksi yang mengetahui riwayat tanah, serta bukti bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan secara sah. Apabila tanah berasal dari warisan, pemegang girik juga harus melampirkan bukti hubungan waris dan dokumen pembagian warisan. Tanpa bukti yang lengkap, klaim berdasarkan girik akan sulit mengalahkan sertifikat.

Perlindungan hukum bagi pemegang girik juga bergantung pada adanya itikad baik. Apabila pemegang girik benar-benar menguasai tanah secara terbuka, terus-menerus dan berdasarkan riwayat yang sah, maka hukum dapat memberikan ruang perlindungan. Namun, apabila girik yang diajukan tidak jelas asal-usulnya, tidak sesuai dengan objek tanah, atau bertentangan dengan administrasi desa, maka kedudukan pemegang girik menjadi lemah. Sebaliknya, pemegang sertifikat juga harus membuktikan bahwa sertifikatnya diperoleh dengan itikad baik dan melalui prosedur yang benar.

Di dalam konteks ini, asas *nemo plus juris* juga penting diperhatikan. Asas tersebut mengandung makna bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Apabila seseorang menjual tanah yang sebenarnya bukan haknya, maka pembeli tidak memperoleh hak yang sah meskipun kemudian terbit sertifikat. Prinsip ini penting untuk melindungi pemegang girik apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang menjual tanah kepada pemegang sertifikat sebenarnya tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Sehingga dengan demikian, upaya hukum pemegang girik terhadap sertifikat hak milik yang terbit di atas objek tanah yang sama dapat dilakukan melalui pengaduan ke kantor pertanahan, mediasi, gugatan perdata, permohonan pembatalan sertifikat, pencatatan sengketa, atau gugatan tata usaha negara sesuai dengan karakter sengketanya. Namun,

keberhasilan upaya hukum tersebut sangat bergantung pada kekuatan pembuktian pemegang girik. Pemegang girik harus mampu membuktikan bahwa alas haknya sah, riwayat tanahnya jelas, penguasaan fisiknya nyata dan sertifikat pihak lawan diterbitkan berdasarkan data atau prosedur yang cacat.

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum terhadap pemegang girik ketika berhadapan dengan pemegang Sertifikat Hak Milik tidak bersifat otomatis. Pemegang girik tetap memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum, tetapi harus membuktikan keabsahan alas haknya. Sertifikat memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi dapat dibatalkan apabila terbukti cacat hukum. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa antara pemegang girik dan pemegang sertifikat harus dilakukan dengan menilai secara menyeluruh riwayat tanah, proses peralihan hak, penguasaan fisik, data administrasi pertanahan dan itikad baik para pihak.

3. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung Dalam Putusan Nomor 1559 K/Pdt/2025 Terkait Pembuktian Kepemilikan Hak atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Girik Kohir Nomor C.768 Persil 48 S.I Atas Nama Lim Teng Koan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/2025 pada dasarnya menegaskan bahwa pemegang girik tidak secara otomatis memperoleh perlindungan hukum sebagai pemilik tanah apabila girik tersebut tidak dapat dibuktikan asal-usul dan rujukan administrasinya. Mahkamah Agung menolak kasasi Kim Tjeng karena menilai Pengadilan Tinggi Banten tidak salah menerapkan hukum. Alasan utamanya adalah Girik Nomor 199 C Nomor 768 Persil 48 S I atas nama Lim Teng Koan tidak terdaftar dalam Buku C Desa Gintung Nomor 203 yang dibuat pada tahun 1979 maupun dalam Buku C Desa Gintung sebelum tahun 1979.

Secara yuridis, pertimbangan Mahkamah Agung tersebut dapat dipahami dari sudut kepastian hukum. Kepastian hukum dalam perkara pertanahan menuntut adanya kejelasan mengenai siapa pemegang hak, apa dasar haknya, di mana letak tanahnya dan bagaimana riwayat perolehannya. Lon L. Fuller mengemukakan bahwa hukum harus memiliki kejelasan,

konsistensi dan dapat dipahami agar dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku masyarakat.³⁷ Dalam perkara tanah, kejelasan tersebut tercermin dalam administrasi pertanahan yang tertib dan dapat ditelusuri.

Ketiadaan pencatatan girik dalam Buku C Desa menjadi titik lemah utama bagi Penggugat. Walaupun Penggugat memiliki Girik Kohir, Kikitor dan Surat Keterangan Tanah, Mahkamah Agung tetap menilai bahwa bukti tersebut tidak cukup karena tidak ditemukan dasar atau rujukannya dalam administrasi desa. Dengan demikian, Mahkamah Agung lebih mengutamakan aspek keterlacakan administrasi daripada sekadar keberadaan dokumen girik secara fisik. Pendekatan ini menunjukkan bahwa pembuktian tanah berdasarkan alat bukti lama harus ditopang oleh administrasi yang dapat diverifikasi.

Dari sudut perlindungan hukum, putusan tersebut memberikan pesan bahwa pemegang girik harus aktif melakukan pengamanan hukum terhadap tanahnya. Pengamanan tersebut tidak cukup hanya menyimpan girik, tetapi harus dilanjutkan dengan pendaftaran tanah, penelusuran riwayat tanah dan pembuktian penguasaan fisik. Achmad Rubaie menjelaskan bahwa pendaftaran tanah berperan penting dalam menciptakan tertib administrasi dan mencegah konflik pertanahan karena tanah yang telah terdaftar memiliki data yang lebih jelas dibandingkan tanah yang belum terdaftar.³⁸

Namun, perlindungan hukum terhadap pemegang girik tetap perlu dilihat secara proporsional. Girik memang bukan sertifikat, tetapi dalam masyarakat Indonesia, girik sering menjadi bukti historis penguasaan tanah, khususnya terhadap tanah bekas adat. Oleh karena itu, hakim dalam memeriksa perkara seperti ini seharusnya tidak hanya melihat ada atau tidaknya pencatatan dalam Buku C Desa, tetapi juga menilai seluruh rangkaian bukti, termasuk riwayat penguasaan tanah, keterangan saksi, batas-batas tanah, penguasaan fisik, surat keterangan tanah dan kemungkinan adanya kesalahan administrasi desa.

³⁷ Lon L. Fuller, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, 1969, p.39.

³⁸ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, p.45.

Di dalam perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi Banten bahkan menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada Buku C Desa Persil Nomor 15.S Blok 008 Kohir Nomor 1360 atas nama Umar Norpah, tetapi persil tersebut tidak terletak pada objek tanah terperkara. Dengan demikian, terdapat persoalan pula pada dasar jual beli yang digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini penting karena apabila dasar jual beli tidak menunjuk pada objek tanah yang sama, maka keabsahan peralihan hak dan terbitnya sertifikat juga patut diuji secara lebih mendalam.

Analisis tersebut berkaitan dengan asas *nemo plus juris*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Apabila Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat II adalah benar tanah miliknya, maka secara yuridis peralihan hak tersebut menjadi bermasalah. Prinsip ini penting dalam hukum benda karena peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang benar-benar berhak. Apabila pihak yang mengalihkan tidak memiliki hak, maka pembeli tidak memperoleh hak yang sah meskipun telah dilakukan jual beli secara formal.

Di dalam hukum perdata, keabsahan jual beli juga mensyaratkan objek yang jelas dan pihak penjual yang berhak. Apabila objek jual beli tidak jelas atau ternyata bukan milik penjual, maka perjanjian tersebut dapat menimbulkan cacat hukum. Dalam konteks perkara ini, Pasal 1471 KUHPerdata yang didalilkan Penggugat menjadi relevan karena mengatur bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal dan dapat menjadi dasar tuntutan ganti kerugian apabila pembeli tidak mengetahui bahwa barang tersebut milik orang lain.

Meskipun demikian, Mahkamah Agung tetap menolak kasasi karena fokus utama pemeriksaan kasasi adalah apakah Pengadilan Tinggi Banten salah menerapkan hukum atau tidak. Mahkamah Agung menilai bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum ketika menyimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

Dengan demikian, aspek yang paling menentukan bukanlah apakah Tergugat sepenuhnya dapat membuktikan haknya, melainkan apakah Penggugat sebagai pihak yang menggugat berhasil membuktikan haknya. Putusan ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang girik memiliki batas. Perlindungan tersebut tidak diberikan semata-mata karena seseorang memiliki girik, tetapi karena ia mampu membuktikan bahwa girik tersebut sah, memiliki rujukan, sesuai dengan objek tanah dan didukung oleh bukti lain. Fence M. Wantu menjelaskan bahwa tujuan hukum tidak hanya kepastian hukum, tetapi juga keadilan dan kemanfaatan.³⁹ Oleh karena itu, dalam perkara tanah, hakim harus menyeimbangkan kepastian administrasi dengan keadilan bagi pihak yang mungkin memiliki riwayat penguasaan tanah tetapi belum memiliki sertifikat.

Dari sudut kepastian hukum, putusan Mahkamah Agung ini dapat dinilai memberikan dorongan kuat bagi masyarakat pemegang girik untuk segera mendaftarkan tanahnya. Tanah yang hanya beralas girik memiliki risiko tinggi apabila tidak didukung oleh administrasi desa yang tertib. Apalagi dalam perkara ini, girik Penggugat dinilai tidak ditemukan dalam Buku C Desa, sehingga tidak diketahui dasar atau rujukannya. Hal ini menunjukkan bahwa dokumen lama tanpa keterhubungan administrasi yang jelas dapat kehilangan kekuatan pembuktian dalam sengketa pertanahan.

Dari sudut keadilan, putusan ini juga menimbulkan catatan kritis. Apabila benar terdapat riwayat penguasaan tanah oleh Lim Teng Koan, maka ketiadaan pencatatan dalam Buku C Desa tidak selalu berarti bahwa hak tersebut tidak pernah ada. Dalam praktik, administrasi desa pada masa lalu tidak selalu tertib, lengkap, atau bebas dari kesalahan. Oleh karena itu, dalam sengketa tanah bekas adat, hakim idealnya menggali pula kemungkinan adanya kekeliruan administrasi, perbedaan penomoran persil, perubahan buku desa, atau hilangnya dokumen administrasi. Pendekatan demikian sejalan dengan tugas hakim untuk menggali nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

³⁹ Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, 2015, p.5.

Akan tetapi, dalam perkara perdata, hakim tetap terikat pada bukti yang diajukan oleh para pihak. Apabila pihak Penggugat tidak mampu menghadirkan bukti yang cukup untuk menghubungkan girik dengan Buku C Desa atau objek tanah yang disengketakan, maka secara hukum gugatan dapat ditolak. Hal ini sejalan dengan prinsip pembuktian bahwa dalil harus dibuktikan oleh yang mendalilkannya. Sudikno Mertokusumo menyatakan hakim tidak dapat menjatuhkan putusan hanya berdasarkan dugaan, melainkan harus berdasarkan pembuktian yang cukup dalam persidangan.⁴⁰ Di dalam kaitannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01126/Gintung atas nama Jo Hui Tuan, putusan Mahkamah Agung tidak secara eksplisit menyatakan sertifikat tersebut bebas dari persoalan. Namun, karena gugatan Penggugat ditolak, maka secara hukum sertifikat tersebut tetap tidak dibatalkan dalam perkara ini. Artinya, kedudukan sertifikat tetap bertahan karena pihak yang menggugat tidak berhasil membuktikan dalilnya. Ini menunjukkan bahwa sertifikat sebagai produk pendaftaran tanah memiliki posisi kuat selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya.

Dengan demikian, Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/2025 dapat dianalisis sebagai putusan yang menekankan aspek kepastian hukum dalam pembuktian tanah berdasarkan girik. Mahkamah Agung menempatkan keterdaftaran girik dalam administrasi Buku C Desa sebagai unsur penting untuk menilai kekuatan pembuktian. Apabila girik tidak memiliki rujukan administratif, maka girik tersebut tidak cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah, apalagi ketika berhadapan dengan sertifikat hak milik.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang girik dalam perkara ini tidak diberikan karena Penggugat tidak mampu membuktikan hubungan hukum antara Girik Kohir Nomor C.768 Persil 48 S I dengan objek tanah sengketa secara meyakinkan. Putusan ini memberi pelajaran bahwa pemegang girik harus memperkuat bukti kepemilikannya melalui pendaftaran tanah dan penelusuran administrasi yang jelas. Tanpa itu, girik hanya akan menjadi bukti permulaan yang lemah dalam sengketa kepemilikan tanah.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, p.136.

C. PENUTUP

1. Girik bukan lagi bukti kepemilikan, melainkan hanya alat bukti awal dan penelusuran riwayat tanah.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang girik bersifat preventif dan represif, bergantung pada pembuktian riwayat dan penguasaan tanah.
3. Mahkamah Agung menolak kasasi karena girik tidak memiliki dasar administrasi yang sah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djojodirdjo, M.A. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung: Alumni).
- Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Fuller, Lon L. 1969. *The Morality of Law*. (New Haven: Yale University Press).
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- Muhammad, Abdulkadir. 2016. *Hukum Perdata Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. (Bandung: Mandar Maju).
- Napitupulu, Diana R. W. 2022. *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak atas Tanah dan Peralihannya)*. (Jakarta: UKI Press).
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. (Malang: Bayumedia Publishing).
- Salindeho, John. 1994. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sembiring, Jimmy Jose. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase*. (Jakarta: Visimedia).
- Setiawan, R. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Binacipta).
- Sumardjono, Maria S.W, dkk.. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. (Jakarta: Kompas Media Nusantara).
- Sutiyoso, Bambang. 2008. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. (Yogyakarta: Gama Media).
- Suyanto. 2023. *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 sampai UU No. 11 Tahun 2020*. (Gresik: Unigres Press).
- Syarif, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia).
- Wantu, Fence M. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Gorontalo: Reviva Cendekia).

Publikasi

- Arif, Muhammad Miftachul dan Sukirno. *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*. Notarius. Vol.17. No.2 (2024).
- Dewi, I Gusti Ayu Widhiatmika dan Marwanto. *Implikasi Hukum terhadap Pengikatan Tanah Girik dengan Surat Kuasa Menjual Agunan*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.10. No.10 (2022).

Rina Revitha Sari Nasution, Rosnidar Sembiring dan Maria
Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah dalam Sengketa Kepemilikan Berdasarkan Alat Bukti Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/2025)

- Herry, Ayni Suwarni. *Analisis Yuridis Surat Keterangan Girik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran. Vol.7. No.1 (2024).
- Putri, Alexandra Vandela, dkk.. *Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Tanah*. Media Hukum Indonesia (MHI). Vol.2. No.4 (2024).
- Simbolon, Meha Middledlyne dan Yosef Felix Sitorus. *Dualisme Hukum dan Eksistensi Girik: Harmonisasi Hukum Adat dan Hukum Positif di Indonesia*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.3 (2025).
- Sugiyanto, Dedi, dkk.. *Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).
- Sumendap, Sharon Pricilla Ratih dan Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan yang Berlaku*. Jurnal Pendidikan Indonesia. Vol.5. No.12 (2024).
- Wahari, Ni Putu Diah Anjeni Werdhi dan I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari. *Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak atas Tanah*. Jurnal Legislasi Indonesia. Vol.19. No.3 (2022).

Karya Ilmiah

- Rahman, Aulia. 2023. *Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat atas Nama Harto Khusumo di Kota Administrasi Jakarta Timur)*. Skripsi. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Website

- Laksono, Muhdani Yusuf. *Batas Waktu 2 Februari 2026, Apa yang Terjadi Jika Girik Belum Diubah*. diakses dari <https://www.kompas.com/jawa-timur/read/2026/01/12/093000488/batas-waktu-2-februari-2026-apa-yang-terjadi-jika-girik-belum-diubah>. diakses pada 4 Februari 2026.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1559 K/Pdt/2025.

Sumber Lain

- Wawancara dengan Khamozaro Waruwu S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Medan. 2026.