

Tinjauan Yuridis Pendaftaran Tanah berdasarkan Kepemilikan Girik dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021

Apriliyanti¹, Arihta Esther Tarigan², Erna Amalia³

^{1,2,3}Universitas Tama Jagakarsa, Indonesia

E-mail: apriliyanti1986@gmail.com

Article History:

Received: 05 November 2025

Revised: 22 November 2025

Accepted: 25 November 2025

Keywords: Pendaftaran Tanah, Girik, Kepemilikan, Kepastian Hukum

Abstract: Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta menelaah kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah yang masih berdasarkan girik. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris dengan analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa girik pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai petunjuk administratif dalam proses pendaftaran. Selain itu, masih terdapat kendala administratif dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat yang menyebabkan banyak tanah belum terdaftar. Diperlukan upaya pemerintah melalui sosialisasi dan percepatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar tujuan hukum berupa kepastian dan perlindungan hak atas tanah dapat terwujud.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai strategis baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya bagi masyarakat Indonesia. Namun, kepastian hukum atas kepemilikan tanah masih menjadi persoalan mendasar, terutama terhadap tanah yang bukti kepemilikannya masih berupa *girik*. Setelah diberlakukannya **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, timbul masalah yuridis karena *girik* tidak lagi diakui sebagai bukti hak milik, melainkan hanya sebagai data administratif. Kondisi ini menyebabkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya.

Penelitian ini berangkat dari kebutuhan untuk memahami implikasi hukum dari perubahan regulasi tersebut dan mencari solusi agar masyarakat pemegang *girik* memperoleh perlindungan hukum yang setara dengan pemegang sertifikat. Upaya pemecahan diarahkan pada peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta perbaikan sistem administrasi pertanahan, termasuk optimalisasi program **Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)** yang dicanangkan pemerintah.

Penelitian ini bertujuan untuk Menganalisis akibat hukum terhadap masyarakat yang

belum mendaftarkan tanahnya berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021, Mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah berbasis *girik*, dan menemukan upaya hukum dan administratif yang dapat memperkuat perlindungan hak atas tanah bagi pemegang *girik*.

Kajian ini didasarkan pada teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan prinsip hak menguasai negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Menurut teori kepastian hukum, setiap hak atas tanah harus dapat dibuktikan secara formal melalui pendaftaran agar diakui secara yuridis. Sementara itu, teori perlindungan hukum menekankan bahwa negara wajib memberikan jaminan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang transparan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam penyempurnaan kebijakan pendaftaran tanah. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pemerintah dalam menetapkan kebijakan pertanahan yang lebih inklusif dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang masih memiliki tanah berbukti *girik*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan rancangan penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang menggabungkan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dengan pengamatan terhadap kenyataan hukum di masyarakat. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah dan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sementara itu, pendekatan yuridis empiris digunakan untuk menganalisis penerapan aturan-aturan tersebut di lapangan, khususnya terkait status kepemilikan tanah yang masih berbukti *girik*.

Populasi penelitian meliputi masyarakat pemilik tanah yang masih menggunakan bukti kepemilikan *girik* di wilayah penelitian, serta pejabat atau petugas pertanahan yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah. Dari populasi tersebut diambil sampel secara **purposive**, yaitu pihak-pihak yang dianggap memahami permasalahan hukum yang diteliti.

Data penelitian diperoleh melalui dua jenis sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dan observasi lapangan terhadap masyarakat pemegang *girik* serta pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, jurnal, dan dokumen resmi yang relevan. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri dibantu dengan panduan wawancara yang bersifat semi-terstruktur, serta catatan lapangan sebagai alat pencatat data.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, observasi, dan wawancara mendalam. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan, menginterpretasikan, dan menarik kesimpulan berdasarkan hasil kajian peraturan serta temuan di lapangan. Analisis deskriptif ini bertujuan untuk menggambarkan hubungan antara ketentuan hukum dan praktik pendaftaran tanah yang masih menggunakan bukti *girik*.

Dalam penelitian ini, kehadiran peneliti berperan aktif sebagai instrumen utama yang berinteraksi langsung dengan informan guna memperoleh data yang mendalam dan valid.

Keabsahan data diperiksa melalui triangulasi sumber dan metode, yaitu membandingkan hasil wawancara dengan dokumen resmi dan literatur hukum yang relevan. Penelitian dilaksanakan di wilayah administratif yang masih banyak menggunakan bukti kepemilikan *girik*, selama kurun waktu tertentu hingga diperoleh data yang lengkap dan akurat

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, terjadi perubahan mendasar terhadap status hukum *girik* sebagai bukti kepemilikan tanah. *Girik* yang sebelumnya dianggap sebagai alat bukti tidak langsung atas penguasaan tanah kini hanya berfungsi sebagai data pendukung administratif dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa hak atas tanah harus terdaftar agar memiliki kekuatan hukum yang pasti (Boedi Harsono, 2018: 124).

1. Perubahan Status Hukum Girik

Sebelum diberlakukannya PP Nomor 18 Tahun 2021, *girik* masih digunakan secara luas oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan turun-temurun. Namun, secara yuridis *girik* bukanlah tanda bukti hak, melainkan catatan pajak tanah yang tidak mencerminkan kepemilikan hak secara sah. Dengan diberlakukannya peraturan baru ini, negara menegaskan bahwa seluruh tanah yang belum bersertifikat harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat hak milik melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketentuan ini bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi dan kepastian hukum dalam penguasaan tanah (PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 184 ayat (1)).

2. Kendala dalam Pendaftaran Tanah

Meskipun kebijakan ini bertujuan positif, penelitian menemukan sejumlah kendala dalam pelaksanaannya. Pertama, rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi hambatan utama. Banyak pemegang *girik* tidak memahami kewajiban pendaftaran tanah serta akibat hukum yang dapat timbul apabila tanah tidak segera disertifikatkan. Kedua, terdapat kendala administratif, seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis antara catatan lama dengan peta bidang tanah terbaru. Ketiga, biaya dan prosedur yang dianggap rumit juga menghambat partisipasi masyarakat.

Hasil observasi menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa kepemilikan tanah adat yang diwariskan sudah cukup aman tanpa sertifikat. Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan pemahaman hukum agraria, yang perlu dijembatani oleh pemerintah melalui sosialisasi dan pendampingan hukum.

3. Upaya Pemerintah dalam Menyelesaikan Permasalahan

Pemerintah telah melakukan langkah strategis melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan mempercepat sertifikasi tanah di seluruh wilayah Indonesia agar tidak ada lagi bidang tanah yang belum terdaftar. Pelaksanaan PTSL mengacu pada asas sederhana, cepat, dan terjangkau sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat hambatan berupa kurangnya tenaga ahli ukur dan keterbatasan anggaran, terutama di daerah pedesaan (Sujimat, 2000: 56).

Selain itu, terdapat potensi konflik agraria antara pemilik *girik* dan pemegang sertifikat akibat tumpang tindih batas tanah. Dalam kasus seperti ini, BPN melakukan verifikasi

faktual lapangan untuk menentukan keabsahan bukti penguasaan tanah. Proses ini menunjukkan pentingnya sistem pendaftaran tanah yang modern dan berbasis data digital untuk mencegah sengketa di kemudian hari.

4. Analisis Yuridis

Berdasarkan analisis yuridis, ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 sejalan dengan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan setiap hak atas tanah untuk didaftarkan. Namun, dalam konteks implementasi, masih terdapat kesenjangan antara aturan normatif dan realitas empiris di lapangan. Pemerintah perlu memperkuat regulasi turunan yang menjamin pelaksanaan pendaftaran tanah lebih inklusif bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Temuan penelitian ini memperkuat teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo (2000: 58), bahwa hukum tidak hanya harus tertulis tetapi juga harus hadir untuk melindungi kepentingan masyarakat secara adil dan proporsional.

5. Implikasi dan Rekomendasi

Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa upaya pembaruan kebijakan pertanahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 merupakan langkah penting dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah nasional yang terpadu. Namun, kebijakan tersebut perlu diimbangi dengan peningkatan literasi hukum masyarakat serta optimalisasi pelayanan publik di bidang pertanahan. Pemerintah juga perlu memastikan transparansi dalam pelaksanaan PTSL untuk mencegah praktik maladministrasi. Dengan demikian, tujuan hukum berupa kepastian, kemanfaatan, dan keadilan sebagaimana diamanatkan oleh UUPA dapat tercapai.

KESIMPULAN

1. Kepemilikan tanah berdasarkan girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak atas tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Girik hanya dapat digunakan sebagai bukti administratif sementara untuk keperluan pendaftaran tanah, bukan sebagai bukti hak milik yang sah secara yuridis. Kepastian hukum atas tanah baru timbul setelah tanah tersebut terdaftar dan diterbitkan sertifikat haknya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Kewajiban pendaftaran tanah merupakan instrumen untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Melalui pendaftaran, masyarakat memperoleh perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, serta dapat mencegah timbulnya sengketa atau tumpang tindih kepemilikan.
3. Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 masih menghadapi kendala, antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan dokumen pendukung, serta hambatan administratif di tingkat desa maupun kantor pertanahan. Banyak pemegang girik belum memahami bahwa girik bukan bukti hak kepemilikan tanah, melainkan bukti pembayaran pajak atau penguasaan secara fisik yang belum diakui secara hukum.
4. Pemerintah perlu meningkatkan efektivitas pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui langkah-langkah sosialisasi, penyederhanaan prosedur,

dan pendampingan bagi masyarakat. Upaya ini penting untuk memastikan seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar secara sah dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang haknya.

5. Secara umum, berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan arah baru bagi sistem pertanahan nasional menuju tata kelola yang modern dan transparan, namun implementasinya masih membutuhkan penguatan pada aspek kelembagaan, kesadaran hukum, dan pemerataan akses layanan pertanahan di seluruh wilayah Indonesia.

SARAN

1. **Bagi Pemerintah**, khususnya **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)**, disarankan untuk meningkatkan **sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat** mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan status hukum girik yang tidak lagi diakui sebagai bukti hak milik. Sosialisasi ini hendaknya dilakukan secara berkelanjutan hingga tingkat desa agar masyarakat memahami urgensi sertifikasi tanah dalam mewujudkan kepastian hukum.
2. Pemerintah juga perlu melakukan **penyederhanaan prosedur pendaftaran tanah** serta memberikan **fasilitas pembiayaan atau subsidi biaya sertifikasi**, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah. Hal ini penting agar implementasi program **Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)** benar-benar menjangkau seluruh lapisan masyarakat dan tidak menimbulkan beban administratif yang berlebihan.
3. **Bagi masyarakat pemegang girik**, disarankan untuk segera **mengajukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan** guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah secara hukum. Dengan demikian, masyarakat akan memiliki perlindungan hukum penuh atas tanahnya dan terhindar dari potensi sengketa pertanahan di kemudian hari.
4. **Bagi penegak hukum dan aparat pemerintah daerah**, diharapkan dapat bersinergi dalam memberikan kepastian hukum terhadap penyelesaian kasus pertanahan yang masih menggunakan dasar kepemilikan girik. Koordinasi antarlembaga menjadi kunci dalam menghindari tumpang tindih data pertanahan dan memperkuat basis data kepemilikan tanah nasional.
5. **Bagi peneliti selanjutnya**, diharapkan dapat mengembangkan kajian ini dengan pendekatan empiris dan komparatif untuk menilai efektivitas implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 di berbagai daerah. Penelitian lanjutan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan teori hukum agraria dan formulasi kebijakan pertanahan yang lebih adaptif terhadap kebutuhan masyarakat.

DAFTAR REFERENSI

- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.
- Adrian Sutedi. 2012. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Andi Saputra. 2023. "Girik Tidak Akan Berlaku Lagi di Tahun 2026, Begini Tanggapan Kementerian ATR/BPN." *Kementerian ATR/BPN Jambi*. Diakses dari:

<https://jambi.atrbpn.go.id/siaran%20pers/girik-tidak-akan-berlaku-lagi-di-tahun-2026-begini-tanggapan-kementerian-atrbpn>

- Boedi Harsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Boedi Harsono. 2004. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2020. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*. Bandung: P.T Alumni.
- Effendi Peranginangin. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- G.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Maria S.W.
- Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, dan A. Setiady. 1985. *Hukum Tanah: Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan 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 Lengkap (PTSL).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soerojo Wignjodipoero. 1967. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: PT Toko Gunung Agung.
- Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Keketir, Petuk D, dan Keterangan Obyek Pajak (Kp. Pbb.41).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Yagus Suyadi. 2023. *Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Jakarta: Sinar Grafika.