



**KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH PETOK D/GIRIK YANG
DISERTIFIKAT DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI
INDONESIA**

Skripsi



oleh
Chusfita Afifatur Rohmah
22101021059

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2025**

**KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH PETOK D/GIRIK YANG
DISERTIFIKAT DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI
INDONESIA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar

Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



oleh

Chusfita Afifatur Rohmah

22101021059

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2025**

ABSTRACT**LEGAL POWER OVER CERTIFIED PETOK D/GIRIK LAND IN THE
LAND LEGAL SYSTEM IN INDONESIAN**

Chusfita Afifatur Rohmah

Faculty of Law, University Islam Malang

In Indonesia, land with a legal basis in the form of Petok D or Girik is still widely found, especially in areas that have not been fully reached by the modern land administration system. Petok D and Girik are not proof of ownership of land rights according to positive law, but only proof of past tax payments. However, in practice, land with this status is often registered and certified in the national land system. This raises various legal issues related to the legal force of land certificates originating from these legal basis, both in terms of legal certainty, legal protection, and potential land disputes.

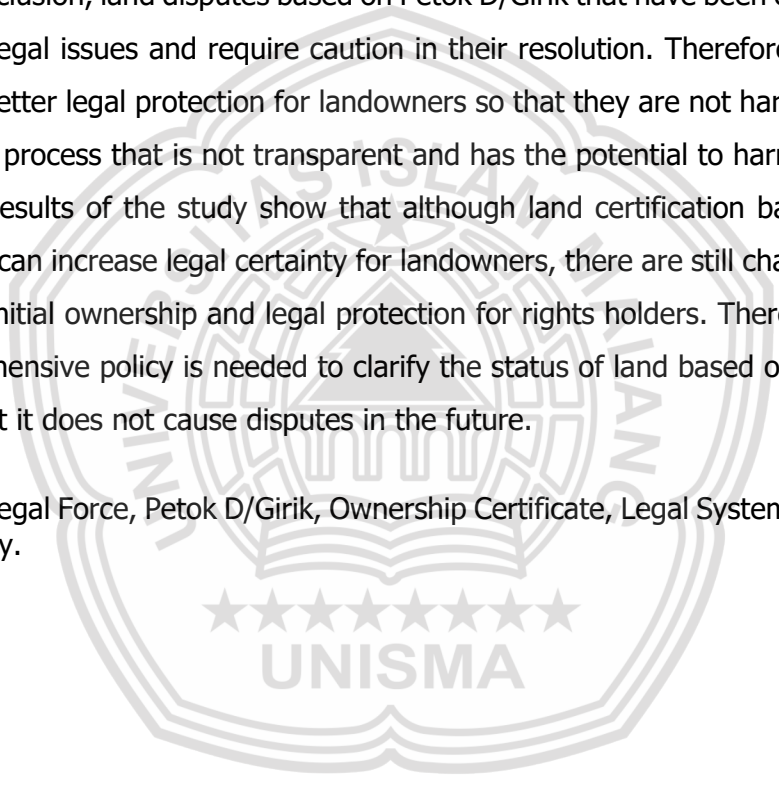
Legal status of land with Petok D/Girik status after being certified in the land law system in Indonesia. Land with proof of ownership in the form of Petok D or Girik is often the object of dispute because it does not have legal force as proof of definitive land rights, but only as proof of payment of land tax during the colonial period. Through a normative and juridical-empirical approach, this study examines how land is converted from Petok D/Girik status to a land title certificate in the perspective of UUPA No. 5 of 1960 and other land regulations. This study also discusses the role of the Land Office in the process of registering and validating land rights, as well as legal issues that often arise, such as overlapping rights and ownership disputes. Legal implications that arise if a dispute occurs related to Petok D/Girik land that has been certified. In practice, land with proof of ownership in the form of Petok D or Girik is often a source of dispute, especially when another party has obtained a certificate of land rights through a valid procedure according to positive law.

This study aims to identify the legal basis used in resolving this type of land dispute and its legal impact on the disputing parties. The research method used is normative juridical with a statutory regulatory approach and case studies of court decisions related to Petok D/Girik land disputes. Although land certificates have strong legal force as proof of ownership, it is not uncommon to find cases where

parties who own land based on Petok D or Girik challenge the validity of the certificate that has been issued. This usually occurs due to allegations of administrative defects, abuse of authority, or procedural errors in the certificate issuance process. In terms of legal implications, this dispute can lead to the cancellation of the certificate if it is proven that there is a legal defect in its issuance. However, if the certificate is considered valid and valid, the Petok D or Girik holder can lose his rights to the land, unless he can prove his rights strongly through available legal mechanisms, such as a lawsuit to the State Administrative Court (PTUN) or a civil lawsuit in a general court.

In conclusion, land disputes based on Petok D/Girik that have been certified are complex legal issues and require caution in their resolution. Therefore, there needs to be better legal protection for landowners so that they are not harmed by a certification process that is not transparent and has the potential to harm other parties. The results of the study show that although land certification based on Petok D/Girik can increase legal certainty for landowners, there are still challenges in validating initial ownership and legal protection for rights holders. Therefore, a more comprehensive policy is needed to clarify the status of land based on Petok D/Girik so that it does not cause disputes in the future.

Keywords: Legal Force, Petok D/Girik, Ownership Certificate, Legal System, Land, Legal Certainty.



RINGKASAN**KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH PETOK D/GIRIK YANG
DISERTIFIKAT DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI
INDONESIA**

Chusfita Afifatur Rohmah

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Di Indonesia, tanah dengan alas hak berupa Petok D atau Girik masih banyak ditemukan, terutama di daerah yang belum sepenuhnya terjangkau oleh sistem administrasi pertanahan modern. Petok D dan Girik bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah menurut hukum positif, melainkan hanya bukti pembayaran pajak pada masa lalu. Namun, dalam praktiknya, tanah dengan status ini sering kali didaftarkan dan disertifikatkan dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini menimbulkan berbagai persoalan hukum terkait dengan kekuatan hukum sertifikat tanah yang berasal dari alas hak tersebut, baik dalam aspek kepastian hukum, perlindungan hukum, maupun potensi sengketa tanah.

Kedudukan hukum tanah yang berstatus Petok D/Girik setelah disertifikatkan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Tanah dengan bukti kepemilikan berupa Petok D atau Girik sering kali menjadi objek sengketa karena tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak atas tanah yang bersifat definitif, tetapi hanya sebagai bukti pembayaran pajak tanah pada masa kolonial. Melalui pendekatan normatif dan yuridis-empiris, penelitian ini menelaah bagaimana konversi tanah dari status Petok D/Girik ke sertifikat hak milik dalam perspektif UUPA No. 5 Tahun 1960 dan regulasi pertanahan lainnya. Kajian ini juga membahas peran Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran dan validasi hak atas tanah, serta permasalahan hukum yang sering muncul, seperti tumpang tindih hak dan sengketa kepemilikan. Implikasi hukum yang timbul jika terjadi sengketa terkait tanah Petok D/Girik yang telah disertifikatkan. Dalam praktiknya, tanah dengan bukti kepemilikan berupa Petok D atau Girik sering kali menjadi sumber sengketa, terutama ketika pihak lain telah memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut melalui prosedur yang sah menurut hukum positif.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dasar hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah semacam ini serta dampak

hukumnya bagi para pihak yang bersengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta studi kasus putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa tanah Petok D/Girik. Meskipun sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti kepemilikan, tidak jarang ditemukan kasus di mana pihak yang memiliki tanah berdasarkan Petok D atau Girik menggugat keabsahan sertifikat yang telah diterbitkan. Hal ini biasanya terjadi karena adanya dugaan cacat administrasi, penyalahgunaan wewenang, atau kesalahan prosedural dalam proses penerbitan sertifikat. Dari segi implikasi hukum, sengketa ini dapat berujung pada pembatalan sertifikat jika terbukti ada cacat hukum dalam penerbitannya. Namun, jika sertifikat dianggap sah dan berlaku, pemegang Petok D atau Girik dapat kehilangan haknya atas tanah tersebut, kecuali dapat membuktikan haknya secara kuat melalui mekanisme hukum yang tersedia, seperti gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau gugatan perdata di pengadilan umum.

Kesimpulannya, sengketa tanah berbasis Petok D/Girik yang telah disertifikatkan merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan membutuhkan kehati-hatian dalam penyelesaiannya. Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah agar tidak dirugikan oleh proses sertifikasi yang tidak transparan dan berpotensi merugikan pihak lain. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun sertifikasi tanah berbasis Petok D/Girik dapat meningkatkan kepastian hukum pemilik tanah, masih terdapat tantangan dalam validasi kepemilikan awal serta perlindungan hukum bagi pemegang hak. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih komprehensif dalam memperjelas status tanah berbasis Petok D/Girik agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Petok D/Girik, Sertifikat Hak Milik, Sistem Hukum, Pertanahan, Kepastian Hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengertian bumi atau yang di sebut tanah menurut ketentuan pasal ayat (4) UUPA junto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.

Tanah sering kali berpindah tangan melalui jual beli atau warisan tanpa prosedur hukum yang jelas, seperti tanah tersebut dijual tanpa melalui notaris atau kuasa hukum tertentu, dari hal tersebut akan muncul sengketa jika ada yang mengeklaim tanah tersebut. Adapapun di beberapa wilayah atau di pedesaan atau di suatu daerah yang masih kuat dalam tradisi adatnya, hukum adat yang mengatur tentang tanah sering kali tidak seimbang dengan hukum negara, sehingga suatu sengketa pun akan muncul karena ketidakjelasan atau ketidakselarasan terkait aturan tumpang tindih antara hukum adat dan hukum formal, dan suatu tanah yang tidak diketahui asal muasal pemilik akan menjadi sengketa ketika ada pihak ketiga yang menempati atau menggunakan tanah tersebut tanpa izin, pihak ketiga ini pun mungkin akan mengklaim terkait adanya ketidakjelasan tanah tersebut.

Tanah merupakan suatu unsur sejarah dalam faktor utama untuk menentukan produksi selain memiliki nilai yang ekonomis tinggi juga memiliki

nilai yang tinggi dalam segi politil, social, budaya dan tidak di herankan bahwa tanah sangat di butuhkan di kehidupan manusia di masa depan.¹

Tanah berkembang pesat menjadi masalah lintas sectoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, politik, bahkan pertanahan keamanan. Di amanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang di sebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penguasaan oleh suatu negara , suatu negara dikatakan berhak untuk menguasai ha katas tanah, air, dan sumber daya alam di dalamnya.

Pengelolaan atas tanah dan sumber daya alam juga harus terimbangi dalam konteks keadilan dalam yakni dalam sila ke 5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, pemanfaatan tanah dan seisinya yang berarti sumber daya alamnya harus dapat di manfaatkan dalam kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau suatu pihak tertentu, meskipun tanah di kuasai oleh negara tetapi masyarakat memiliki hak untuk di hormati atas kepemilikan tanahnya seperti yang sudah di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam ruang lingkup landasan filosofi UUD tentang pertanaahan ini peran penting dalam negara yaitu untuk menjaga, melindungi, mengadilkan dan memanfaatkan sumber daya dengan sebaik mungkin.

¹ Wita Sari Peranginangin and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional," *Widya Yuridika* 5, no. 1 (May 31, 2022): 191, <https://doi.org/10.31328/wy.v5i1.2493>.

Pada umumnya kasus sengketa pertanahan sering kali terjadi di masyarakat umumnya di daerah pedesaan dan pinggir perkotaan, biasanya adanya tanah yang di sengketakan karena tidak adanya jaminan kepemilikan yang sah, tanah yang belum bersertifikat tidak memiliki bukti kepemilikan yang dikauhi oleh negara, dalam permasalahan ini pembeli dapat kehilangan hak transaksi atau hak atas tanah itu, Dan adanya sengketa kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat, maka dengan tidak adanya sertifikat tanah pihak lain dapat mengklaim atas tanah tersebut, dari beberapa di antaranya konflik ini muncul dari ahli waris, tetangga, atau pihak ketiga yang memiliki hak tanah yang diperjual belikan.

Adanya kesulitan terkait proses sertifikasi, dalam hal ini dapat menjadi ancaman bagi pembeli tanah jika tanah tersebut masih memiliki permasalahan status tanah yang tidak jelas, terutama jika tanah tersebut masih ada sengketa yang belum terselesaikan. Tanpa sertifikat tanah pembeli tanahpun tidak dapat memiliki perlindungan hukum yang kuat maka sangat di pertanyakan bagaimana perlindungan hukum.

Penyelesaian sengketa tanah sering kali memakan waktu lama karena proses pengadilan atau mediasi yang berlarut-larut, terutama jika melibatkan banyak pihak, dalam menghindari kasus jual beli tanah yang belum bersertifikat, disarankan untuk melakukan pengecekan status tanah di kantor pertanahan, di hadapan notaris, dan adanya suatu keperluan untuk meningkatkan edukasi hukum di kalangan masyarakat, mempermudah proses sertifikasi, dan memastikan program legalisasi tanah dapat di akses oleh seluruh masyarakat, terutama di bagian daerah pedesaan atau daerah terpencil.

Adapun yang kerap terjadi dilingkungan masyarakat adalah persoalan mengenai pendaftaran tanah, dimana dalam hal ini kerap kali ditemukan adanya dilingkungan masyarakat bahwasannya beberapa area pertanahan yang menjadi konflik adalah tidak adanya sertifikat tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan terkadang terdapat beberapa masalah mengenai timpang tindih kepemilikan tanah. Dari beberapa kasus yang terjadi maka perlu adanya perhatian khusus mengenai pendaftaran tanah, upaya pendaftaran tanah sendiri merupakan salah satu langkah hukum dalam memberikan akses dan perlindungan kepada masyarakat betapa pentingnya kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang dijelaskan didalam Pasal 1 yata (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagaimana berikut. "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"²

Kepastian terkait hukum tanah serta kepemilikan secara hukum sebagaimana telah di atur dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa untuk

² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.³

Pemanfaatan pengelolaan tanah turut memiliki peran yang setrategis dalam mendukung berbagai sector pembangunan, baik itu di berbagai investasii instrument perumahan, pertanian maupun industri. Kegiatan jual beli tanah sebagai jaminan dalam transaksi juga turut mendorong pertumbuhan ekonomi, karena tanah seringkali di gunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan dan investasi.

Dalam ruang lingkup ini pemanfaatan tanah sebagai instrument pemabngunan yang kompherensif, baik itu dalam segi social, ekonomi, maupun social. Oleh karenanya manusia memiliki ketergantungan terhadap tanah kaena sebelum ada manusia sudah ada suatu pertanahan. sehingga tidak ada manusia jika tidak trdapat tanah. Tanah dal aarti wilayah yang terhambar di wilayah negara kesatuan republic Indonesia mrupakan sumber daya alam yang sangat pentong bagi kehidupan manusia, Dalam haal ini tanha dapat di gunakan secara langsung oleh rakyat Indonesia.

Sengketa tanah dalam hal ini sering kali menjadi suatu pokok-pokok perbincangan masyarakat terlebih di daerah pedesaan , masalah ini timbul karena tanha menjadi bagian yang strategis, baik dalam egi social, ekonomi, maupun politik. Salam segi ekonomi tanah merupakan aset berharga menjadi faktor perbincangan dalam kegiatan pembangunan, perumahan, industry,

³ Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia," *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 3 (2022): 46–53, <https://doi.org/10.572349/civilia.v2i1.204>.

maupun pertanian. Sementara dari segi social budaya, tanah memiliki makna penting karena kerap menjadi warisan turun temurun yang harus dipertanahankan oleh generasi penerus.

Tanah girik merupakan tanah yang masih di perbinncangkan masyarakat khususnya terlebih di daerah pedesaan, tanah girik merupakan tanah yang di wariskan turun-temurun yang di mana tanha tersebut di akui oleh adat setempat meskipun tanah tersebut di akui secara adat, tetapi tanha tersebut tidak di akui oleh BPN atau pemerintah setempat. Jadi dalam hal ini yang sering trjadi pokok permasalahan adalah ketidak pastian hukum atas tanah kepemilikannya, menjadi sengketa atau konflik hukum.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum tanah petok D/girik yang telah di sertifikatkan menurut hukum pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana implikasi hukum yang timbul jika terjadi sengketa terkait tanah petok D/girik yang sudah di sertifikatkan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis komprehensif mengenai permasalahan hukum yang terjadi terkait pemberlakuan hukum pertanahan tanah girik di Indonesia dari tujuan ini untuk memahami kedudukan hukum tanah girik dalam system pertahan nasional, penyebab atau faktor utama yang menjadi sengketa tanah girik, serta untuk mencari solusi terkait adanya sengketa tersebut.
2. Mengkaji terkait prosedur pengesahan atau perubahan tanah girik menjadi tanah yang bersertifikat sehingga memiliki kedudukan hukum yang kuat

beserta kepastian huku terhadap pemberlakuan status tanah girik, sehingga kedudukan hukum yang dimiliki memiliki kekuatan hukum yang tetap.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini, Penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu bentuk pengembangan hukum pertanahan di Indonesia sehingga dalam kinerja dan mekanisme penerapannya. Di harapkan penelitian ini dapat memberikan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan hak-hak atas pertanahan di Indonesia dalam konteks ilmu agraria.

2. Manfaat Praktis

Dari sisi praktisnya, Penelitian ini di harapkan bisa menjadi acuan pemerintah khususnya BPN, dalam membuat kebijakan yang lebih efisien atau efektif dalam penyelesaian sengketa tanah girik di Indonesia, dalam penulisan ini di harapkan dapat mmberi gambaran yang jelas terkait permasalahan yang ada di lapangan, sehingga aturan atau prosedur yang telah di keluarkan tepat dalam sasaran, terutama dalam hal legalisasi tanah girik dan adanya perlindunagn hukum bagi pemilik tanah.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Penulisan ini merupakan hasil tulisan pertama yang digunakan sebagai tugas akhir, karena pembahasan yang dibawakan oleh penulis mengarah kepada kajian hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, namun ada beberapa hasil peneilitian dari beberapa skripsi yang memiliki kesamaan dan perbedaan dalam penelitian ini.

Adapun hasil penelitian yang memiliki persamaan dan perbedaan terkait dengan penulisan ini yakni :

1. Skripsi dengan judul "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Jika Terdapat Bukti Girik (Studi Putusan Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT)" yang dit ulis oleh Sheilfyra Chilvass, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Adapun persamaan dalam penulisan ini adalah sama-sama berdasarkan atas kajian hak atas tanah mengenai sertifikat tanah apabila terdapat bukti girik. Perbedaannya terdapat pada aspek pembahasan dimana penulis skripsi tersebut cenderung mengarah pada bagaimana tanggung jawab perlindungan hokum oleh Badan Pertanahan Nasional sedangkan dalam penulisan ini akan mengkaji lebih kompleks terkait kententuan-ketentuan yang berlaku dalam tanah girik.
2. Skripsi dengan judul "Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah melalui Mediasi (Studi Kasus Tanah Girik C No. 2463 Persit No. 16 Blok S.I Terletak di Jalan Kavling Agraria Rt.02/16, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur)" yang ditulis oleh Didi Mujahari, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Adapun persamaan didalam penulisan ini adalah sama-sama mengkaji tentang kajian mengenai persoalan status tanah girik di dalam suatu kasus dimana belum adanya status hukum yang kuat didalam hal tersebut. Adapun perbedaannya terdapat pada isi penelitian tersebut cenderung membahas terhadap penyelesaian sengketa terutama adanya kasus yang terjadi dimuat dalam skripsi tersebut melalui mediasi.

Berlandaskan analisis secara mendalam mengenai persamaan dan perbedaan yang teridentifikasi dalam penelitian sebelumnya, penelitian ini menawarkan suatu kebaruan, yakni;

No	Profil	Judul
1.	Sheilfyra Chilvass Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta	Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Jika Terdapat Bukti Girik (Studi Putusan Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT)”
	ISU HUKUM	HASIL PENELITIAN
	1. Bagaimana tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat terhadap penerbitan sertifikat tanah pada Putusan Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT? 2. Apakah Putusan Pengadilan Tata Usaha	1. Dalam skripsi tersebut dijelaskan bagaimana tanggung jawab yang harus dilakuka oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan sertifikat tanah terhadap Putusan Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT dalam menjalankan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Sertifikat Hak Pakai No., 38/Rawa Buaya Yang

	Negara Jakarta Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT terhadap pembatalan Sertipikat Hak Pakai No. 38/Rawa Buaya dan Sertipikat Hak Milik No 10218/Rawa Buaya?	dikeluarkan pada 19 Februari 2013, Surat Ukur No. 00365/2012 yang tertanggal pada 20 Juli 2012 dan Sertifikat Hak Milik No. 10218/Rawa Buaya yang diterbitkan pada 16 April 2013. 2. Tindakan yang dilakuka oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menjalankan dan menentukan bukti pada Putusan Nomor 256/G/2019/PTUN-JKT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tertera pada ketentuan yang ada di Indonesia.
	Persamaan	Sama-sama membahas terhadap adanya bukti girik dalam menjalankan ketentuan hukum
	Perbedaan	Skripsi tersebut lebih membahas mengenai sengketa yang terjado di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan adanya sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional , sedangkan penelitian ini cenderung mengarah kepada bagaimana perlindungan hukum jika tanah tersebut tidak di ketahui statusnya.

2	Profil	Judul
	Didi Mujahari Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta	Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah melalui Mediasi (Studi Kasus Tanah Girik C No. 2463 Persit No. 16 Blok S.I Terletak di Jalan Kavling Agraria Rt.02/16, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur)
	ISU HUKUM	HASIL PENELITIAN
	1. Apakah yang menjadi faktor-faktor terjadi timbulnya sengketa batas bidang tanah? 2. Bagaimana bentuk dan mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah? 3. Apakah kendala-kendala penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi?	1. Dalam hal ini faktor yang terjadi terhadap kasus yang diangkat adalah persoalan mengenai kepastian hukum, karena pada dasarnya kontradiktur inilah yang disepakati pada daftar isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan. Adanya kedua bukti tersebutlah yang menjadi suatu persyaratan pengukuran bidang tanah ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran jika tidak memenuhi asas kontradiktur. 2. Penyelesaian melalui mekanisme mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur kerap kali

		terjadi adanya hambatan seperti sering adanya tidak hadir dari pihak-pihak yang bersengketa, tidak adanya keseriusan dari pihak yang bersengketa dalam upaya mediasi yang dijalankan, kurangnya seorang mediator yang profesional dalam memahami kasus tersebut sehingga menjadi suatu hambatan dalam penyelesaian sengketa tersebut dan sikap netralitas dari Badan Pertanahan Nasional terhadap pihak-pihak yang bersengketa terutama mencakup produk hukum yang telah dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional.
	Persamaan	Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah sama-sama membahas tentang status tanah girik dalam sertifikat tanah
	Perbedaan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah penelitian tersebut cenderung membahas terhadap penyelesaian sengketa terutama adanya kasus yang terjadi dimuat dalam skripsi tersebut melalui mediasi.

Sedangkan penelitian ini adalah

PROFIL	JUDUL
Chusfita Afifatur Rohmah Universitas Islam Malang	Kekuatan Hukum Atas Tanah Petok D/Girik Yang Di Sertifikatkan Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesian
ISU HUKUM	
1. Bagaimana kekuatan hukum tanah petok D/girik yang telah di sertifikatkan menurut hukum pertanahan di Indonesia ? 2. Bagaimana implikasi hukum yang timbul jika terjadi sengketa terkait tanah petok D/girik yang sudah di sertifikatkan ?	
NILAI KEBARUAN	
Memberikan perspektif baru dalam status hak atas tanah girik yang berlaku di masyarakat luas terutama dalam lingkup masyarakat adat sehingga dapat memberikan pemahaman yang mendalam terhadap status dan kepastian hukum setelah adanya proses sertifikasi tanah girik. Dalam konteks ini, penelitian Anda menyoroti aspek normatif yang belum banyak dikaji, yaitu bagaimana sistem hukum dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap status hak atas tanah girik yang mana kerap kali menjadi hambatan terhadap berjalannya prosedur hukum. Hal ini berpotensi menjadi kontribusi penting untuk perbaikan regulasi terkait transaksi tanah girik di Indonesia.	

1.6 Metode Penelitian

Guna memenuhi validitas dan aktualisasi dalam pelaksanaan atau penerapan dari UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat selama dalam hal tersebut tidak melawan hukum nasional atau hukum negara;

1. Jenis penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian ini tentunya berfokus pada UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat dengan mengumpulkan beberapa data primer dan juga data sekunder seperti bahan hukum. Dalam menyusun penelitian ini penulis mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan adanya sengketa tanah yang nantinya dapat ditarik kesimpulan kepada penerapan UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa. Informasi yang diperoleh berasal dari para narasumber dan responden terkait, kemudian dilakukan analisis khusus dan mendalam tentang implementasi UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pembentukan dan penerapannya di Indonesia saat ini. Menurut Soejono Soekanto, pendekatan Yuridis Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan melalui analisis bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar kajian, dengan menelusuri peraturan-peraturan serta literatur yang relevan dengan permasalahan yang di bahas

2. Pendekatan penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*), Pendekatan Kasus (*Case approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan undang-undang dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Dalam pengertian *Statute* berupa legislasi dan regulasi, jika demikian pendekatan peraturan perundang-undangan adalah dengan menggunakan legislasi dan regulasi.

Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*) Selain pendekatan perundang-undangan, juga dapat menggunakan pendekatan konseptual untuk memahami konsep "Sengketa Tanah" "Pembeli Tanah," dan bagaimana Peraturan Perundangan-undangnya di Indonesia. Pendekatan ini penting untuk memahami bagaimana pembeli ataupun pemerintah dalam aturannya.

Pendekatan Kasus (*Case approach*) dalam menggunakan pendekatan kasus yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi* yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusan-putusannya.

3. Jenis Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas dan kekuatan hukum yang langsung untuk menegakkan hukum. seperti

undang-undang, putusan pengadilan, peraturan pemerintah, dan dokumen hukum kuat lainnya biasanya menjadi landasan hukum primer.

- Dalam Pasal 3 UUPA menjelaskan Pengakuan bahwa hak-hak ulayat yang sama dalam masyarakat hukum adat (hak Bersama atas tanah) yang di miliki masyarakat hukum adat, harus bias di sesuaikan dengan kepentingan nasional atau suatu negara tidak boleh bertentangan oleh peraturan perundang-undangan.
- Dalam Pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat selama dalam hal tersebut tidak melawan hukum nasional atau hukum negara .
- Dalam Pasal 19 UUPA menjelaskan atau mengatur mengenai pendaftaran pertanahan, seperti tanah girik yaitu tanah yang belum memiliki sertifikat sah yang belum bisa di akui oleh negara, maka bisa di daftarkannya ke status sertifikat yang dapat di akui oleh negara.

b. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang digunakan penulis melalui beberapa literatur seperti jurnal, buku, hasil penelitian dan melalui internet. Bahan hukum sekunder diperoleh guna mencari beberapa sumber penelitian yang memiliki hubungan atau relevansi dari penerapan UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa di Indonesia.⁴

c. Bahan Hukum Tersier

⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), hlm. 118-119.

Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang mengandung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan petunjuk, pembahasan dan penjelasan atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang digunakan penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).⁵ Kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan panduan penafsiran hukum yang membantu dalam memahami definisi dan konsep yang berhubungan dengan Sengketa Tanah.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam mengumpulkan bahan hukum yang nantinya akan digunakan oleh penulis sebagai bahan penelitian. Diantara teknik pengumpulan bahan hukum yang akan dilakukan penulis yakni menganalisis dan pengamatan memahami dan terdampak terhadap pemberlakuan dari UUPA No.5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa. Selain menggunakan teknik analisis dan pengamatan penulis juga menggunakan teknik studi pustaka atau membaca beberapa literatur yang nantinya juga akan dilakukan kuisioner kepada beberapa pihak guna memperkuat hasil penelitian penulis dalam menyusun penelitian ini.

5. Teknik Analisis bahan hukum

Menganalisis bahan hukum penulis menggunakan analisis kualitatif, dimana dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder nantinya akan disusun secara sistematis dan membandingkan anatar data-data dengan sumber hukum yang telah diperoleh kemudian.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Bab ini akan membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini akan memaparkan tinjauan pustaka mengenai tinjauan umum tentang pengertian Sengketa Tanah Girik, pengertian Jual Beli Tanah Girik, Tanah Girik dan Status Hukumnya, Kendala dan Tantangan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Girik, Upaya Penyelesaian dan Solusi untuk Sengketa Tanah Girik dan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam Sengketa Tanah Girik.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian yang didapatkan dari rumusan masalah yang meliputi : Prosedur pengesahan hak atas tanah girik menjadi tanah bersertifikat menurut hukum agraria dan perlindungan hukum tanah yang tidak di kenal statusnya dalam system hukum pertanahan di Indonesia

BAB IV Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir yang berfungsi sebagai penutup, yang mencakup kesimpulan dan saran penulis yang memperoleh hasil penelitian yakni menyimpulkan hasil analisis terkait dengan Sengketa Tanah dan memberikan saran terkait regulasi atau kebijakan yang lebih jelas mengenai Peraturan Sengketa Tanah yang ada di Indonesia.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis permasalahan yang dikemukakan diatas dan hasil yang ditelaah diuraikan, ditarik kesimpulan bahwa:

1. Tanah dengan alas hak Petok D/Girik yang telah disertifikatkan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan tanah yang masih berstatus girik. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang sah dan memiliki kedudukan sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan mengikat. Namun, dalam praktiknya, sertifikasi tanah dengan alas hak Petok D/Girik sering kali menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila terdapat klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, dalam proses sertifikasi tanah, penting bagi pemohon untuk memastikan bahwa tanah yang diajukan benar-benar tidak memiliki sengketa dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

2. Sengketa tanah Petok D/Girik yang telah disertifikatkan dapat menimbulkan implikasi hukum terkait keabsahan hak atas tanah, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, serta upaya penyelesaian sengketa. Meskipun sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti hak yang kuat, keberadaan Petok D/Girik sebagai bukti penguasaan fisik sebelumnya dapat menjadi dasar gugatan jika terdapat indikasi cacat prosedur dalam penerbitan sertifikat. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi, gugatan perdata, atau mekanisme administrasi di Badan

Pertanahan Nasional (BPN), dengan tetap mengacu pada asas kepastian hukum dan keadilan dalam hukum pertanahan Indonesia.

2.2Saran

1. Bagi Masyarakat Pemilik Tanah

Masyarakat pemilik tanah yang masih memiliki bukti kepemilikan berupa Petok D atau Girik disarankan untuk segera mengajukan proses sertifikasi tanah guna memperoleh status hukum yang lebih kuat. Selain itu, mereka perlu lebih memahami prosedur hukum terkait pertanahan agar tidak mudah menjadi korban sengketa atau praktik mafia tanah.

2. Bagi Akademisi dan Peneliti

Para akademisi dan peneliti di bidang hukum pertanahan disarankan untuk terus melakukan kajian mendalam terkait pengakuan hukum terhadap hak atas tanah yang berasal dari bukti kepemilikan adat. Penelitian lebih lanjut dapat membantu mengusulkan formulasi hukum yang lebih adaptif dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

3. Bagi Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah diharapkan dapat lebih proaktif dalam memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya sertifikasi tanah. Dengan adanya sosialisasi yang masif, diharapkan masyarakat dapat memahami manfaat sertifikasi tanah dan menghindari potensi sengketa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Jabar. (2018). Kekuatan Hukum Surat Girik Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional, Jurnal Al Ahwal, 10(1), hlm. 103
- Adrian Sutedi, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah, (Jakarta: Bina Cipta, 2006), hal. 23.
- Adrian Sutedi. (2007). Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- AMiludin, dkk, (2023), TRANSAKSI JUAL BELI TANAH GIRIK DAN KEKUATAN HUKUMNYA, Jurnal Dinamika Universitas Muhammadiyah Tangerang, Vol. 8 No. 1. Hlm. 38
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2006).
- Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra. (2020). "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan", Jurnal Magister Ilmu Hukum Vol. V No. 1.
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289.
- Ayni Suwarni Herry, 2024, ANALISIS YURIDIS SURAT KETERANGAN GIRIK MENURUT UNDANG –UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK –POKOKAGRARIA, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, vol. 7 no.1, hlm. 2421
- Ayni Suwarni Herry, 2024, ANALISIS YURIDIS SURAT KETERANGAN GIRIK MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK – POKOK AGRARIA, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran, Volume 7 Nomor 1, hlm. 2419
- Desy Nurkristia, Sep 2021, Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah, Jurnal Suara Hukum, Vol. 3 No 2

H. Masnadi , Ahmad Muliadi, Irawan Santosa, Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Vol. 5 No. 1, hlm. 30

H. Masnadi , Ahmad Muliadi, Irawan Santosa, Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Vol. 5 No. 1, hlm. 31

<https://www.suaraindo.id/2025/01/2-161-kasus-pertanahan-berhasil-ditangani-kementerian-atr-bpn-sepanjang-tahun-2024/>, diakses 07 februari 2025

Jimmy Joses Sembiring. (2010). Panduan Mengurus sertifikat Tanah. Jakarta: Visi Media.

Kharisma Gemilang, 2023, Analisis Hukum Penelantaran Tanah Girik dan Pembuatan Sertifikat

Maria S.W. Sumardjono. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001), hlm. 182

Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia," *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*.

Ni Putu Diah Anjeni Werdhi Wahari and I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, "Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum dalam Pembuktian Hak Atas Tanah," *Jurnal Legislasi Indonesia*.

Oleh Pihak Lain Serta Upaya Penyelesaian Sengketa, Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Volume 5 No 1, hlm. 160

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2 No. 1, hlm. 34

Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 22

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta, KENCANA, 2017).

Sardjana Orba Manullang, dkk, 2023, PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP TANAHGIRIKDI DESA

BATULAYANG,KECAMATAN CILILIN,BANDUNG, Community
Development Journal, Vol.4 No.2, hlm. 3667

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif,Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

Sugeng, T. A. (2017). Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis Dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah. *FENOMENA*, 15(2), 1665–1673.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 10

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

usmadi Murad, *Administrasi Pertanalan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I, (Bandung Maju Mandar, 1977), hal. 46.

Wita Sari Peranginangin and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional," *Widya Yuridika*.

