

## **Kekuatan Pembuktian Surat Girik dalam Sengketa Pertanahan dan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik**

**Ketut Purwaningsih<sup>1</sup> Selvia Oktaviana<sup>2</sup> Harsa Wahyu Ramadhan<sup>3</sup> Yulia Kusuma Wardani<sup>4</sup> Dita Febrianto<sup>5</sup>**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia

Email: [ketutpurwani307@gmail.com](mailto:ketutpurwani307@gmail.com)<sup>1</sup> [selvia.oktaviana14@gmail.com](mailto:selvia.oktaviana14@gmail.com)<sup>2</sup> [harsa.ramadhan@gmail.com](mailto:harsa.ramadhan@gmail.com)<sup>3</sup> [yulia.kusumawardani@fh.unila.ac.id](mailto:yulia.kusumawardani@fh.unila.ac.id)<sup>4</sup> [dita.febrianto.14@gmail.com](mailto:dita.febrianto.14@gmail.com)<sup>5</sup>

### **Abstrak**

Tanah girik merupakan dokumen administratif lama yang hanya menunjukkan penguasaan atas tanah dan tidak memiliki kekuatan sebagai bukti kepemilikan yang sah dalam sistem hukum agraria. Kondisi ini sering menimbulkan sengketa, terutama pada tanah yang belum terdaftar. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif, melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus, serta memanfaatkan data sekunder berupa literatur dan putusan pengadilan, termasuk Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwa girik hanya berfungsi sebagai bukti awal penguasaan tanah dan tidak dapat menjadi dasar pembuktian hak milik tanpa dukungan bukti lain. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dilakukan secara preventif melalui pengecekan status tanah dan transaksi di hadapan Notaris atau PPAT, serta secara represif melalui putusan pengadilan yang memberi perlindungan apabila transaksi dilakukan secara sah, terang, tunai, dan menunjukkan itikad baik.

**Keywords:** Girik, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tidak hanya sebagai tempat bermukim, tanah juga berfungsi sebagai sumber penghidupan dan aset ekonomi yang bernilai tinggi. Dalam kerangka hukum agraria nasional, kepastian hukum hak atas tanah menjadi tujuan utama sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan (Santoso, 2015). Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bukti hak yang paling kuat dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Namun dalam praktiknya, masih terdapat banyak bidang tanah yang belum terdaftar secara resmi dan hanya didukung oleh surat-surat tradisional atau dokumen lama, salah satunya adalah girik. Girik sejatinya bukan merupakan bukti hak milik, melainkan hanya bukti penguasaan atas tanah dalam bentuk catatan administratif mengenai pembayaran pajak bumi yang dulunya dikeluarkan oleh desa atau kelurahan.

Sejak diberlakukannya sistem pendaftaran tanah modern, girik tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah, meskipun di berbagai daerah masyarakat masih menjadikannya sebagai dasar peralihan hak atau pembuktian penguasaan tanah (Hery, 2024). Kedudukan girik yang tidak jelas, di satu sisi diyakini masyarakat sebagai bukti kepemilikan, namun di sisi lain tidak diakui dalam sistem hukum positif menimbulkan kerentanan sengketa pertanahan. Kerentanan tersebut semakin meningkat ketika terjadi peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar. Banyak transaksi jual beli tanah girik yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga tidak memenuhi asas terang dan tunai yang menjadi

standar hukum agraria. Kondisi ini memungkinkan munculnya pengakuan dari pihak lain, termasuk ahli waris, pihak ketiga yang merasa memiliki hubungan hukum terhadap tanah, maupun pemegang alas hak lain yang memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi. Sengketa semacam ini kerap terjadi karena masyarakat tidak memahami bahwa girik hanya merupakan bukti penguasaan fisik, bukan bukti yuridis atas kepemilikan (Masriani, 2022). Salah satu contoh yang memperlihatkan kerumitan sengketa tanah girik adalah perkara yang diperiksa Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 333 K/Ag/2019. Perkara tersebut bermula dari jual beli tanah girik antara Hasan Basri Tukiman dengan H. Sunata. Transaksi dilakukan secara terang dan tunai di hadapan notaris melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli, sehingga secara formil memenuhi unsur kehati-hatian. Namun, kemudian muncul gugatan melalui Peradilan Umum hingga pada tingkat Kasasi, ahli waris mengklaim bahwa objek tanah merupakan harta bersama yang tidak boleh dialihkan sepihak. Sengketa berlanjut dari Pengadilan Agama hingga Mahkamah Agung, yang pada akhirnya menyatakan bahwa Hasan Basri adalah pembeli yang beritikad baik. Kemudian, Hasan Basri Tukiman mengajukan Peninjauan Kembali yang dalam Putusan Nomor 946 PK/Pft/2020, Mahkamah Agung menolak gugatan ahli waris dengan membatalkan Putusan Kasasi yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri.

Putusan MA No. 333 K/Ag/2019 mempertegas bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah yang belum bersertifikat. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menilai bahwa meskipun tanah hanya beralas girik dan tidak memiliki sertifikat, pembeli tetap berhak memperoleh perlindungan hukum apabila dapat membuktikan bahwa ia telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik dengan melakukan langkah kehati-hatian, di antaranya memeriksa objek tanah, melakukan transaksi terang dan tunai, serta tidak mengetahui adanya sengketa (Amin et al., 2023). Putusan ini menunjukkan bahwa asas *good faith* memiliki posisi penting dalam melindungi pihak yang bertindak jujur dan patut dalam transaksi agraria. Selain itu, putusan tersebut memberikan gambaran bahwa status girik tidak sepenuhnya meniadakan kemungkinan perlindungan hukum. Girik tetap dapat dijadikan salah satu petunjuk awal yang menunjukkan hubungan faktual antara penjual dan tanah, meskipun tidak memiliki nilai pembuktian sebagai hak milik (Putranto & Turisno, 2021). Dengan demikian, proses penilaian mengenai ada atau tidaknya itikad baik tidak hanya bertumpu pada status sertifikat tanah, tetapi juga pada perilaku subjektif dan objektif dari pihak pembeli. Sengketa dalam Putusan No. 333 K/Ag/2019 juga menunjukkan pentingnya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Masyarakat masih banyak yang bertransaksi menggunakan girik karena keterbatasan ekonomi, kurangnya pengetahuan, atau belum tuntasnya proses administrasi pertanahan. Kondisi ini menuntut adanya perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang beritikad baik, terutama bagi pembeli yang telah melakukan transaksi sesuai prosedur dan dengan kehati-hatian yang wajar. Tanpa perlindungan semacam ini, ketidakpastian hukum akan terus meluas dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum pertanahan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini dilakukan dengan dua tujuan utama yaitu pertama, untuk menganalisis kedudukan dan kekuatan hukum surat girik dalam sistem hukum agraria nasional, khususnya sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah. Analisis ini diperlukan untuk memperjelas posisi girik yang selama ini kerap disalahpahami oleh masyarakat serta untuk menilai sejauh mana girik dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam penyelesaian sengketa. Kedua, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebagaimana tergambar dalam Putusan MA No. 333 K/Ag/2019. Dengan mengkaji aspek yuridis dari putusan tersebut, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam

pengembangan konsep perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar. Urgensi penelitian ini juga terkait dengan upaya meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi tanah di Indonesia. Penelitian ini tidak hanya memberikan pemahaman mengenai posisi girik dan perlindungan hukum, tetapi juga menawarkan perspektif mengenai pentingnya reformasi administrasi pertanahan dan peningkatan kesadaran masyarakat akan prosedur hukum dalam jual beli tanah. Dengan demikian, penelitian ini memiliki relevansi bagi pemerintah, praktisi hukum, akademisi, hingga masyarakat sebagai pihak yang paling sering berhadapan dengan realitas hukum agraria. Dengan mengkaji permasalahan melalui penelitian yuridis normatif dan analisis putusan, penelitian ini diharapkan mampu menghadirkan pemahaman yang menyeluruh tentang kedudukan dan kekuatan hukum girik serta perlindungan hukum pembeli beritikad baik. Hasil penelitian juga diharapkan dapat menjadi acuan dalam upaya memperkuat kepastian hukum dalam transaksi tanah, terutama transaksi tanah yang belum bersertifikat namun umum terjadi di masyarakat.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode yang berfokus pada penelaahan terhadap bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan sebagai dasar analisis penyelesaian masalah hukum dalam penelitian ini. Pendekatan ini dipilih karena penelitian berupaya mengkaji kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan tanah serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini menggunakan tiga pendekatan, yaitu pertama, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah ketentuan dalam KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan terkait lainnya. Kedua, Pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 sebagai objek utama kajian. Ketiga, Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menelaah konsep-konsep hukum yang relevan, seperti konsep hak milik, alas hak, pembuktian hak atas tanah, itikad baik, serta doktrin-doktrin agraria yang berkembang dalam literatur hukum. Pendekatan ini digunakan untuk memperkuat kerangka teori dan memberikan dasar pemahaman yang komprehensif dalam melihat posisi girik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Sumber data penelitian menggunakan data sekunder, yang terdiri dari; Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan; Bahan hukum sekunder, berupa buku-buku hukum serta jurnal ilmiah yang relevan dengan topik penelitian; Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperjelas istilah-istilah hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan menghimpun bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berhubungan dengan kedudukan dan kekuatan pembuktian surat girik serta perlindungan hukum pembeli beritikad baik. Selain itu, digunakan studi dokumen berupa analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 sebagai dasar penilaian terhadap penerapan asas itikad baik dalam transaksi tanah girik. Data yang diperoleh kemudian diolah melalui tahapan pemeriksaan data dan rekonstruksi data, yaitu memilah, menelaah, dan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan pertimbangan hakim dalam putusan terkait. Seluruh data dianalisis menggunakan analisis deskriptif-kualitatif, untuk menghasilkan uraian yang sistematis mengenai kedudukan dan kekuatan surat girik serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Girik sebagai Alat Bukti Kepemilikan Atas Tanah**

Surat girik merupakan dokumen administratif lama yang umumnya digunakan masyarakat untuk menunjukkan penguasaan atas tanah sebelum sistem pendaftaran tanah nasional diberlakukan. Girik hanya mencatat pembayaran pajak bumi dan bangunan atau keterangan desa mengenai pihak yang berhak menguasai tanah tersebut, sehingga secara hukum tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak milik yang sah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah nasional guna memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak (UUPA, 1960). Kepastian hukum tersebut ditegaskan lebih lanjut melalui Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa sertifikat tanah adalah satu-satunya bukti hak yang kuat dan dapat dijadikan dasar untuk menegaskan kepemilikan seseorang (PP 24/1997). Dengan demikian, secara normatif, girik tidak dapat disamakan dengan sertifikat dan tidak dapat menjadi dasar pembuktian yang final dalam sengketa kepemilikan tanah. Walaupun demikian, girik masih sering digunakan sebagai alat bukti dalam proses peradilan, khususnya untuk tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 memberikan ruang bahwa bukti-bukti lama, termasuk girik, masih dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran pertama kali (PP 24/1997).

Dalam konteks ini, girik dipandang sebagai bukti permulaan, bukan bukti kepemilikan yang kuat. Penggunaan girik memiliki kelemahan yang signifikan, dokumen ini mudah dipalsukan karena tidak memiliki standar administrasi yang baku dan tidak terintegrasi dengan sistem pertanahan nasional. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019, muncul permasalahan ketika ahli waris menggugat tanah yang masih berstatus girik sebagai bagian dari harta bersama. Sengketa tersebut berawal dari lemahnya bukti formal dan tidak adanya sertifikat yang dapat menunjukkan pemilik sah tanah tersebut (MA No. 333 K/Ag/2019). Selain itu dalam beberapa kasus, perangkat desa dapat menerbitkan dokumen pengantar atau surat keterangan tanpa adanya proses verifikasi yang ketat. Kelemahan administrasi ini menciptakan peluang terjadinya tindakan melawan hukum, seperti pembuatan keterangan palsu atau laporan kehilangan dokumen yang tidak sesuai kenyataan (MA No. 946 PK/Pdt/2020). Keadaan tersebut menunjukkan bahwa girik bukan hanya lemah secara hukum, tetapi juga rentan dimanipulasi untuk merugikan pihak yang memiliki hak sah. Situasi tersebut semakin menegaskan bahwa sertifikasi tanah merupakan kebutuhan mendesak untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Kementerian ATR/BPN dalam kebijakan terbarunya menyatakan bahwa dokumen lama seperti girik akan kehilangan nilai pembuktiannya ketika wilayah telah terpetakan dan seluruh tanah telah disertifikasi.

Mulai tahun 2026, girik hanya akan berfungsi sebagai dokumen penunjang administrasi dalam proses pendaftaran tanah dan tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan (ATR/BPN, 2025). Walaupun demikian, pengadilan masih mempertimbangkan girik sebagai alat bukti tambahan demi memberi keadilan substantif, terutama di daerah yang belum sepenuhnya terpetakan. Gagasan ini sejalan dengan konsep *living law*, yaitu hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Dalam praktiknya, banyak warga yang menempatkan girik sebagai bukti penguasaan karena telah digunakan secara turun-temurun dan diakui secara sosial (Narayo, 2024). Dalam putusan 333 K/Ag/2019, meskipun girik tidak dijadikan bukti utama, pengadilan tetap mempertimbangkannya sebagai bukti awal yang diperkuat dengan alat bukti lain, seperti saksi, akta pengikatan jual beli, dan penguasaan fisik atas tanah. Oleh karena itu, nilai girik dalam pembuktian bersifat relatif, bukan absolut. Secara keseluruhan, pembahasan ini menunjukkan bahwa;

1. girik tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak milik, sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum penuh;
2. girik masih dapat digunakan sebagai bukti permulaan dalam menelusuri riwayat penguasaan tanah, khususnya untuk tanah yang belum terdaftar;
3. girik sangat rentan terhadap pemalsuan dan penyalahgunaan karena tidak berada dalam sistem administrasi yang terstandar;
4. kebijakan nasional mendorong penghapusan bertahap girik sebagai bukti hak, digantikan oleh sistem sertifikat tanah;
5. dalam masa transisi, pengadilan masih mengakui girik sebagai bukti pendukung demi keadilan substantif.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa girik memiliki posisi hukum lemah, namun tetap memiliki nilai substantif dalam proses pembuktian pada tanah yang belum terdaftar. Upaya sertifikasi tanah menjadi langkah paling efektif untuk mencegah sengketa dan menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

### **Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Putusan Nomor 333 K/Ag/2019**

Prinsip itikad baik merupakan dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menuntut agar para pihak bertindak jujur, patut, dan berhati-hati dalam setiap transaksi. Dalam konteks jual beli tanah girik, pembeli umumnya berada pada posisi yang rentan karena keterbatasan dokumen yang dapat membuktikan status hukum tanah tersebut. Ketiadaan sertifikat membuat pembeli harus mengandalkan keterangan dari pejabat desa atau kelurahan, yang pada praktiknya sering tidak memadai. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019, hakim menilai bahwa Hasan Basri Tukiman merupakan pembeli yang beritikad baik, penilaian tersebut didasarkan pada tindakan nyata yang menunjukkan kehati-hatian pembeli, seperti melakukan pengecekan langsung ke lokasi, memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa, dan melaksanakan transaksi melalui Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris serta diketahui oleh Camat dan Kepala Desa (MA No. 333 K/Ag/2019). Selain itu, pembeli juga telah membayar harga tanah secara lunas dan menguasai tanah secara sah sehingga unsur terang dan tunai terpenuhi. Itikad baik dalam konteks ini dinilai berdasarkan tindakan objektif, bukan sekadar niat atau pernyataan subjektif. Hakim dalam putusan tersebut tidak hanya melihat status dokumen berupa girik, tetapi menilai keseluruhan alur transaksi, dari awal hingga munculnya sengketa. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa pembeli yang telah menjalankan kewajiban dan bertindak secara patut layak mendapatkan perlindungan hukum, meskipun objek tanah belum bersertifikat. Perlindungan hukum bagi pembeli dengan itikad baik terbagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

1. Perlindungan Preventif, perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa melalui langkah-langkah kehati-hatian. Langkah-langkah tersebut meliputi:
  - a. menelusuri riwayat tanah;
  - b. memastikan tanah tidak sedang disengketakan;
  - c. melakukan transaksi di hadapan Notaris atau PPAT;
  - d. melakukan pembayaran secara tunai dan sah;
  - e. memastikan dokumen yang digunakan sesuai dengan standar yang berlaku (PP 24/1997).

Namun, langkah preventif ini sering kali mengalami hambatan pada kasus tanah girik karena keterbatasan data administrasi. Banyak tanah girik tidak memiliki catatan resmi di

Kantor Pertanahan, sehingga pemeriksaan status tanah hanya dilakukan melalui informasi lisan perangkat desa atas kelurahan. Kondisi tersebut membuat pembeli tetap berada dalam posisi rentan meskipun telah bertindak hati-hati (Narayo, 2024).

2. Perlindungan Represif, perlindungan yang diberikan setelah sengketa terjadi, dengan mekanisme utama melalui putusan pengadilan. Pada Putusan MA No. 333 K/Ag/2019, perlindungan represif menjadi faktor penentu. Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa pembeli layak dilindungi karena memenuhi seluruh unsur pembeli beritikad baik, antara lain; 1.) tidak mengetahui adanya sengketa atau keberatan dari pihak lain; 2.) telah bertindak hati-hati; 3.) transaksi dilakukan secara terang dan tunai; 4.) terdapat penguasaan fisik alas objek tanah; 5.) terdapat akta autentik yang memperkuat keabsahan transaksi (MA No. 333 K/Ag/2019).

Pendekatan hakim yang tidak hanya menilai dokumen girik tetapi keseluruhan tindakan pembeli menunjukkan bahwa perlindungan hukum harus mempertimbangkan kondisi sosial dan administratif di lapangan. Dalam banyak kasus, pembeli terjebak dalam kesalahan administrasi yang bukan disebabkan oleh kelalaiannya, melainkan oleh sistem pertanahan yang belum tertata dengan baik. Maka, kepastian hukum merupakan salah satu aspek penting dalam hukum agraria. Namun, selama masih terdapat tanah yang belum bersertifikat, terjadi ketidakseimbangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Dalam konteks tersebut, prinsip itikad baik berfungsi sebagai jembatan untuk melindungi pihak yang telah bertindak sesuai hukum meskipun sistem administrasi pertanahan belum optimal (UUPA, 1960). Tanah merupakan aset strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya. Ketidakpastian status tanah dapat menimbulkan kerugian besar bagi pembeli. Oleh karena itu, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi konsep penting sebagai bentuk perwujudan keadilan hukum. Sehingga dalam Putusan MA No. 333 K/Ag/2019 memberikan 2 makna yaitu;

1. Pembeli beritikad baik harus dilindungi meskipun objek tanah belum bersertifikat.
2. Girik tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti pendukung tetapi bukan bukti hak yang menentukan (Putranto & Turisno, 2021).

Putusan ini juga memperlihatkan bahwa sistem hukum Indonesia berusaha menyeimbangkan antar hukum tertulis (tertib administrasi) dan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*). Perlindungan ini penting agar masyarakat tidak dirugikan akibat kelemahan administrasi desa atau ketidakteraturan dokumen pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik merupakan bagian dari upaya mewujudkan keadilan substantif, bukan hanya kepastian hukum formal. Ketika seorang pembeli telah bertindak sesuai norma, sistem hukum berkewajiban memberikan perlindungan agar pembeli tidak menjadi korban dari ketidakteraturan administrasi pertanahan

## **KESIMPULAN**

Surat girik, meskipun secara normatif tidak memiliki kekuatan sebagai bukti hak milik karena hanya menunjukkan riwayat penguasaan tanah dan tidak terintegrasi dalam sistem pendaftaran tanah yang diatur UUPA dan PP 24/1997, tetap memiliki nilai pembuktian relatif sebagai bukti permulaan terutama pada tanah yang belum terdaftar, sehingga masih dapat dipertimbangkan oleh pengadilan ketika didukung bukti lain yang sah; di sisi lain, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi sangat penting mengingat transaksi atas tanah girik rentan menimbulkan sengketa akibat lemahnya administrasi, dan Putusan MA No. 333 K/Ag/2019 menunjukkan bahwa pembeli yang telah bertindak hati-hati, memenuhi unsur terang dan tunai, serta tidak mengetahui adanya sengketa layak mendapatkan perlindungan

hukum baik secara preventif maupun represif, sehingga keseluruhan analisis mempertegas bahwa negara wajib mendorong percepatan sertifikasi tanah untuk menciptakan kepastian hukum, sekaligus menjamin keadilan substantif bagi masyarakat yang telah melakukan transaksi sesuai norma namun terhambat oleh ketidakteraturan administrasi pertanahan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Amin, M., Septyanun, N., dan Erwin, Y. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah." *Collegium Studiosum Journal*, 6(2).
- Firmansyah, Hery, 2013, Perlindungan Hukum Terhadap Merek. Yogyakarta: Media Pressindo. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lakusa, E. F. N. (2024). "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/Pdt/2021)." Disertasi, Universitas Kristen Indonesia.
- Masriani, Y. T. (2022). "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putranto, I. A., dan Turisno, B. E. 2021. "Perlindungan Hukum Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt. G/2012 Pn. Jkt. Tim)." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 3.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 tanggal 22 Mei 2019.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 946 PK/Pdt/2020 tanggal 25 Januari 2021.
- Santoso, Urip. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana.
- Sulistyo, L. (2025). Girik tidak akan berlaku lagi di tahun 2026, begini tanggapan Kementerian ATR/BPN. ATR/BPN.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.