
Academia Open



By Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Table Of Contents

Journal Cover 1
Author[s] Statement..... 3
Editorial Team 4
Article information 5
 Check this article update (crossmark) 5
 Check this article impact 5
 Cite this article..... 5
Title page..... 6
 Article Title 6
 Author information 6
 Abstract 6
Article content..... 7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14587

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14587

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Legal Uncertainty of Girik Land Following Government Regulation Number 18 of 2021 in Tangerang: Ketidakpastian Hukum Tanah Girik Pasca PP Nomor 18 Tahun 2021 di Tangerang

Luthfi Fauzan, luthfi.217242030@stu.untar.ac.id (*)

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Rasji Rasji, rasji@fh.untar.ac.id

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background Land has significant economic, social, and legal value, making legal certainty essential for ownership protection and orderly land administration. **Specific Background** Many communities still control land based on girik, Letter C, and other customary documents that have not been converted into land ownership certificates. **Knowledge Gap** The legal position of unregistered girik land has become more problematic after Government Regulation Number 18 of 2021 limited the function of girik as evidence of land rights. **Aims** This study analyzes the legal certainty of girik land that has not been registered before the stipulated deadline. **Results** The findings show that after Government Regulation Number 18 of 2021, girik no longer has a strong legal position as proof of land rights and functions only as an indication of land control. Legal certainty for unregistered girik land is limited because state-recognized land certificates are absent. Barriers to land registration include low public legal awareness, administrative costs, and administrative constraints. **Novelty** The study clarifies the post-regulation legal status of girik within the framework of land registration and ownership protection. **Implications** Greater public outreach and optimization of the Complete Systematic Land Registration Program are needed to secure land rights for communities.

Highlights:

- PP 18/2021 reduces customary papers to control indications.
- Unregistered parcels lack state-recognized proof of possession.
- Public outreach and PTSL optimization remain necessary.

Keywords: Legal Certainty, Girik Land, Land Registration, Land Ownership Certificate

Published date: 2026-06-05

Pendahuluan

Pendaftaran tanah pada hakikatnya diselenggarakan sebagai instrumen hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, maupun hak-hak lain yang telah didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan [1]. Melalui proses pendaftaran tersebut, pemegang hak memperoleh alat bukti yang kuat mengenai status dan kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya, sehingga apabila di kemudian hari timbul sengketa, klaim, atau permasalahan hukum lainnya, pemegang hak dapat dengan lebih mudah membuktikan legalitas haknya. Pendaftaran tanah memiliki peranan penting dalam menciptakan kepastian mengenai subjek hak, objek hak, serta status hukum atas suatu bidang tanah. Lebih lanjut, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan nasional.

Selain memberikan perlindungan kepada pemegang hak, pendaftaran tanah juga berfungsi sebagai sarana penyediaan data dan informasi pertanahan yang lengkap, akurat, dan berkelanjutan bagi masyarakat maupun pemerintah. Data pertanahan tersebut meliputi informasi mengenai letak, batas, luas tanah, status hak, pemegang hak, hingga berbagai perubahan hukum yang terjadi terhadap suatu bidang tanah. Keberadaan sistem informasi pertanahan yang tertata dengan baik akan mempermudah pelaksanaan berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dan satuan rumah susun, seperti jual beli, hibah, pewarisan, pembebanan hak tanggungan, maupun kegiatan investasi dan pembangunan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah tidak hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga mendukung terciptanya kepastian dalam aktivitas ekonomi dan pembangunan nasional.

Menurut Jan Michiel Otto yang dikutip oleh Adrian Sutedi, kepastian hukum dapat tercapai apabila terdapat aturan hukum yang jelas, konsisten, dan diterapkan secara taat oleh aparat pemerintah [2]. Selain itu, masyarakat juga harus menyesuaikan perilakunya terhadap ketentuan hukum yang berlaku, sementara lembaga peradilan harus bertindak independen dan tidak memihak dalam menegakkan hukum. Kepastian hukum juga menuntut agar putusan pengadilan dapat dilaksanakan secara nyata, sehingga perlindungan hukum benar-benar dapat dirasakan dalam praktik kehidupan masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, setiap orang dapat memahami bagaimana hukum akan diterapkan terhadap suatu keadaan tertentu sebelum sengketa terjadi, sehingga dapat mencegah tindakan sewenang-wenang, termasuk dari aparat penegak hukum.

Dalam bidang pertanahan, sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh pejabat berwenang sebagai alat bukti tertulis atas hak atas tanah. Sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat terhadap data fisik maupun data yuridis sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan hanya dapat terwujud apabila didukung oleh perangkat hukum tertulis yang jelas, lengkap, dan dilaksanakan secara konsisten, serta didukung oleh sistem pendaftaran tanah yang efektif. Dengan adanya sistem hukum dan administrasi pertanahan yang baik, masyarakat dapat mengetahui secara jelas hak, kewajiban, tata cara memperoleh hak atas tanah, serta berbagai ketentuan dan sanksi yang berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah.

Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, bahkan politik yang sangat tinggi [3]. Sejak dahulu, tanah dipandang sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang menjadi sumber kehidupan dan sarana utama bagi manusia untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber mata pencaharian. Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dipahami sebagai benda yang memiliki nilai ekonomis, tetapi juga memiliki hubungan erat dengan identitas sosial serta keberlangsungan hidup masyarakat. Oleh karena itu, persoalan pertanahan sering kali menjadi isu yang sangat sensitif dan berpotensi menimbulkan konflik apabila tidak diatur secara jelas dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Sistem hukum pertanahan di Indonesia pada dasarnya bersumber dari hukum adat yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat hukum adat di berbagai daerah. Hukum adat tersebut kemudian menjadi dasar pembentukan hukum agraria nasional sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki tanggung jawab untuk tidak hanya menegakkan hukum, tetapi juga mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Amanat tersebut tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur penguasaan, pemanfaatan, serta pemberian hak atas tanah guna menjamin kesejahteraan masyarakat secara adil dan merata [4].

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer pada dasarnya merupakan hak yang diberikan secara langsung oleh negara berdasarkan kewenangan negara dalam melaksanakan hak menguasai atas tanah sebagaimana diatur dalam sistem hukum pertanahan nasional. Hak-hak tersebut meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Masing-masing hak tersebut memiliki karakteristik, jangka waktu, serta peruntukan yang berbeda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai hak yang diberikan langsung oleh negara, hak-hak atas tanah tersebut memiliki kedudukan yang penting dalam menjamin kepastian penguasaan dan pemanfaatan tanah bagi masyarakat maupun badan hukum. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dari sistem administrasi pertanahan nasional yang bertujuan untuk menciptakan kepastian mengenai status hukum tanah, subjek pemegang hak, serta batas dan luas tanah yang dimiliki. Melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, negara berupaya menciptakan tertib administrasi pertanahan sekaligus mencegah timbulnya sengketa maupun tumpang tindih kepemilikan tanah di masyarakat [5].

Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat banyak masyarakat yang menguasai tanah hanya berdasarkan alat bukti lama seperti girik, petuk pajak, pipil, verponding, maupun berbagai bentuk surat tanah adat lainnya yang belum didaftarkan menjadi sertifikat hak atas tanah. Kondisi tersebut juga masih banyak ditemukan di wilayah Kabupaten Tangerang, di mana sebagian masyarakat masih menggunakan dokumen-dokumen tradisional tersebut sebagai dasar penguasaan dan pengakuan atas tanah yang mereka miliki. Keadaan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala, baik yang berkaitan dengan faktor ekonomi, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, maupun minimnya pemahaman mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Keberadaan tanah girik dalam praktik pertanahan sering kali menimbulkan berbagai persoalan hukum karena girik pada dasarnya bukan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sempurna sebagaimana sertifikat hak atas tanah. Secara historis, girik lebih tepat dipahami sebagai bukti pembayaran pajak tanah atau petunjuk mengenai penguasaan fisik atas suatu bidang tanah, bukan sebagai bukti hak kepemilikan yang memberikan kepastian hukum penuh. Oleh karena itu, penggunaan girik sebagai satu-satunya dasar penguasaan tanah sering menimbulkan kelemahan dalam aspek pembuktian hukum apabila terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain [6].

Akibatnya, masyarakat yang masih mengandalkan girik sebagai dasar penguasaan tanah berada dalam posisi yang rentan terhadap sengketa pertanahan, tumpang tindih klaim kepemilikan, maupun ketidakpastian hukum. Ketiadaan sertifikat hak atas tanah menyebabkan masyarakat belum memperoleh pengakuan hukum yang kuat dari negara atas tanah yang mereka kuasai. Dalam kondisi demikian, potensi terjadinya konflik pertanahan menjadi lebih besar, terutama ketika terdapat pihak lain yang mengklaim tanah yang sama atau ketika tanah tersebut menjadi objek peralihan hak, pembangunan, maupun kegiatan investasi. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah menjadi langkah yang sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah yang mereka kuasai.

Permasalahan tersebut semakin kompleks setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa tanah bekas milik adat atau tanah yang masih menggunakan alat bukti girik wajib didaftarkan dalam jangka waktu tertentu. Setelah batas waktu tersebut berakhir, girik tidak lagi dapat digunakan sebagai dasar utama untuk memperoleh hak atas tanah sebagaimana sebelumnya. Kebijakan ini pada dasarnya bertujuan menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memperkuat kepastian hukum, namun di sisi lain juga menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum tanah girik serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang hingga saat ini belum melakukan pendaftaran tanahnya. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai kepastian hukum terhadap tanah girik pasca berlakunya PP 18/2021, khususnya bagi masyarakat di Kabupaten Tangerang yang masih banyak menguasai tanah dengan alas hak girik.

Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut pada prinsipnya tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat maupun kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan, serta tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Konsep tersebut sejalan dengan prinsip dalam hukum adat yang menyatakan bahwa seseorang dapat kehilangan hak atas tanah apabila tanah tersebut dibiarkan terlantar dalam jangka waktu tertentu dan kemudian dikuasai atau dimanfaatkan oleh pihak lain yang memperolehnya dengan itikad baik. Dalam hukum agraria nasional, prinsip tersebut dikenal dengan istilah *rechtsverwerking* sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah [7]. Prinsip *rechtsverwerking* pada dasarnya menegaskan bahwa hak seseorang atas tanah dapat hapus apabila pemilik sebelumnya membiarkan tanahnya dikuasai pihak lain tanpa melakukan upaya hukum dalam waktu yang telah ditentukan.

Ketentuan tersebut pada dasarnya bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah agar tidak terus-menerus berada dalam ketidakpastian hukum akibat kemungkinan munculnya tuntutan atau klaim dari pihak lain di kemudian hari. Dengan adanya pembatasan tertentu terhadap pengajuan keberatan atau gugatan atas tanah yang telah bersertifikat, negara berupaya menciptakan stabilitas dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Perlindungan tersebut menjadi penting karena sertifikat hak atas tanah diposisikan sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah, sehingga pemegang sertifikat seharusnya memperoleh jaminan kepastian atas hak yang dimilikinya. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai sengketa pertanahan di mana pihak lain tetap mengajukan gugatan terhadap tanah yang telah memiliki sertifikat bahkan setelah melewati jangka waktu lebih dari lima tahun. Gugatan tersebut umumnya didasarkan pada klaim penguasaan fisik, dugaan cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, sengketa waris, maupun adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan asas kepastian hukum dalam bidang pertanahan belum sepenuhnya berjalan secara efektif sebagaimana yang diharapkan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Akibatnya, pemegang sertifikat hak atas tanah yang seharusnya memperoleh perlindungan hukum justru masih berada dalam posisi yang rentan terhadap ketidakpastian hukum dan potensi kerugian. Sertifikat yang dimiliki masih dapat dipersoalkan melalui proses peradilan, sehingga tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum belum sepenuhnya tercapai. Situasi tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian secara hukum dan ekonomi bagi pemegang hak, tetapi juga berpotensi mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah dan kuat menurut hukum.

Situasi tersebut pada akhirnya menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kepastian hukum benar-benar dapat diwujudkan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya terhadap tanah yang telah terdaftar dan bersertifikat

[8]. Permasalahan kepastian hukum terhadap tanah girik yang belum didaftarkan menjadi isu penting setelah diberlakukannya PP 18/2021. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa girik dan alat bukti tanah adat lainnya wajib didaftarkan dalam jangka waktu tertentu guna memperoleh sertifikat hak atas tanah. Setelah batas waktu tersebut berakhir, girik tidak lagi berkedudukan sebagai alat bukti utama kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai petunjuk riwayat penguasaan tanah. Ketentuan ini bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah.

Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran terhadap tanah girik yang mereka kuasai, termasuk masyarakat di wilayah Kabupaten Tangerang. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh masih menghadapi berbagai hambatan, baik yang disebabkan oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan ekonomi, minimnya pemahaman mengenai pentingnya sertifikasi tanah, maupun faktor administratif dalam proses pendaftaran tanah itu sendiri. Akibatnya, masih banyak bidang tanah yang secara fisik dikuasai masyarakat namun belum memperoleh pengakuan hukum yang kuat melalui sertifikat hak atas tanah. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum karena tanah yang belum bersertifikat pada umumnya lebih rentan menimbulkan sengketa pertanahan, tumpang tindih kepemilikan, maupun konflik hukum dengan pihak lain. Selain itu, tanah yang masih berstatus girik juga sering menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan berbagai perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, hibah, pewarisan, pembebanan hak tanggungan, maupun kegiatan investasi dan pembangunan.

Hal ini disebabkan karena girik pada dasarnya tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang diakui secara penuh oleh negara. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai kepastian hukum terhadap tanah girik yang belum didaftarkan sebelum batas waktu sebagaimana ditentukan dalam PP 18/2021. Kajian tersebut menjadi penting untuk menganalisis kedudukan hukum tanah girik pasca berlakunya peraturan tersebut, sekaligus menilai sejauh mana perlindungan hukum masih dapat diberikan kepada masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian mengenai permasalahan ini juga diperlukan untuk memberikan pemahaman mengenai urgensi pendaftaran tanah sebagai sarana mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis. Penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian yang dilakukan melalui penelaahan terhadap berbagai bahan hukum, asas hukum, konsep hukum, serta literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, fokus kajian diarahkan pada analisis mengenai kepastian hukum terhadap tanah girik pasca berlakunya PP 18/2021, khususnya terkait kedudukan hukum girik dan perlindungan hukum terhadap tanah girik yang belum didaftarkan sebelum batas waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sifat penelitian yang deskriptif analitis bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, menyeluruh, dan mendalam mengenai permasalahan hukum yang diteliti sekaligus menganalisis berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian [9].

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan bidang hukum pertanahan dan pendaftaran tanah. Dalam hal ini, penelitian mengkaji berbagai regulasi, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP 18/2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Melalui pendekatan tersebut, penelitian diarahkan untuk menganalisis sinkronisasi dan penerapan norma hukum yang mengatur mengenai status tanah girik dan kepastian hukum hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan dan mempelajari berbagai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum resmi yang berkaitan dengan objek penelitian. Sementara itu, bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel hukum, serta pendapat para ahli yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Adapun bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, ensiklopedia, maupun sumber penunjang lainnya yang membantu memahami konsep dan istilah hukum yang digunakan dalam penelitian. Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menguraikan, menghubungkan, dan menafsirkan berbagai ketentuan hukum yang ada guna memperoleh kesimpulan mengenai kepastian hukum terhadap tanah girik yang belum didaftarkan dalam perspektif hukum pertanahan di Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

Dalam lingkup hukum agraria, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang menjadi objek pengaturan hukum. Pengaturan mengenai tanah dalam hukum agraria tidak mencakup seluruh aspek fisik bumi, melainkan hanya terbatas pada aspek yuridis yang berkaitan dengan hak atas tanah. Ketentuan mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai negara ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum. Dengan demikian, tanah dalam pengertian hukum merupakan permukaan bumi yang memiliki batas tertentu dan berdimensi dua, yaitu panjang dan lebar.

Sebagai negara yang memiliki kewenangan tertinggi dalam penguasaan tanah, negara diberikan hak untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan tanah demi kepentingan masyarakat. Selain

itu, negara juga berwenang menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat serta mengatur hubungan hukum yang timbul antara individu maupun badan hukum berkaitan dengan tanah. Kewenangan tersebut bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan tanah sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat sebagaimana amanat Undang-Undang Pokok Agraria [10].

Menurut Maria S.W. Sumardjono, seseorang tidak serta-merta kehilangan hak milik atas tanahnya hanya karena terjadi suatu peristiwa di luar kehendak manusia, termasuk bencana alam. Hal ini disebabkan karena Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur bahwa bencana alam menjadi alasan hapusnya hak milik atas tanah. Oleh karena itu, meskipun terjadi perubahan kondisi fisik tanah atau hilangnya bukti kepemilikan akibat suatu keadaan tertentu, hak atas tanah pada prinsipnya tetap melekat kepada pemegang hak sepanjang dapat dibuktikan menurut hukum yang berlaku [11].

Prinsip kepastian hukum merupakan salah satu hak konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada setiap warga negara, termasuk dalam bidang pertanahan. Selain itu, Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 juga menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi dasar bagi negara untuk mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Penguasaan tanah dapat dipahami dalam dua bentuk, yaitu penguasaan secara fisik dan penguasaan secara yuridis. Penguasaan secara yuridis merupakan penguasaan yang didasarkan pada hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum, sehingga pemegang hak memperoleh kewenangan untuk menguasai, menggunakan, dan mempertahankan tanah yang menjadi haknya. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan subjek hukum sebagai pemegang hak, tetapi juga berkaitan dengan objek hak atas tanah itu sendiri. Kepastian hukum terhadap objek tanah meliputi kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Kejelasan mengenai aspek fisik tersebut menjadi unsur penting dalam menentukan kepastian hukum atas suatu bidang tanah dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari [12].

Dalam negara hukum, kepastian hukum merupakan prinsip yang bersifat mendasar karena setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan pada hukum yang berlaku. Prinsip tersebut tercermin dalam konsep *rechstaat* melalui asas legalitas maupun dalam konsep *the rule of law* melalui supremasi hukum. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, Undang-Undang Pokok Agraria melalui Pasal 19 ayat (1) mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah beserta peralihannya, hingga pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan adanya pendaftaran tanah, masyarakat diharapkan memperoleh perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang mereka miliki [13].

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dijamin dalam UUD NRI 1945, khususnya dalam Pasal 28D ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan, serta kepastian hukum yang adil dan perlakuan yang sama di hadapan hukum [14]. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban konstitusional untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, termasuk hak atas kepemilikan dan penguasaan tanah. Dalam negara hukum, kepastian dan perlindungan hukum menjadi elemen yang sangat penting untuk menjamin agar hak-hak masyarakat tidak dirampas, diganggu, atau dipersengketakan secara sewenang-wenang. Dalam konteks hukum pertanahan, salah satu bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan oleh negara diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan kepastian mengenai status hukum suatu bidang tanah, identitas pemegang hak, serta batas dan luas tanah yang dimiliki. Melalui proses tersebut, masyarakat dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat dan memiliki kekuatan pembuktian secara hukum. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, pemegang hak memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan kepemilikan tanahnya, sehingga dapat meminimalkan potensi sengketa, tumpang tindih klaim, maupun konflik pertanahan di kemudian hari [1].

Namun, dalam praktiknya pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai hambatan yang cukup kompleks di tengah masyarakat. Salah satu kendala yang paling sering ditemui adalah adanya beban biaya administrasi yang dianggap cukup memberatkan, terutama bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah. Kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya pengurusan administrasi, hingga berbagai pengeluaran pendukung lainnya sering kali menjadi alasan utama masyarakat menunda atau bahkan tidak melakukan pendaftaran tanah. Kondisi tersebut menyebabkan masih banyak tanah yang dikuasai masyarakat, khususnya tanah yang masih berstatus girik atau tanah adat, belum terdaftar secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Akibatnya, masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah berada dalam posisi yang rentan terhadap sengketa pertanahan, tumpang tindih klaim kepemilikan, serta ketidakpastian hukum karena bukti kepemilikan yang dimiliki belum memperoleh pengakuan hukum yang kuat dari negara.

Setelah berlakunya PP 18/2021, kedudukan tanah girik yang belum didaftarkan mengalami perubahan yang cukup signifikan dalam aspek perlindungan hukumnya. Girik, Letter C, petuk, maupun berbagai bentuk bukti tanah adat lainnya tidak lagi diposisikan sebagai alat bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat, melainkan hanya dianggap sebagai petunjuk atau bukti penguasaan fisik atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap tanah girik menjadi semakin terbatas apabila masyarakat tidak segera melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun demikian, pemerintah tetap berupaya memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat melalui berbagai mekanisme pendaftaran tanah, baik secara sporadik maupun melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), termasuk melalui kebijakan-kebijakan yang bertujuan mempercepat proses sertifikasi tanah di seluruh wilayah Indonesia [15].

Dalam rangka menciptakan sistem pertanahan yang lebih tertib dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, pemerintah melalui PP 18/2021 juga menegaskan kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Sertifikat yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah resmi dianggap memuat data fisik dan data yuridis yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum. Dengan demikian, keberadaan sertifikat menjadi instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah sekaligus memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat terhadap potensi sengketa pertanahan di kemudian hari. Oleh karena itu, kebijakan tersebut pada dasarnya bertujuan mendorong masyarakat untuk segera melakukan konversi tanah girik atau tanah bekas hak adat menjadi sertifikat hak atas tanah agar memperoleh pengakuan hukum secara resmi dari negara.

Ketentuan dalam PP 18/2021 pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat atas kepemilikan tanah yang mereka kuasai. Dengan adanya kewajiban pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, masyarakat memperoleh alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga dapat meminimalisasi potensi sengketa pertanahan di kemudian hari. Oleh karena itu, keberadaan PP 18/2021 menjadi landasan hukum yang mendorong masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah yang masih berstatus girik atau tanah bekas hak adat agar memperoleh pengakuan hukum secara resmi dari negara.

Setelah berakhirnya batas waktu pendaftaran sebagaimana diatur dalam PP 18/2021, dokumen-dokumen lama seperti girik, Letter C, petuk, maupun bukti tanah adat lainnya tidak lagi memiliki kedudukan yang setara dengan sertifikat hak atas tanah. Dokumen-dokumen tersebut hanya dapat digunakan sebagai petunjuk atau data pendukung dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemerintah secara tidak langsung mengarahkan masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah yang mereka kuasai agar memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat. Dalam konteks ini, sertifikasi tanah tidak hanya menjadi kebutuhan administratif, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap kemungkinan terjadinya konflik dan sengketa pertanahan [16].

Untuk mendukung percepatan pendaftaran tanah, pemerintah juga melakukan berbagai upaya penyederhanaan pelayanan administrasi pertanahan. Sistem pelayanan terpadu diterapkan untuk mengurangi hambatan birokrasi dan mempercepat proses pengurusan sertifikat tanah. Persyaratan administrasi juga disederhanakan sehingga masyarakat pada umumnya hanya diminta melampirkan bukti penguasaan tanah, identitas diri, dan bukti pembayaran pajak tanah tanpa melalui prosedur yang terlalu rumit. Selain itu, pemerintah juga menetapkan standar waktu penyelesaian pelayanan yang lebih cepat agar masyarakat dapat memperoleh sertifikat tanah secara lebih mudah, efisien, dan terjangkau.

Dalam praktiknya, proses pendaftaran tanah girik juga berkaitan dengan kewajiban pembayaran BPHTB, khususnya apabila pendaftaran tanah dilakukan bersamaan dengan peralihan hak, seperti melalui jual beli, hibah, maupun pewarisan. Namun demikian, pemerintah tetap berupaya memberikan kemudahan kepada masyarakat melalui PTSL. Meskipun demikian, pemerintah tetap berupaya memberikan kemudahan kepada masyarakat melalui pelaksanaan program PTSL. Program ini merupakan salah satu kebijakan strategis pemerintah dalam mempercepat sertifikasi tanah secara massal di seluruh wilayah Indonesia [17]. Melalui program tersebut, petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) turun langsung ke masyarakat untuk membantu proses pendaftaran tanah, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sekaligus mempercepat terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah [18].

Pada dasarnya, proses pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya menjadi tanggung jawab BPN, tetapi juga melibatkan berbagai lembaga dan instansi lain yang memiliki kewenangan dalam proses tersebut. Kementerian Keuangan Republik Indonesia memiliki peran dalam pengaturan kewajiban Pajak Penghasilan (PPh), pemerintah daerah berwenang dalam pengelolaan BPHTB, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris berperan dalam pembuatan akta autentik yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah. Keterlibatan berbagai lembaga tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu proses administrasi dan hukum yang saling berkaitan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat [19].

Dalam upaya mempercepat proses sertifikasi tanah di Indonesia, pemerintah juga melaksanakan program PTSL sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Program ini bertujuan memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah secara massal dan dengan biaya yang lebih terjangkau. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya masih terdapat kewajiban pembayaran BPHTB bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui program tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) peraturan tersebut. Ketentuan tersebut kemudian menimbulkan persoalan hukum karena dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang pada dasarnya menyatakan bahwa program pemerintah untuk kepentingan pembangunan seharusnya tidak dijadikan objek BPHTB [20].

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun program PTSL bertujuan memperkuat perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah masyarakat, dalam praktiknya masih terdapat hambatan normatif maupun administratif yang dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah. Adanya kewajiban pembayaran BPHTB dalam program PTSL sering kali menjadi beban tambahan bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat kurang mampu yang ingin mendaftarkan tanah girik mereka menjadi sertifikat hak atas tanah. Pada akhirnya, kondisi ini dapat menghambat terwujudnya kepastian

hukum terhadap tanah yang belum terdaftar, termasuk tanah girik yang hingga saat ini masih banyak dikuasai masyarakat tanpa adanya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat menurut hukum [21].

Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan PP 18/2021 di Indonesia. Setelah berlakunya peraturan tersebut, dokumen seperti girik, Letter C, petuk, maupun berbagai bentuk bukti tanah adat lainnya tidak lagi diposisikan sebagai alat bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan pembuktian setara dengan sertifikat hak atas tanah. Dokumen-dokumen tersebut kini hanya dipandang sebagai petunjuk mengenai penguasaan fisik atau riwayat penguasaan tanah yang dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kebijakan tersebut pada dasarnya merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan nasional serta memperkuat kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang sah dan kuat menurut hukum. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat banyak masyarakat, khususnya di wilayah Kabupaten Tangerang, yang belum melakukan pendaftaran terhadap tanah girik yang mereka kuasai. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan ekonomi, minimnya pemahaman mengenai urgensi sertifikasi tanah, serta adanya beban biaya administratif seperti BPHTB.

Akibatnya, masyarakat yang masih menguasai tanah berdasarkan girik berada dalam posisi yang rentan terhadap sengketa pertanahan, tumpang tindih klaim kepemilikan, maupun ketidakpastian hukum karena belum memiliki alat bukti kepemilikan yang memperoleh pengakuan penuh dari negara melalui sertifikat hak atas tanah. Di samping itu, kepastian hukum terhadap tanah girik yang belum didaftarkan sebelum berakhirnya batas waktu sebagaimana ditentukan dalam PP 18/2021 pada dasarnya menjadi semakin terbatas. Setelah batas waktu tersebut terlampaui, girik tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah dan hanya dapat digunakan sebagai petunjuk mengenai penguasaan fisik atau riwayat tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah menjadi langkah yang sangat penting dan mendesak untuk memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum, serta pengakuan negara terhadap hak kepemilikan tanah yang dikuasai masyarakat. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, masyarakat tidak hanya memperoleh kepastian mengenai status hukum tanahnya, tetapi juga terlindungi dari potensi sengketa dan memperoleh kemudahan dalam melakukan berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah di masa mendatang.

Saran

Pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, perlu meningkatkan upaya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila tanah girik tidak segera didaftarkan sebelum batas waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sosialisasi tersebut perlu dilakukan secara lebih aktif, sistematis, dan merata, terutama kepada masyarakat di daerah-daerah yang hingga saat ini masih banyak menggunakan alas hak berupa girik, Letter C, petuk, maupun dokumen tanah adat lainnya. Dengan adanya pemahaman hukum yang lebih baik, masyarakat diharapkan dapat menyadari bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan bukti penguasaan tanah secara tradisional.

Selain itu, pemerintah juga perlu memberikan kemudahan yang lebih besar dalam proses pendaftaran tanah, baik dari aspek prosedur administratif maupun pembiayaan. Penyederhanaan persyaratan administrasi, percepatan pelayanan pertanahan, serta peningkatan akses layanan di daerah menjadi langkah penting untuk mendorong masyarakat melakukan sertifikasi tanah. Di samping itu, pemberian keringanan atau insentif terhadap biaya BPHTB, khususnya bagi masyarakat kurang mampu, perlu terus ditingkatkan agar hambatan ekonomi tidak lagi menjadi alasan utama masyarakat menunda pendaftaran tanah. PTSL juga perlu diperluas cakupannya dan dioptimalkan pelaksanaannya guna mempercepat terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia.

Di sisi lain, masyarakat sebagai pihak yang menguasai tanah girik juga perlu meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Masyarakat sebaiknya segera melakukan proses pendaftaran terhadap tanah yang masih berstatus girik agar memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui negara. Langkah tersebut menjadi penting untuk memberikan perlindungan hukum, menghindari potensi sengketa pertanahan, serta menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah di kemudian hari. Dengan adanya kesadaran dan partisipasi aktif dari masyarakat, tujuan mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat tercapai secara lebih optimal.

References

1. S. P. R. Sumendap and I. Soerodjo, "Kepastian Hukum Atas Tanah Bekas Milik Adat Ditinjau Berdasarkan Peraturan yang Berlaku," *Jurnal Pendidikan Indonesia*, vol. 5, no. 12, pp. 2113–2124, Dec. 2024, doi: 10.59141/japendi.v5i12.6578.
2. A. Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika, 2014.
3. G. Putri, J. Fionita, and J. Matheus, "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit," *Jurnal Supremasi*, vol. 14, no. 2, pp. 1–15, Sep. 2024, doi: 10.35457/supremasi.v14i2.3810.
4. Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Yogyakarta, Indonesia: Liberty, 1982.
5. B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung, Indonesia: Djambatan, 1999.

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June

DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14587

6. Muchsin et al., *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung, Indonesia: Refika Aditama, 2007.
7. M. S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta, Indonesia: Buku Kompas, 2005.
8. N. Ismail, "Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya dalam Hukum Tanah Nasional," *Mimbar Hukum*, vol. 19, no. 2, pp. 1–15, Jun. 2007.
9. J. Fendi and P. Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, 2nd ed. Jakarta, Indonesia: Prenada Media, 2022.
10. U. Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta, Indonesia: Kencana, 2013.
11. Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta, Indonesia: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
12. T. D. Rahayu, Y. Pujiwati, and B. Rubiati, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuidasi Tanah," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, vol. 2, no. 2, pp. 250–266, Apr. 2023, doi: 10.23920/litra.v2i2.1315.
13. M. A. Ma'i and B. F. Sihombing, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Girik yang Belum Mendaftarkan Tanahnya," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, vol. 6, no. 9, pp. 1–16, 2025, doi: 10.56370/jhlg.v6i9.1980.
14. N. N. Vidyapratama, "Hilangnya Keadilan dalam Penegakan Hukum Menurut Teori Diskriminasi," *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, vol. 8, no. 2, pp. 141–155, Jul. 2021, doi: 10.20961/hpe.v8i2.49763.
15. R. H. Sembada, I. T. Maulana, A. Permadi, and D. F. Ramadan, "Penundaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Program PTSL: Sebuah Analisis Hukum," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, vol. 11, no. 1, pp. 16–32, Jan. 2026, doi: 10.32505/muamalat.v11i1.11866.
16. L. Ratrisnanti, "Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Petuk D, dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 Tahun 2021," *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, vol. 3, no. 1, pp. 1–14, Jan. 2025, doi: 10.51903/jaksa.v3i1.2329.
17. O. A. Mochtar, "Transitional Legal Protection Through Physical Possession and Civil Remedies for Unregistered Girik Land in Indonesia," *Academia Open*, vol. 11, no. 1, Dec. 2025, doi: 10.21070/acopen.11.2026.13059.
18. S. Novitasari, R. E. Saragih, and E. N. C. Amita, "Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) Payable on Complete Systematic Land Registration (PTSL)," *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, vol. 5, no. 9, pp. 1–8, 2024.
19. M. R. A. Utama and B. E. Turisno, "Solusi BPHTB dan PPh Final dalam Program PTSL di Kabupaten Malang," *Notarius*, vol. 17, no. 1, pp. 15–27, 2024, doi: 10.14710/nts.v17i1.43505.
20. D. A. Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 4, no. 1, pp. 88–101, Jul. 2018, doi: 10.31292/jb.v4i1.217.
21. M. Almarogi and A. Niravita, "Tinjauan Yuridis Program PTSL serta Upaya Legislasi DPRD Kota Semarang dalam Mengatasi Problematika Pertanahan," *Book Chapter Hukum dan Lingkungan*, vol. 2, pp. 562–586, 2025.