

# TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH PETOK D MENURUT HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

**Novira Yusrianti Hidayah, Suwarno Abadi, Nuryanto A. Daim**

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra

Jalan Raya Benowo 1-3, Surabaya

e-mail: [nevaeh14324@gmail.com](mailto:nevaeh14324@gmail.com) , [suwarnoabadi@uwp.ac.id](mailto:suwarnoabadi@uwp.ac.id) ,  
[nuryantoadaim@uwp.ac.id](mailto:nuryantoadaim@uwp.ac.id)

## **Abstrak**

Pengaturan pentingnya tanah sebagai hak asasi manusia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 9 Ayat (1) yaitu hak untuk hidup itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik yang dapat dimiliki sendiri maupun bersama-sama. Tanah merupakan salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat saat ini yang mempunyai arti penting dalam pembangunan. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai kebutuhan papan dan pangan, karena itu tanah mempunyai fungsi yang begitu penting untuk kemakmuran rakyat menuju tercapainya pembangunan masyarakat. Salah satu perbuatan hukum dalam perihal peralihan hak milik atas tanah yaitu dengan jual beli tanah. Praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan jual beli tanah tersebut melalui pendaftaran tanah.

**Kata Kunci:** perjanjian, jual beli, tanah

## **A. PENDAHULUAN**

Pengaturan pentingnya tanah sebagai hak asasi manusia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 9 Ayat (1) yaitu hak untuk hidup itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik yang dapat dimiliki sendiri maupun bersama-sama. Tanah sebagai hak dasar setiap orang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Melihat perkembangan masyarakat yang cukup pesat maka akan memerlukan pelayanan hukum yang sejalan dengan perkembangan masyarakat yang ada saat ini. Setiap individu akan selalu berusaha dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan masing-masing mereka yang beranekaragam. Tanah merupakan salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat saat ini yang mempunyai arti penting dalam pembangunan. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai kebutuhan papan dan pangan, karena itu tanah mempunyai fungsi yang begitu penting untuk kemakmuran rakyat menuju tercapainya pembangunan masyarakat.

Salah satu perbuatan hukum dalam perihal peralihan hak milik atas tanah yaitu dengan jual beli tanah. Praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan jual beli tanah tersebut melalui pendaftaran tanah. hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya

dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>1</sup> Dimana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, yang penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan dengan pembayaran tunai yang sudah disepakati, meskipun pembayaran baru sebagian, yang menurut hukum adat hal tersebut sudah dianggap pembayaran penuh. Dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka hak milik atas tanah tersebut sudah berpindah tangan sepenuhnya kepada pembeli, dan penjual sudah tidak memiliki hak apapun terhadap tanah tersebut. Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat sendiri bersifat apa yang disebut dengan contoh atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya juga dilakukan secara bersamaan.<sup>2</sup>

Menurut hukum perdata jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun surat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut penyerahan yuridis seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata yang berbunyi. Dalam UUPA tidak mendefinisikan secara jelas mengenai jual beli, tetapi dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) dari penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan pembayaran kepada penjual.<sup>3</sup>

Secara hukum jual beli yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya masih menggunakan nomor petok D, yang mana juga tidak dibuktikan dengan akta PPATS atau PPAT. Hal ini merupakan hal yang menyimpang dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena jual beli ini hanya dilakukan hanya dengan persetujuan para pihak yakni penjual dan pembeli hak atas tanah.

Nomor Petok D yakni, Nomor mempunyai makna angka, "Petok" berarti surat kecil (tanda penerimaan). Petok D yaitu tanda bukti kepemilikan suatu bidang tanah pada zaman penjajahan kolonial belanda, dengan tingkat pencatatan hak atas tanah tersebut di tingkat kelurahan yang biasa disebut kretek desa.

Petok D diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, setelah berlakunya UUPA, petok D bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, pada kenyataannya masyarakat

---

<sup>1</sup> R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan 2, Djambatan, Jakarta, 1982, h. 126.

<sup>2</sup> Jimmy Josessembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hal. 1.

<sup>3</sup> R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, 1987, h.339-366.

masih banyak yang menggunakan petok D sebagai bukti kepemilikan bahkan dianggap telah menjadi kearifan lokal oleh masyarakat.

Pemindahan hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria harus dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 460 K/Sip/1974 tanggal 1 September 1976.<sup>4</sup> Demikian juga diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/Sip/1971 yang memutuskan bahwa sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah.<sup>5</sup>

Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang.<sup>6</sup> Untuk mengadakan suatu perjanjian itu selalu diperlukan suatu perbuatan hukum yang timbal balik atau bersegi banyak. Sebab dalam mengadakan perjanjian diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang satu sama lainnya cocok.<sup>7</sup>

Proses jual beli hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 26 ayat (1), yang selanjutnya ketentuan peraturan ini diharapkan dapat dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dipertegas dalam pasal 19 Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Pejabat disini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), isi dari ketentuan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, merupakan hukum yang bersifat memaksa, yang artinya setiap perbuatan dimaksudkan dalam peraturan itu para pihaknya tidak dapat menyimpangi aturan tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini ialah :

1. Bagaimana pengaturan tentang kepemilikan hak atas tanah berdasarkan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berupa petok D yang diperoleh berdasarkan jual beli?

## **B. METODE PENELITIAN**

Penulisan ini disusun berdasarkan salah satu pengelompokan penelitian hukum yang sesuai dengan karakteristik hukum yaitu penelitian hukum normatif. Penyusunan penulisan ini dilakukan secara normatif dan pendekatan masalah

---

<sup>4</sup> Chidir Ali, *Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Armico, Bandung, h. 63.

<sup>5</sup> *Ibid*, h. 123.

<sup>6</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1982, h. 1.

<sup>7</sup> H. Mashudi dan Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2001, h. 13.

didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Statute Approach*) dan pada pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Bahan hukum yang digunakan sebagai suatu pendukung dalam menyelesaikan penulisan ini berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Yang mana Badan Hukum Primer adalah : Undang-undang Dasar Tahun 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW), Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dan untuk Badan Hukum Sekunder meliputi sumber badan hukum yang diperoleh melalui catatan, literatur-literatur, jurnal, karya ilmiah, dan website, yang dapat memahami maksud dari peraturan perundang-undangan dan berhubungan dalam pembahasan penulisan ini.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1. Jenis-jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 570 BW, Hak Eigendom adalah hak untuk menikmati suatu kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Petok D adalah surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah. Karena pajak dipungut dari mereka yang memiliki tanah, maka dasar pengenaan pajak, yang berfungsi sebagai pernyataan niat dan tanda pembayaran pajak, diterima dan digunakan oleh semua orang sebagai bukti hak atas tanah di sana. Ketentuan mengenai letter C sebagai bukti pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 mengenai Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang, dalam peraturan ini diatur bahwa sifat yang dimiliki letter c adalah hanya sebagai bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat.

Konsep Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Adapun Hak Milik menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain.

#### **2. Peralihan Hak Atas Tanah Petok D**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui

jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Dengan demikian peralihan hak atas tanah berdasar jual beli haruslah didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimaksudkan dengan pendaftaran tanah disebut dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam rangka menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli atas tanah yang belum didaftarkan.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.<sup>8</sup> Jual beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

- a. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
- b. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual;

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka terpenuhilah syarat "tunai" dari jual beli tanah, sehingga dengan demikian jual beli tanah tersebut telah selesai. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.

Sehingga berdasarkan Pasal 330 jo 1320 K.U.H.Perdata tersebut maka seseorang yang dapat dikatakan dewasa menurut hukum perdata di Indonesia yaitu telah berumur 21 tahun, dimana dewasa menurut K.U.H.Perdata berarti cakap bertindak dalam hukum.

Sementara itu dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tentang syarat dewasa agar seseorang telah dianggap cakap bertindak untuk melangsungkan perkawinan adalah apabila telah berusia 18 tahun.

---

<sup>8</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, 2001, hal. 119.

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 dan Pasal 50, yang berturut-turut menentukan, yakni Pada Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan.<sup>9</sup>

Keseluruhan unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian, oleh Pasal 1320 K.U.H.Perdata ditentukan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian tertulis dapat pula dibedakan antara perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan dibuat secara otentik. Suatu perjanjian dibuat secara otentik yang lazimnya disebut dengan akta otentik, merupakan suatu perjanjian tertulis yang dibuat dengan memenuhi ketentuan Pasal 1868 K.U.H.Perdata, yang menentukan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, dan di tempat dimana akta itu dibuatnya, sehingga suatu perjanjian yang dibuat secara otentik merupakan suatu perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan dan/atau oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di wilayah kewenangan pejabat umum yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli. Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi . Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut. Kenapa PPJB bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi selanjutnya, seperti balik nama untuk sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan karena, para pihak membuat PPJB, melakukan hal-hal seperti : Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas, Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap, Objek atau bidang

---

<sup>9</sup> Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010, hal. 13.

tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru. dan Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, yang menjadi alasan kenapa PPJB terjadi. Tetapi, tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak.<sup>10</sup> Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, dapat berbentuk otentik ataupun di bawah tangan Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan notaris.<sup>11</sup> atau akta yang dibuat di hadapan notaris (akta partij), yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, jual beli dan sebagainya.<sup>12</sup>

Sedangkan perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri dan disaksikan oleh orang-orang yang dekat ataupun sudah dikenal oleh para pihak. Hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak dalam perjanjian pada umumnya, bila kondisi perjanjian tidak terlalu besar, para pihak hanya membuat di bawah tangan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan notaris, hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan.<sup>13</sup> Yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.

PPJB untuk obyek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam PPJB sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Bahwa yang dimaksud pihak pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat

---

<sup>10</sup> Hikmahanto Juwana, *Kontrak Bisnis Internasional*, Materi Kuliah Magister Hukum, pada Program Pascasarjana, Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2012, hlm 1.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Benny Herman, *Akta Notaris*, (www.Hukumonline edisi 19 Februari 2010), Jakarta.

<sup>13</sup> Hendra Tanu Atmaja, *Contract Drafting*, Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU, Jakarta, 2012, hlm.3.

kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual obyek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri. Tentunya dengan dibuat akta berikutnya, misalkan akta jual beli.

Jual beli tanah dalam masyarakat dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, tetapi pada masa pemerintahan kolonial Belanda dahulu hingga saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan kwitansi untuk tanah girik dan tanah persil saja. Sehingga surat/akta yang dikeluarkan oleh Camat belum dapat menjadi pembuktian yang kuat untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah, hal ini merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>14</sup>

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanya bersifat obligator, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Dalam pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.<sup>15</sup>

Jual beli tanah petok D yang terjadi di dalam masyarakat, seringkali ditemukan berbagai problematika dalam pelaksanaannya. Ada beberapa problematika yang kerap kali muncul, seperti ukuran tanah yang berubah tidak sesuai dengan semestinya, wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang telah disepakati di awal, perbuatan melanggar hukum dalam pemenuhan prestasi oleh para pihak, penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak.

Dalam proses pengurusan surat kepemilikan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1961 dan Peraturan pelaksanaannya, pemohon

---

<sup>14</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>15</sup> R. Subekti, S.H. dan R. Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata “ Burgerlijk Wetboek”*, Jakarta, 1987, h. 339 – 366.

diharapkan agar supaya vokal dan disiplin mengurus pemrosesan di Kantor Agrarian guna memperhatikan bilamana masih ada kurangnya atas kelengkapan berkas yang telah diajukan untuk pengurusan proses tersebut.

Tahapan proses peralihan Tanah di Kantor Desa/Kelurahan setempat sebelum pergi ke kantor pertanahan, pemilik tanah harus mengurus surat keterangan tidak sengketa yang ditandatangani oleh Lurah atau Kepala Desa. Beberapa saksi juga bisa dihadirkan dari pihak pejabat RT dan RW atau tokoh adat setempat. Kedua, urus surat keterangan riwayat tanah yang berisi riwayat penguasaan tanah dari masa awal sampai sekarang karena kebanyakan tanah yang berstatus petok D dimiliki oleh leluhur/orang tua yang kini sudah tiada sehingga harus diusut ahli warisnya. Terakhir, dibutuhkan surat keterangan penguasaan tanah secara sporadik untuk memastikan bahwa Anda sebagai pemohon adalah pemilik tanah tersebut. Dokumen ini bisa dibuat oleh pemohon dan nantinya diketahui oleh lurah atau kepala desa.

Apabila pengurusan surat di tingkat kelurahan/kepala desa telah selesai, pemohon bisa pergi ke kantor pertanahan setempat sambil membawa dokumen persyaratan yang dibutuhkan. Setelah itu, Anda bisa ikuti tahapan pengurusannya sebagai berikut:

- 1.) Dokumen yang dibawa akan diperiksa kelengkapannya dan diverifikasi oleh petugas.
- 2.) Jika tidak ada kendala, petugas akan melakukan survei lokasi dan melakukan pengukuran tanah sesuai dengan batas-batas yang ada pada surat petok D. Bagi pemohon sebaiknya tandai batas tanah dengan patok untuk mempermudah petugas ketika melakukan pengukuran
- 3.) Hasil pengukuran lokasi tanah kemudian akan dibuatkan surat ukur. Dokumen tersebut diterbitkan oleh kantor pertanahan dan ditandatangani oleh pejabat berwenang seperti seksi pengukuran dan pemetaan BPN.
- 4.) Pemohon menunggu pengumuman yuridis yang dilaksanakan di kantor kelurahan/balai desa dan BPN selama 60 hari. Langkah ini dilakukan untuk memastikan tidak ada pihak mana pun yang keberatan dengan permohonan tersebut.
- 5.) Pemohon diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) sebagai kewajiban pemilik tanah sebelum adanya penerbitan sertifikat. Dasar pengenaan BPHTB sendiri adalah Nilai Jual Obje Pajak (NJOP) dari tanah serta luas tanah.

- 6.) Pejabat setempat menerbitkan Surat Keputusan (SK) hak atas tanah. Namun dokumen yang diberikan belum dalam bentuk sertifikat karena masih perlu menjalani proses pensertifikatan di Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi.
- 7.) Mendaftarkan surat keputusan untuk menerbitkan sertifikat.

Setelah mengikuti semua prosedur, Anda tinggal menunggu sampai sertifikat terbit dan status petok D berubah ke SHM. Jika telah mengubah petok D ke SHM, pemilik lahan bisa menjual pada orang lain dan proses transaksinya akan lebih lancar karena kini tanah sudah memiliki sertifikat resmi.

#### **D. PENUTUP**

Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan. *Pertama* terdapat dalam KUHPerdata terdapat macam-macam hak atas tanah pada zaman kolonial, yang dikenal dengan hak-hak barat, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlike wetboek/BW), di antaranya adalah hak Eigendom, hak Opstal, hak Erfpacht, dan sebagainya. yang juga terdapat dualisme atau bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis yang berlaku bagi golongan pribumi dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan hukum tertulis yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing. Berhubung dianutnya asas konkordasi maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan konkordan dari Burgerlijk Wetboek (BW) Belanda yang menganut konsepsi individualistik, oleh karena bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hak eigendom. Hak eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat. *Kedua* menurut Hukum Adat yang merupakan hukum perdata bagi golongan penduduk pribumi/bumiputera Berdasarkan Pasal 131 ayat 2 sub b. Indische Staatsregeling (I.S.) dan Pasal 15 Algemene Bepalingen van Wetgeving (A.B.) untuk bangsa Indonesia asli dalam lapangan hukum privat (perdata) berlaku terutama hukum adat. Akan tetapi, ada kemungkinan untuk menyimpang dan hukum adat, jika ternyata, bahwa penyimpangan itu perlu berhubung dengan kebutuhan sosial atau dalam kepentingan umum. Hukum Adat, khususnya hukum tanah adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat dalam berlakunya tergantung dari basis sosial yang mendukungnya yaitu masyarakat itu sendiri. Dengan demikian sekalipun sebenarnya berlakunya hukum adat khususnya hukum tanah adat dalam masyarakat tidak tergantung pada ketentuan perundangan

sebagai hukum tidak tertulis tapi dalam pelaksanaannya tidak bisa dilepaskan dari rumusan Pasal-Pasal perundangan yang mengatur persoalan tersebut. Sama halnya dengan hukum tanah barat, hukum tanah adat juga mengatur mengenai hukumnya, hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Hak tanah-tanah adat antara lain hak ulayat, hak milik adat, dan hak memungut hasil/hak menikmati. *Ketiga* setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara. *Keempat* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (initial registration) dan Pemeliharaan Data tanah (maintenance). Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetapi dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Proses peralihan kepemilikan hak atas tanah petok D yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan hasil akhir pendaftaran tanah berupa alat bukti yang kuat yaitu

sertifikat. Dengan banyaknya permasalahan yang timbul akibat prosedur jual beli dan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang ada, maka perlu diadakan penyuluhan hukum di wilayah-wilayah kecil mengenai prosedur jual beli tanah petok dan bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang baik dan benar.

#### **DAFTAR BACAAN**

##### **Buku :**

- Ali, Chidir. *Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Armico, Bandung.
- Atmaja, Hendra Tanu. *Contract Drafting*, Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU, Jakarta, 2012.
- Josessembiring, Jimmy. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010.
- Juwana, Hikmahanto. *Kontrak Bisnis Internasional*, Materi Kuliah Magister Hukum, pada Program Pascasarjana, Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2012.
- Mashudi, H. dan Chidir Ali. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2001.
- Soepomo, R.D. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan 2, Djembatan, Jakarta, 1982.
- Soerjopratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, R. dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, 1987.
- Suherman, Ade Maman., dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001.

##### **Peraturan Perundang-Undangan :**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.