

**PETOK D SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI
DESA TLOGOSADANG, KECAMATAN PACIRAN,
KABUPATEN LAMONGAN**

Sutomo

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

E-mail : sutomo@yahoo.com

ABSTRAK- Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. kepastian hukum memberikan kepastian tentang obyek, subyek dan status hukum dari hak atas tanah. Dengan kepastian itu sekaligus terkandung maksud pemberian perlindungan hukum kepada pemilik haknya. Pada umumnya masyarakat di pedesaan masih menganggap surat seperti Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Petok D sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi (*verponding*) yang sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya. Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak di akomodasi oleh Undang-Undang Agraria yang berlaku.

Penulis dalam tesis ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang kekuatan buku Petok D sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah dan upaya penyelesaian bila terjadi perbedaan luas dan batas pada buku petok D dengan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Petok D bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah tetapi hanya merupakan bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak. Petok D ditambah dengan keterangan-keterangan dari Lurah mengenai riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa memiliki kekuatan sebagai bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai dasar untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Terkait dengan terjadinya perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada buku Petok D dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan, maka yang dipergunakan adalah luas tanah hasil dari pengukuran Kantor Pertanahan. Apabila luas tanah hasil pengukuran menjadi lebih sempit dari luas tanah pada buku Petok D, maka pemilik tanah akan diminta menandatangani surat pernyataan beda luas. Sedangkan bila ukuran tanah menjadi lebih luas dari ukuran yang terdapat pada buku Petok D maka pemilik tanah harus membuat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Kepala Desa dan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah tersebut.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Petok D, Sertifikat,

ABSTRACT - Registration of land ownership is aimed to guarantee and protect its legal rights. It is aimed to protect and guarantee the certainty concerning object, subject and legal ownership status of land. Moreover, it also provides legal protection toward the owner of the land that is mentioned above.

Normally, people in suburb area still assume that D letters here in after in the present study will be known as Petok D has function as legal certificate of land ownership. Based on legislation No 5 1996 about Basic Agrarian Regulations, Petok D

is a tax letter concerning the result of earth (*verponding*) which explained that the land mentioned within Petok D is registered as taxable object and it shall be paid by the holder of Petok D. Assumption in regard to Petok D as certificate of land ownership is weak in legal perspective because it is not accommodated by the Agrarian Legislation.

The present study aims to elaborate coupled with examine further about the empowerment of Petok D as the base in registering of land ownership and legal efforts that can be done when the actual dimension coupled with boundary of land is differ from the dimension and border that is written in the Petok D based on measurement that conducted by the officer of Indonesian Agrarian Ministry.

Result of the present study shows that Petok D cannot be regarded evidence to protect and guarantee the certainty concerning object, subject and legal ownership status of land. It can be regarded as evidence which mentioned that the land is registered as taxable object and it shall be paid by the holder of Petok D. Moreover, Petok D and other information letters which is explained that the land does not have dispute can be used as basic requirement in getting land authentic deeds.

Concerning the issue of different actual dimension and what is written within Petok D based on measurement that conducted the officer of Indonesian Agrarian Ministry therefore dimension that will be used is the measurement from Indonesian Agrarian Ministry. If the actual dimension based on measurement is smaller compared to dimension that is written within Petok D, the land owner will be asked to sign differential statement letters in regard to the dimension of the land. Meanwhile, when the actual dimension is larger compared to dimension that is written within Petok D, therefore the owner of the land shall make written statement that will be signed by village chief coupled with the owner of land that bordered with.

Keywords: Registration of Land, Petok D, Certificate.

PENDAHULUAN

Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. kepastian hukum memberikan kepastian tentang obyek, subyek dan status hukum dari hak atas tanah. Dengan kepastian itu sekaligus terkandung maksud pemberian perlindungan hukum kepada pemilik haknya.

Pada umumnya masyarakat di pedesaan masih menganggap surat seperti Petok D sebagai bukti

kepemilikan atas tanah. Petok D sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi (*verponding*) yang sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya.

Sebelum berlakunya UUPA, Petok D masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah

Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak diakomodasi oleh Undang-Undang Agraria yang berlaku.

Di Desa Tlogosadang Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan Provinsi Jawa Timur. Dari total luas wilayah yang sebesar 318 ha ternyata hanya 25% saja yang sudah bersertifikat hak milik sedangkan sisanya yang sebesar 75% masih beralaskan Petok D dan belum di daftarkan.

Banyak hal yang menjadi alasan mengenai masih sedikitnya tanah yang telah bersertifikat di desa Tlogosadang yang diantaranya adalah kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang bukti kepemilikan atas tanah yang sah menurut undang-undang dan juga sebagian besar dari masyarakat masih menganggap petok D adalah sebagai bukti kepemilikan yang sah, dimana hal itu menurut masyarakat dapat dibuktikan dengan adanya Bank yang mau menerima buku petok D

sebagai jaminan dalam perjanjian kredit.

Berbicara mengenai kepastian hukum atas tanah maka sudah seharusnya pemilik tanah di Desa Tlogosadang memiliki sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Pemilik tanah yang tanahnya hanya memiliki surat Petok D sebagai alas bukti harus segera mendaftarkan tanah tersebut guna mendapatkan hak milik atas tanah itu.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kekuatan buku Petok D sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah?
2. Bagaimana Upaya penyelesaian bila terjadi perbedaan luas dan batas pada buku petok D dengan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertipe penelitian hukum normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa Peraturan Perundang-Undangan. Kemudian sebagai data penunjang dari penelitian ini maka peneliti melakukan wawancara dengan

beberapa narasumber dari daerah tempat peneliti melakukan penelitian.

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah *Statute Approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan ini hukum yang sedang ditangani.

Conseptual Approach yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

Historical Approach yaitu pendekatan sejarah dilakukan dalam kerangka untuk memahami filosofi aturan hukum dari waktu ke waktu, serta memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut. Cara pendekatan

ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan peraturan seputar isu hukum yang dihadapi dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Pada masa Hindia Belanda sebelum berlakunya UUPA selain pendaftaran tanah-tanah Hak Barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Kegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga Pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan Negara sendiri yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Maka kegiatannya disebut "kadaster fiskal" atau "*fiscal cadastre*". Sampai tahun 1961 ada tiga macam pemungutan pajak tanah yaitu:

- a. Untuk tanah-tanah Hak Barat : *Verponding* Eropa;
- b. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemeente* : *Verponding* Indonesia dan
- c. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah *Gemeente*: *Landrente* atau Pajak Bumi.

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah *status tanahnya* sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedang wajib pajak adalah

pemegang hak/pemilikinya. Walaupun yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan Pajak *Verponding* atau *Landrente*.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan Petok D, Pipil, Girik, dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petok pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh Pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayar pajak atas tanah yang bersangkutan oleh Pemerintah. Jika ada gangguan pembayar pajak mengharapkan memperoleh perlindungan dari Pemerintah.¹

Bukti pencatatan obyek pajak yang berupa Petok D yang asli tersebut

dibuat oleh Lurah atau Kepala Desa dan disimpan di kantor Desa / Kelurahan, sedangkan Kutipan buku Petok D adalah yang berada di tangan pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.

Buku Petok D tersebut terdapat di kelurahan atau kantor desa tempat dimana penulis mengambil data penunjang untuk penulisan penelitian ini. mengenai isi yang terdapat dalam buku Petok D tersebut meliputi :

- a. Nama wajib pajak
- b. Tempat tinggal wajib pajak
- c. Kategori tanah yang berupa tanah sawah atau tanah kering
- d. Nomer urut persil dan huruf persil
- e. Kelas desa
- f. Luas tanah dalam hektar (ha) dan are (da)
- g. Pajak dalam rupiah (R) dan sen (S)
- h. Sebab dan tanggal perubahan

Di dalam keterangan dan contoh gambar di atas terdapat kata 'Persil' dan kelas desa, dalam hal ini yang disebut dengan :

1. Persil adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok)
2. Kelas Desa adalah suatu kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat klansiran tahun dulu.

¹ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 84.

Yang berwenang mencatat buku Petok D adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat. Mengenai tindakan yang aktif Perangkat Desa/Kelurahan ini tidak hanya dalam hal pencatatan buku Petok D saja tetapi suatu kegiatan atau transaksi-transaksi yang terjadi di desa mereka seperti jual beli, hibah atau pembagian hak bersama.

Sebelum lahirnya UUPA, Petok D ini masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961) sebagaimana telah dirubah dengan PP 24/1997, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian yang terjadi dalam masyarakat selain sertifikat hak atas tanah ternyata masih ada bukti kepemilikan lain yang dianggap masih berlaku yaitu Petok D.

Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa Petok D adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. Sebagian besar masyarakat terutama di pedesaan tidak mempermasalahkan apakah Petok D itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya. Asal tanah tersebut sudah memiliki bukti Petok D maka pemiliknya sudah merasa aman.

Sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, Petok D atau semacamnya bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah dan terakhir dengan adanya UU. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1.²

Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, surat Petok D memang benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA Petok D tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari

² **Bintat Sinaga**, *Keberadaan Girik Sebagai Bukti Surat Tanah*. Kompas 24 September 1992, www.kompas.com

1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah/bangunan dan sebagai bukti pajak tanah/bangunan.

Menurut AP. Parlindungan terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap tanah adat seperti girik, letter c, petok, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi.³ Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian Petok D, letter c dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa petok D bukan

merupakan bukti kepemilikan dan hanya merupakan bukti tertulis bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak dan nama yang tertera dalam buku petok D tersebut adalah yang menjadi wajib pajak.

Seperti yang telah dikemukakan pada bagian latar belakang dimana pada Desa Tlogosadang dari luas wilayah 318 ha hanya 25% saja yang tanahnya sudah bersertifikat. Masyarakat disini belum semuanya memahami bahwa surat Petok D hanyalah bukti bahwa tanah tersebut sudah terdaftar sebagai obyek pajak bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun demikian, meskipun Petok D bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, Petok D dapat digunakan sebagai bukti awal untuk mendapatkan hak atas tanah. Dalam hal ini menurut Efendi Perangin :

“Apakah surat pajak (girik, petuk D, Letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah? Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petuk D, Letter C, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Berdasarkan PP. No.24 Tahun 1994*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 78

adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.⁴

Sedangkan menurut AP. Parlindungan :

“Kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor MA 34/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP 10/1961)”⁵

Dari pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa Petok D bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, namun demikian buku Petok D tetap dikatakan sebagai alat bukti karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya yang dalam hal ini adalah buku Petok D tersebut. Bila dikaitkan dengan macam-macam alat bukti dalam hukum perdata yang disebutkan dalam HIR maka buku Petok D ini adalah merupakan bukti tertulis.

Dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 dinyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas

tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku Petok D merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku Petok D itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Dengan demikian penulis berpendapat mengenai buku Petok D tersebut berfungsi sebagai:

- a. Buku pedoman yang berfungsi untuk mengetahui status tanah, keadaan tanah dan siapa pemiliknya
- b. Alat bukti tentang asal-usul kepemilikan dan dapat juga ditentukan mengenai pemberian hak, apabila tanah tersebut dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan;
- c. Bukti awal untuk mendapatkan hak atas tanah

Disamping bukti tertulis dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa Untuk keperluan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama diperukan juga bukti berupa keterangan saksi dan pernyataan dari yang bersangkutan. Mengenai saksi secara umum yang sering terjadi adalah yang menjadi saksi adalah Lurah atau Kepala Desa dikarenakan Lurah atau

⁴ Efendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1986, hal.16-17

⁵ AP. Parlindungan, *Op Cit*, hal. 31

Kepala desa dianggap tahu mengenai riwayat tanah tersebut.

Lurah sebagai pihak yang berwenang untuk mencatat terjadi suatu perubahan yang terjadi berkaitan dengan pemilik ataupun obyek yang disebutkan dalam Petok D. Perubahan tersebut meliputi segala peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Lurah sebagai pemegang Buku Petok D mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, disamping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah. Setiap terjadi peralihan hak atas tanah yang berdasarkan Petok D, sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan :

- a. Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa;
- b. Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
- c. Kutipan Petok D Kelurahan yang telah dilegalisir oleh Lurah/Kepala Desa.

Menurut Masyrifatun, peranan lurah dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah adalah untuk :⁶

- a. Memberikan pelayanan dibidang pertanahan yaitu membuat Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Kutipan Petok D Kelurahan sampai dengan perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan riwayat tanah Lurah/Kepala Desa mencocokkan Buku Kutipan Petok D dengan girik asal perolehan.
- b. Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
- c. Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimiliki oleh pemilik tanah dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti copy girik serta akta-akta asal perolehan tersebut;
- d. Memberikan copy Kutipan Petok D Kelurahan untuk dilegalisir oleh Lurah/Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
- e. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Petok D Kelurahan;

⁶ Wawancara dengan Masyrifatun, Kepala Desa Tlogosadang, Sabtu 8 Agustus 2015

- f. Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Petok D Kelurahan;
- g. Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat;

Untuk memperoleh hak atas tanah telah sesuai dengan PP 24/1997, Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum diajukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus dibuatkan akta terlebih dahulu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun persyaratan dan prosedur dalam pembuatan akta PPAT atas perolehan Petok D atau peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan yang tanahnya masih berupa Petok D adalah :

- a. Foto copy identitas pemilik tanah suami-istri, Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah;
- b. Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, akta peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang sudah terjadi peralihan).
- c. Surat Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat setempat, Penetapan Pengadilan Agama/ Pengadilan Negeri tentang Pembagian Warisan;
- d. Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa setempat;
- e. Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa setempat

- f. Foto Copy Identitas KTP Pembeli dan Kartu Keluarga;
- g. Foto Copy Identitas semua ahli waris;
- h. Foto Copy Surat Kematian;
- i. Foto Copy SPPT-PBB tahun berjalan serta bukti pelunasan;
- j. Bukti Pembayaran Pajak SSP dan BPHTB.

Dengan persyaratan tersebut diatas, telah memenuhi ketentuan PP 24/1997 yang termuat dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 huruf k, tentang hak-hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis. Adapun pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT, diatur dalam pasal 101, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban 3/1997), secara garis besarnya adalah :

- a. Dihadiri oleh kedua belah pihak/jika ahli waris semua harus hadir/adanya surat kuasa secara notariil, dalam melakukan perbuatan hukum;
- b. Meneliti dokumen-dokumen sebagai alat bukti kepemilikan sebagaimana telah diuraikan diatas;
- c. Pembacaan akta dihadapan para pihak/semua ahli waris/kuasa notariil dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sekaligus penandatanganan.
- d. Harus hadir 2 (dua) orang saksi untuk memberikan kesaksian, mengenai kehadiran para pihak dan

keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta.

- e. Mengesahkan akta sekaligus memberikan salinan kepada pihak penghadap, dan serta mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh hak atas tanah.

Setelah bukti peralihan hak berupa akta itu disahkan oleh PPAT maka selanjutnya diajukan permohonan hak ke kantor pertanahan untuk dapat dikeluarkan sertifikat kepemilikan atas tanah. Data yang sebelumnya tertulis pada buku Petok D mengenai nama wajib pajak, kategori tanah yang berupa tanah sawah atau tanah kering, nomer urut persil dan huruf persil, kelas desa, luas tanah dalam hektar (ha) dan are (da), pajak dalam rupiah (R) dan sen (S), sebab dan tanggal perubahan akan termuat di bagian penunjuk pada sertifikat.

Dalam gambar di atas merupakan pendaftaran tanah dari konversi hak lama. Pada gambar bawah tersebut dibagian penunjuk telah dimasukkan data dari Petok D mengenai riwayat tanah dengan nomer buku 474, nomor persil 29a, kelas tanah D.II dan dengan luas 3000 m² (dalam Petok D menggunakan ukuran 0,300 da).

Dalam gambar di atas merupakan pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak melalui proses jual

beli. Pada gambar bawah tersebut dibagian penunjuk telah dimasukkan data dari Petok D mengenai riwayat tanah dengan nomer buku 403, nomor persil 34, kelas tanah D.III dan dengan luas 2570 m² (dalam Petok D menggunakan ukuran 0,257 da). Dalam gambar 3 di atas di bagian penunjuk disebutkan pula mengenai akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tertanggal 11 Desember 2000 dengan nomor 204/PACIRAN/2000 sebagai dasar terjadinya peralihan hak.

Dari uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa Petok D bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah namun merupakan bukti awal dalam bentuk bukti tertulis. Berdasarkan ketentuan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf k PP 24/1997, Petok D merupakan bukti pembayaran pajak yang dapat digunakan sebagai bukti awal untuk mendapatkan hak atas tanah. Demikian pula bila dikaitkan dengan yang terjadi di Desa Tlogosadang dimana Petok D yang ditambah dengan keterangan-keterangan dari Lurah mengenai riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa adalah merupakan bukti tertulis yang digunakan sebagai dasar untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah

yang merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan menjamin kepastian hukum.

Dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dari konversi hak lama sering kali ditemukan adanya perbedaan ukuran luas tanah yang terdapat pada buku Petok D dan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan. Secara logika sebenarnya perbedaan tersebut mudah dipahami dikarenakan pada jaman dahulu pengukuran masih menggunakan cara manual dan menggunakan alat seadanya.

Di Desa Tlogosadang terdapat kecenderungan ukuran tanah menjadi lebih luas setelah dilakukan pengukuran oleh kantor Pertanahan daripada ukuran yang tertulis pada buku Petok D. Menurut Masyrifatun,⁷ hal tersebut dikarenakan masyarakat sendiri yang melaporkan ukuran tanah tersebut lebih sempit dari luas yang sebenarnya kepada Kepala Desa untuk meringankan jumlah Pajak yang harus dibayarkan dari tanah tersebut. Hasil pengukuran luas tanah yang menjadi lebih besar tersebut tidak akan menjadi masalah selama tidak ada komplain atau

keberatan dari pemilik tanah lain yang berbatasan dengan tanah tersebut.

Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat, antara pemilik dengan pemilik lain yang bersebelahan, setiap diwajibkan untuk dibuatkan batas-batas pemilikan tanah berupa patok-patok dari besi atau kayu. Dalam penetapan batas-batas tersebut, biasanya selalu harus ada kesepakatan mengenai batas-batas tersebut dengan pemilik tanah yang bersebelahan.

Kemudian untuk mencegah terjadinya sengketa mengenai batas-batas tersebut, maka pada waktu dilakukannya pengukuran oleh kantor pertanahan, biasanya pihak kantor pertanahan mewajibkan pemilik tanah atau kuasanya hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut, dengan dihadiri pula oleh RT/RW atau wakil dari kelurahan setempat.

Terhadap sengketa yang terjadi pada pemilik tanah dan pemilik tanah lain yang berbatasan akibat penetapan batas dalam pengukuran tanah. Pasal 19 ayat (1), (2) dan (3) PP 24/1997 menyebutkan :

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak

⁷ Wawancara dengan Masyrifatun, Kepala Desa Tlogosadang, Sabtu 8 Agustus 2015

atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

- (2) Hak pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah 3/1997, dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang hak dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang, apabila berhasil, penetapan batas yang

dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas. Namun apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) PP 24/1997 dan kepada pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Dalam kondisi di lapangan yang sering terjadi, apabila luas tanah hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan tidak sama dengan luas tanah pada buku Petok D sebelumnya dan tanah tersebut menjadi lebih sempit, maka pemohon akan dimintai surat pernyataan beda luas. Namun apabila berbeda jika luas hasil pengukuran lebih besar dari pada yang tercatat di buku Petok D maka pemohon harus meminta tanda tangan dalam surat pernyataan kelebihan luas pada desa/kelurahan setempat dan pada tetangga-tetangga yang memiliki tanah berbatasan agar mengetahui hasil ukur yang sebenarnya

dan tidak ada yang dirugikan atas kelebihan luas tersebut

Apabila pemilik tanah berkeberatan dengan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan maka pemilik tanah dapat meminta untuk dilakukannya pengukuran ulang kepada kantor pertanahan tersebut, demikian berdasarkan Pasal 41 Perkaban 3/1997 yang menyebutkan bahwa Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Petok D bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah tetapi hanya merupakan bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak. Petok D ditambah dengan keterangan-keterangan dari Lurah mengenai riwayat tanah dan pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa memiliki kekuatan sebagai bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai dasar untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang

merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan menjamin kepastian hukum.

2. Apabila terdapat perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada buku Petok D dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan, maka yang dipergunakan adalah luas tanah hasil dari pengukuran Kantor Pertanahan. Apabila luas tanah hasil pengukuran menjadi lebih sempit dari luas tanah pada buku Petok D, maka pemilik tanah akan diminta menandatangani surat pernyataan beda luas. Sedangkan bila ukuran tanah menjadi lebih luas dari ukuran yang terdapat pada buku Petok D maka pemilik tanah harus membuat surat pernyataan yang ditandatangani oleh Kepala Desa dan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah tersebut. Terhadap hasil pengukuran tersebut pemilik tanah bisa mengambil 2 (dua) alternatif yaitu setuju dengan hasil pengukuran kantor pertanahan atau mengajukan keberatan dan meminta dilakukannya pengukuran ulang tanah-tanah yang berada di sebelah tanah miliknya. Jika setuju, maka pemilik tanah tinggal menandatangani pernyataan mengenai luas tanah yang

dimilikinya dan yang akan diajukan sebagai dasar pensertifikatan. Jika pemilik tanah merasa keberatan dengan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan tersebut maka pemilik tanah dapat mengajukan keberatan dan meminta dilakukannya pengukuran ulang tanah-tanah yang berada di sebelah tanah miliknya.

Saran

1. Dibutuhkan sosialisasi secara berkelanjutan kepada masyarakat terkait pentingnya memiliki sertifikat atas tanah guna menjamin kepastian hukum. Pemerintah diharapkan terus menghimbau masyarakat agar segera melakukan proses pendaftaran hak atas tanahnya dengan mekanisme prosedur yang telah ditentukan, jika masyarakat memiliki bukti kepemilikan berupa buku Petok D.
2. Diperlukan sifat teliti dan cermat dalam menangani proses pensertifikatan tanah yang berasal dari buku Petok D karena rentan terjadi konflik yang timbul dari sengketa atas kepemilikan tanah sehingga harus diperhatikan dengan seksama bagaimana asal usul riwayat tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan,** *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Berdasarkan PP. No.24 Tahun 1994,* Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Boedi Harsono,** *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya),* Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2008
- Efendi Perangin,** *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria,* Raja Grafindo Persada, Jakarta 1986.