

## KEDUDUKAN PETOK D DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH

MARIA ULFAH<sup>1</sup>, BAMBANG PANJI GUNAWAN<sup>2</sup>, NURUL ROHMAH<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia  
e-mail : mariaul227@gmail.com<sup>1</sup>, bambag.panji@gmail.com<sup>2</sup>

<sup>3</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia  
e-mail : swiftnurul@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang permasalahan yang berkaitan dengan kedudukan Petok D ketika melakukan proses mendaftarkan tanah, dan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang kaitannya dengan Petok D. Tujuan penelitian untuk mencoba membahas proses pendaftaran tanah atas dasar Petok D yang kenyataannya zaman sekarang, pelaksanaan belum efektif dan belum merata di Indonesia, termasuk di Desa Wedoro, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo.

Artikel ini diteliti dengan metode yuridis normatif dan yuridis sosiologi/empiris agar memperoleh hasil yang maksimal. penelitian dengan menggunakan yuridis normative merupakan suatu bentuk penelaan hukum dengan menggunakan sumber kepustakaan yang digunakan untuk landasan dalam meneliti melalui penelusuran mengenai regulasi serta literat terkait problematika yang ditelaah. Kajian sosiologi/empiris, adalah suatu kajian mengenai lingkungan public/ masyarakat guna untuk dapat memunculkan kenyataan, dan melakukan suatu identifikasi yang akan mendapatkan penyelesaian.

Hasil penelitian ini adalah Kedudukan SPPT-PBB sendiri adalah tanda bayar pajak bumi yang dipergunakan untuk bukti administrasi perpajakan, melainkan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah akan tetapi sebagai Dasar perhitungan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak), sedangkan kaitannya dengan PBB merupakan sambungan dari iuran PBB melalui Surat Petok D yang akan berganti. Proses pengurusan sebidang tanah merupakan hal pokok dalam untuk tercapainya kepastian hak terhadap tanah dan hukum.

**Kata kunci:** pajak, petok D, pendaftaran tanah

### PENDAHULUAN

Secara teoritis dan alamiah, bahwasannya keberadaan seorang makhluk hidup mengalami perkembangan dalam melakukan perkebangbiakan yang berbarengan terhadap perbaruan kehidupan masyarakat, hal tersebut menandakan bahwa manusia selalu mengalami perkembangan melalui keturunan yang dimilikinya, manusia berada di atas tanah. Pembaharuan tersebut memberikan pertanggungjawaban terhadap penuntutan pemenuhan kebutuhan pokok berupa tempat tinggal yaitu tanah melainkan disisi lainnya kapasitas/ ketersediaannya tanah tetap atau tidak mengalami perubahan, dan dapat diprediksi tanah akan semakin berkurang karena adanya factor alam. Pada waktu itu Negara Indonesia merupakan Negara agrarian yang banyak orangnya bertempat berada di Desa serta melakukan pekerjaan sebagai buruh tani/petani. Dalam hal ini agrarian berupa lahan pertanian, berperan penting terhadap pengiriman ke luar negeri nonmigas untuk mendukung keuangan Republik Indonesia.

Dengan keadaan tersebut sangat terlihat betapa berharganya masalah agraria di Republik ini khususnya

mengenai pertanahan, sebab tanah berkaitan dengan kesejahteraan Republik Rakyat. Republik dikatakan sejahtera, apabila warganya sejahtera. Sebab sebagian besar warganya tinggal di Desa, maka dalam keterjaminan kesejahteraan bangsa dan negara seharusnya terlebih dulu mensejahterakan warganya yang ada di desa.

Dalam hal tersebut di atas, bahwasannya hukum agrarian di Indonesia sebelum diterapkannya UU No. 5/1960 memiliki karakteristik dualisme regulasi tentang tanah yaitu menerapkan aturan hak Adat/barat diantaranya *Eigendoms, Opstal, Erfpacht*, dsb. Apabila ingin lebih mengetahui, bahwa tidak hanya dualisme hukum melainkan pluralsime hukum.

Pada era Pmerintahan Kolonis negara Belanda, dalam melakukan proses pendaftaran ha katas tanah hanya dilakukan pihak Barat, akan tetapi jika suatu hak adat tidak melakuakn proses mendaftarkan haknya berlandaskan pada *Overschrijving Ordonnantie* termuat *Stastblad* Nomer 27/1834, telah dibahas tentang ditetapkan suatu lahan-lahan yang bermaksud untuk memberikan keyakinan yuridis serta kepastian hak tersebut yang mengikuti hak adat dilaksanakan

pendaftaran lahan ini disebut *Rechtkadaster*, akan tetapi lahan yang mengikuti hak atas adat dilaksanakan proses mendaftarkan tanah terhadap orang yang memiliki kewajiban bayar pajak terhadap tanah, mendaftarkan ini disebut *Eiskalkadaster*, berwujud Surat Pipil, Girik, serta SPPT-PBB, dimana tidak hanya nama dari pemilik tanah. Hal ini dapat ditunjukkan melalui surat tanda bukti melalui orang yang membayar atau subjek pajak wajib pajak bumi.

Dan sesudah Indonesia bebas dari penjajahan Belanda, Pemerintah juga berusaha dalam melakukan penjaminan kepastian yuridis tentang hak tanah untuk warganya. Dalam bahasan tersebut telah ditetapkan UU No. 5/1960 dan PP No. 10/1961, yang menerangkan landasan guna menciptakan penjaminan suatu kepastian yuridis serta hak tanah. Beberapa diantaranya berwujudnya merupakan tersenggelarakannya proses mendaftarkan tanah pada banyak bagian negara Indonesia, dan memberikan penjaminan ketetapan yuridis dan hak atas tanah terhadap berwujud sertifikat hak kepada lahan merupakan keterangan kepunyaan tanah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Oleh sebab itu, banyak harapan yang didapatkan dari Pemerintah kepada warga yang tidak memiliki kewenangan legalitas serta hak tanahnya, terhadap mengikuti norma-norma dalam adat, saat ini telah memperbaiki sertifikat tanahnya melalui memperlihatkan tanda terima atau bukti yang bisa ditangguhkan di hadapan hukum. Dalam hal ini SPPT PBB atau Surat Tok D menjadikan suatu alat bukti menjadikan perikatan tanah serta orang dalam penguasaannya dan bukti lain terhadap memperkuat kepunyaan hak-hak kepada lahan/tanah.

## METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini berupa kombinasi dari metode yuridis normatif serta yuridis sosiologi/empiris. Metode yuridis normatif, adalah suatu penelaan yuridis melalui penelitian kepustakaan serta sumber dari bahan sekunder untuk landasan dalam menelaah melalui analisis regulasi serta literat-literat terkait dengan konflik yang sedang dibahas. Metode sosiologi/empiris, adalah peninjauan terhadap keadaan fakta masyarakat / lingkup masyarakat guna mendapatkan kenyataan, serta berusaha menentukan bentuk dari hasil penyelesaiannya.

Jadi, kedudukan Petok D dalam pendaftaran tanah diteliti dengan cara kedua jenis metode tersebut agar memperoleh hasil yang maksimal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Tahun 1960 pemberlakuan Tok D memiliki nilai yang sama dengan sertifikat tanah, tetapi perkembangan zaman dan pembaharuan terkait regulasi Pertanahan, surat Petok D memiliki status tanda bukti telah menyelesaikan pembayaran pajak tanah, dan hal ini memiliki kekuatan yang lemah daripada sertifikat tanah

sekarang, tetapi pada faktanya terdapat masyarakat belum memahami secara detail dan nyata terkait tujuan dari Petok D yang sama dengan sertifikat tanah, serta ketidaktahuan masyarakat, sehinggaterdapat banyak calo dalam mempermainkan Petok D melalui transaksi tanah.

Pendapat bagi beberapa warga guna mengurus tanahnya adalah sebab adanya kepentingan yang mendesak, dalam makna tidak bisa dihindarkan dari keharusan memiliki sertifikat kepemilikan atas lahan disebabkan tindakan hukum khusus, diantaranya hibah atau jual-beli. Tidak terdapat adanya kepentingan yang *urgent*, masyarakat lebih beranggapan untuk tidak mengurus tanahnya. Serta penyebab anggaran dana pengurusan dan alokasi pendaftaran tanah, namun penyebab kewajiban keutamaan yang perlu didahulukan. Pengalokasian yang dilakukan terpenting berada pada harus atau tidaknya keinginan untuk mempunyai surat kepada tanah.

Hanya beberapa tanah diwilayah Indonesia termuat pada UUPA Pasal 19, PP No. 10/1961 maka sebab itu, lahan yang berada di wilayah desa saat ini dari beberapa banyak yang tidak didaftarkan, sehingga posisi dan kejelasannya sesuai waktu sebelum adanya penetapan UUPA, terkait pengamalan serta pemahaman terkait UUPA dan regulasi berupa penerapan bagi masyarakat kita belum diketahui serta hanya beberapa saja, maka bisa difikirkan bahwa dari banyak para subjek tanah masih belum bisa memperlihatkan tanda terima kepemilikan atas tanah yang merupakan persertifikatan. Mengakibatkan, sebagian besar kepemilikan tanah dengan memperlihatkan berkas berupa bukti terkait pembayaran SPPT PBB atau dapat dikatakan dengan Surat Petok D. Petok D sendiri memiliki fungsi sebagai dokumen pendukung pada saat proses pendaftaran tanah.

Pada perdesaan yang belum efektif terselenggara proses pensertifikatan pada kantor pertanahan, karyawan pendaftaran tanah dalam hal ini selalu berpedoman petok D untuk tanda terima terhadap kepunyaan hak atas tanah, maka ada kaitannya dari individu dan tanahnya. Dengan demikian telah tertuang pada Pasal 16 ayat (1) PP No. 10/1961, menyatakan :

“jika pemberian hak yang dimaksud dalam Pasal 14, dengan bidang tanah yang telah diuraikan dalam suatu Surat Ukur (lama) yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat teknis, maka kepada yang memperoleh hak itu diberikan sertifikat dengan tidak perlu membuat Surat Ukur sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 11.”

Berlandaskan pada pasal 16 ayat (1), terhadap fungsi dari petok D yang digunakan untuk syarat untuk kelengkapan pengajuan persertifikat untuk pengajuan proses pendaftaran tanah jika pada suatu Desa belum diadakan proses pengurusan pertanahan.

Bahwa pada acuan yang berasal dari suatu ketetapan UUPA pada pasal 19 ayat (2) huruf c, sehingga kaitannya adanya pembuktian kepemilikan hak terhadap lahan melainkan melalui persertifikatan hak atas tanah, akan tetapi guna memperoleh sertifikat wajib menggunakan cara khusus, dengan menguruskan tanahnya pada kantor Badan Pertanahan Nasional yang bagaimana tertuang Peraturan Pemerintah Nomer 10/1961. Terkait hukum mengenai pendaftaran tanah yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah sah digunakan untuk alat pembuktian yang kuat mengenai pemilik tanah.

#### 1. Fungsi Petok D

Sertifikat tanah yang dimiliki dapat dimaknakan serta berperan penting terhadap pemilik hak berkaitan, dan bisa bermanfaat untuk tanda terima hak kepada lahan yang sah, ketika terdapat problematika terkait tanah, bisa juga berkedudukan sebagai jaminan pelunasan piutang pada suatu instansi. Maka dari itu, Sertifikat tersebut tidak hanya sebagai hak kepemilikan lahan saja, melainkan juga memberi kegunaan kepada lainnya untuk pemegangnya.

#### 2. Pelaksanaan pendaftaran tanah kaitannya dengan Petok D

Dalam proses pengurusan surat kepemilikan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1961 dan Peraturan pelaksanaannya, pemohon diharapkan agar supaya vocal dan disiplin mengurus pemrosesan di Kantor Agrarian guna memperhatikan bilamana masih ada kurangnya atas kelengkapan berkas yang telah diajukan untuk pengurusan proses tersebut.

Tahapan pengurusan lahan guna mendapatkan surat kepemilikan hak terkait lahan dengan berpedoman kepada Petok D sebagai berikut:

##### 1. Pemohonan Pengurusan Tanah

Pemohon atau subjek atau wakilnya dapat memohon pemohonan pengurusan surat kepemilikan hak kepada lahannya, dengan melakukan pendaftaran pertama berasal dari tanah adat dan harus sesuai yang tertuang dalam (dalam pemenuhan dalam pasal 3 PMPA No. 2/1962 jo Surat Keputusan No. 26/DDA/1970), sebab secara lazimnya tanah milik adat bisa disebut kebanyakan atau lebih dominan tidak tercantum. terhadap tanah yang tidak memiliki surat kepemilikan, jadi Kantor BPN mensyaratkan terhadap pemilik hak agar dapat melampirkan syarat-syarat diantaranya.

- Surat terkait Permohonan untuk melakuakn Pendaftaran (Model A)
- Terkait Tanda Bukti terhadap Pemilikan (Tok D Tahun 1960 asli)
- Suket riwayat tanah

- Surat Keterangan Kades yang dipertegas Camat, dan memberi pembenaran surat bukti atas hak tersebut.
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk/KS
- Fotokopi SPPT PBB terbaru
- Fotokopi bukti terkait kewarganegaraan RI, penggantian nama, surat tentang nikah serta akta kelahiran (bagi WNI keturunan asing)

Jikalau lahan itu tidak juga dikonversikan sehingga ketika pengajuan pengurusan proses lahan hak terhadap tanahnya, dapat dilakukan pengajuan terkait permohonan dalam menegaskan tentang konversinya melalui prosedur, yakni:

- a. Subjek berupa orang perseorangan atau dapat dengan seorang kuasa yang diberi kuasa dalam pengajuan permohonan pada Kades terkait tanah itu bertempat melalui penunjukkan surat berupa tanda pembuktian kenegaraan mengenai kartu identitas diri yang masih berlaku yakni identitas diri, dengan membawakan suatu surat tanda terima kepemilikan atas tanah yang berwujud Surat Tok D.

- b. Ketika pengajuan permohonan atau subjek memperlihatkan identitas dirinya dan tanda terima pemilikan hak atas tanahnya yang dibetulkan oleh Kades atau Sekdes dan Camat, sehingga akan dilanjutkan pemeriksaan pada buku Ce Desa. Bahwasannya yang terdapat pada catatan untuk pertanahan di BalDes ada 4 jenis, yakni :

- tentang Buku C yaitu riwayat kepemilikan tanah.
- Buku B1 memuat ranka gambar Petok D
- berupa peta/Kretek
- terkait Petok D

Pihak subjek dan dapat juga melalui kuasanya wajib mengumpulkan kelengkapan dokumen berkas dengan membeli 5 jenis blanko di Koperasi BPN yang masing-masing terdapat 4 bendel, terdiri dari :

1. Bentuk surat dalam Pemohonan Konversi;
2. Terkait Surat Pernyataan kepemilikan hak atas tanah, tanah terkait dimohonkan dalam konversi serta melakukan pendaftarannya merupakan sesungguhnya kepemilikan pemohon melalui batas-batasnya;
3. Blanko BA dalam melakukan pemasangan tentang tugu pembatas serta suatu keterangan tentang kebenaran kepemilikan tentang tanah;
4. Terkait Surat Pernyataan Ket kepemilikan atas tanah yang berisikan keterangan mengenai kepemilikan atas tanah dapat

menjadikan tanah yang masih sengketa/adanya pembebanan terkait hak/diambil serta tidak mengenai regulasi yang bertolak belakang melalui surat dalam melaksanakan konversi;

5. Kemudian, diterangkan pemilik tanah sesuai keterangan yang ada di buku desa.
- c. Kelengkapan pengisi blanko ditujukan oleh Kades dengan mengacu pada buku tanah desa. Juga dilakukan pemeriksaan langsung melalui tinjau tempat lahan yang dimohonkan surat tersebut. Dalam penyelidikan oleh Sekdes atau pamong Desa atau jajarannya yang telah ditunjuk lainnya berguna untuk mendapatkan data yang valid atas kepemilikan tanah tersebut. Kepada orang yg punya tanah batas dapat dimintakan suatu penjelasan terkait kebenaran dalam memasang patok-patoknya. Ketika terdapat pemahaman, atas kebenarannya jadi dalam pelaksanaannya tentang memasang tugu sebagai batas serta dalam pembuatan gambar kasar /denah atau gambar pada letak patok batas.
- d. Tiga blanko dilengkapi serta dokumen yang lain yang harus terpenuhi, jadi dilaksanakan pengesahan untuk:
  - subjek
  - Batas lahan tetangga sebelah kanan, kiri, depan dan belakang yang telah disetujui dengan dituangkan tanda tangannya.
  - Kepala Kelurahan
  - Didukungn camat terkait tanah yang beradaKetika camat mendanatangani, sehingga dapat diwawancarai terkait kenyataan dari kepemilikan tanah yang akan dimohonkan ketika dikonversikan serta pendaftarannya terhadap pemohon / atas kuasan untuk pengisian blanko sporadic itu yang akan dituangkan.
- e. Sesudah semua blanko dan perssyaratan untuk mengajukan permohonan konversei dan pendaftaran telah dilengkapi, sehingga dokumen tersebut dapat diajukan pada kantor pertanahan setempat oleh subjek atau kuasa. Ketika diterima staff, sehingga terhadap subjek / kuasanya untuk Surat berupa Bukti yang menandakan penerimaan berkas permohonan dan pengembalian dua berkas dari empat blanko yang diserahkan, satu1 guna pendaftar lainnya guna kecamatan setempat tempat lahan itu berada. sesudah itu subjek mengisi blanko Surat Keterangan Pemrosesan Tanah dan bayar anggaran iuran pendaftaran yang ditetapkan oleh pemerintah yang

merupakan syarat dan harus dipenuhi, apabila mangkir sehingga permohonan pengajuan pensertifikatan yang diberikan tidak akan diterima untuk dillakukan.

## **2. Pemrosesan Tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah**

Disesuaikan dokumen-dokumen yang diberikan oleh subjek atau kuasa dan sesudah dicermati kevalidan data dan berkas kelengkapan, sehingga pimpinan Kantor Pertanahan menerbitkan pengumuman pemrosesan tanah dan konversinya, serta menyebutkan tempat, ukuran, dan patok-patoknya.

Pemberitahuan tersebut digunakan supaya subjek yang bermasalah mengetahui permohonan pemrosesan tersebut. Terhadap subjek dalam keberatan dengan melakukan penyampaian masalahnya dengan tulisan pada BPN. Bilamana masalah Kepala Kantor Pertanahan Tanah dinilai masuk akal, akan diusahakan penyelesaiannya untuk meminta penjelasan haknya. Apabila dibutuhkan dapat dilanjutkan pada persidangan pengadilan agar diselesaikan bentuk solusi ha katas lahan tersebut. Dalam melakukan pemrosesan tanah pada pimpinan Kantor, jadi dapat diterbitkan srtifikat ha katas tanah dan diberlakukan untuk alat pembuktian kepemilikan hak terhadap tanah. Terkait proses pengambilan persertifikat pada kantor BPN melalui:

1. Model A
2. Identitas diri pemohon (KTP) atau bukti kewarganegaaraan
3. Srat Pengalihan bila diwakilkan kepada kuasanya

Surat kepemilikan ha katas tanah oleh subjek hak kepada tanah tersebut, sehingga selesailah proses pengajuan pengurusan pensertifikatan tanah dan pemilik atau subjek tanah tentunya akan merasa lega dan gembira sekali.

### **3. Keadaan kepemilikan tanah di Desa Wedoro**

Kondisi pertanahan di Desa Wedoro masih ditemukan sebagian tanahnya belum bersertifikat. Sebagian pemilik tanah hanya memiliki Petok D untuk tanda pembuktian dalam kepemilikan tersebut. Pendaftaran tanah yang terletak di Desa Wedoro menggunakan Petok D untuk dasar kepemilikan. Hal tersebut dapat digunakan jika Dokumen Petok D dilengkapi dengan dokumen lain, Petok D tidak dapat digunakan tanpa adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Pelunasan Pembayaran Pajak Tahunan, Surat Pernyataan yang dimiliki pemohon dapat dikatakan bahwa Petok D tidak dapat berdiri sendiri mengingat bahwa kedudukan SPPT PBB sendiri adalah tanda bayar pajak bumi yang dipergunakan untuk bukti administrasi perpajakan.

**GAMBAR DAN TABEL**



**Gambar 1.** Contoh file Petok D

**PENUTUP**

Dari pembahasan tersebut mengenai masalah Kedudukan Petok D dalam Pendaftaran Tanah di Desa Wedoro dapat diambil hasil simpulannya berupa :

- a. Kedudukan Petok D merupakan tanda bayaran/lunas pajak (hasil) bumi yang menjadi bukti administrasi dibidang pajakan, melainkan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan kaitannya dengan Pajak Bumi Bangunan adalah tagihan pembayaran dari pungutan PBB melalui Petok D diperbaharui.
- b. Terkait Pendaftaran Tanah merupakan hal terpenting agar tercapainya suatu kepastian yuridis serta suatu kepastian hak terhadap tanah diseluruh negara Indonesia, dan dapat memperoleh juga terkait penataan terhadap penggunaan, pemilikan tanah, dan penguasaan.

- c. Masih banyak sebagian wilayah di Indonesia termasuk di Desa Wedoro yang tanahnya belum bersertifikat. Pemilik tanah hanya memiliki Petok D yang dianggap sudah merupakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, sehingga tingkat kejahatan dalam pertanahan (jual-beli tanah, hibah, dsb) meningkat karena belum adanya kepastian hukum yang menjamin.

Agar tercapai kepastian yuridis serta kepastian hak terhadap tanah, dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. pentingnya kepemilikan atas tanah dengan adanya sertifikat, maka perlu diadakan penyuluhan atau sosialisasi pengetahuan tentang hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah agar masyarakat mengetahui dan memahami dokumen apa yang di lakukan untuk permohonan pendaftaran tanah dan bagaimana untuk mengetahui teknisnya.
- b. Memotivasi masyarakat agar sadar hukum atas tanah yang dimilikinya, yaitu dengan mengadakan pelaksanaan pendaftaran tanah secara serentak di Desa Wedoro yang di maksudkan untuk memberikan kemudahan baik segi materiil maupun non materiil.
- c. Proses pendaftaran tanah sebaiknya dilakukan dalam waktu yang tidak efisien. Hal ini bertujuan agar masyarakat tidak malas untuk melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.

Hartanto, J. Andy. (2014). *Hukum Pertanahan*. Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya.

Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria*. Surabaya: Prenadamedia Group.

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 34./K/Sip/1960 tentang Bukti Petok

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pembayaran Pelunasan Pajak

Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan Surat Edaran No. 18/PJ.7/1989, *Status Girik/Ketitir/Petok D Sebagai Salinan Kohir Pajak Bumi*

Direktorat Pajak Bumi dan bangunan, Surat Edaran Nomor 15/PJ.6/1993, *Larangan Penerbitan Girik/Ketitir/Petok D/Keterangan Obyek Pajak*.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 10 Tahun 1961, *tentang pendaftaran tanah serta hak dan kewajibannya*