

**KEKUATAN HUKUM PETOK D SEBAGAI ALAT BUKTI
HAK MILIK BERDASARKAN PP NOMOR 24 / 1997**

Oleh : Kholismu Farida

**Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. MT. Haryono 193 Malang**

**A
Abstrak**

Desa Bedali Kecamatan Lawang Kabupaten Malang merupakan salah satu desa yang berbatasan dengan Kecamatan Singosari dan Kecamatan Lawang, yang mempunyai luas wilayah 604,52 ha, dengan jumlah penduduk pada akhir tahun 2017 sejumlah 16.396 orang dengan jumlah laki-laki 7.216 orang dan perempuan 9.180 orang. Dari luas tanah 604,52 ha yang termasuk luas tanah kering sebesar 296,94 ha dan ternyata 40% saja yang sudah bersertifikat, sisanya 60% masih petok D dan belum didaftarkan

Kata kunci: sertifikat, tanah, kekuatan hukum.

Abstract

Bedali Village, Lawang Subdistrict, Malang Regency is one of the villages bordering Singosari District and Lawang District, which has an area of 604.52 ha, with a population at the end of 2017 totaling 16,396 people with 7,216 men and 9,180 women. Of the 604.52 land area including the dry land area of 296.94 ha and it turns out that only 40% have been certified, the remaining 60% is still D and has not been registered

Keywords: certificate, land, legal force.

PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian dan arus globalisasi yang terjadi di masyarakat saat ini tidak dapat dipungkiri lahan atau tanah menjadi suatu hal yang sangat berharga. Disamping harga tanah yang tiap tahun terus naik dan kurangnya masyarakat akan bukti pemilikan surat tanah yang selalu menjadi sengketa baik saudara, tetangga maupun masyarakat pendatang.

Dalam perkembangannya pemerintah telah mensosialisasi akan pentingnya bukti pemilikan surat tanah untuk tanda bukti pemilikan lahan/tanah. Selain itu dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang pada pihak lain persediaan tanah semakin terbatas.

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian bahkan tempat untuk melakukan penguburan jenazah, manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Di Indonesia yang susunan kehidupan masyarakatnya bercorak agraris serta berkeinginan untuk melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyatnya demi untuk mencapai tujuan yang telah dicitakan, yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam masyarakat yang bercorak agraris tanah antara lain berfungsi sebagai modal dalam melakukan kegiatan perekonomiannya. Dijelaskan dalam falsafah bangsa Indonesia, bahwa konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan, bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat

individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat terhadap hak perseorangan.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang utama baik sebagai tempat untuk mencari kehidupan, tempat tinggal, maupun tempat bermasyarakat sehingga setiap orang menginginkan dapat menguasai sebidang atau lebih bidang tanah tersebut dan menginginkan mempunyai hak yang dilindungi secara hukum.¹

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, Mr. Ter Haar Bzn, memberikan ulasan tentang hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai berikut. Hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan berkaitan satu dengan yang lain disatu pihak dan tanah dilain pihak, yaitu tanah dimana mereka dimakamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang harus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung daripadanya, maka pertalian pikirannya “serba berpasangan” itu dapat dan seterusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah.²

Adanya pertambahan jumlah penduduk yang pesat serta meningkatnya pembangunan di negara kita mengakibatkan kebutuhan akan tanah dirasakan semakin meningkat dan mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lamasemakin sempit dan sulit untuk dimiliki, maka tidak mustahil apabila harga tanah dan waktu ke waktu mengalami kenaikan. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis empiris yang hanya terbatas pada usaha untuk mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya berdasarkan acuan norma yuridis. Penggunaan jenis penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dan obyek yang diteliti serta membantu memecahkan masalah yang ada. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, dokumentasi, dan observasi. Analisis datanya menggunakan deskriptif analisis.

PEMBAHASAN

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Pasal 19 UUPA ayat 1 untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP).

Hak-hak yang didaftarkan serta hal-hal lain yang dihasilkan dan kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP 10/1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut PP yang baru. Perlunya diadakan peraturan pendaftaran tanah yang baru oleh karena dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan PP 10/1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan untuk itu dipandang perlu mengadakan penyempurnaan pada kekuatan yang mengatur pendaftaran tanah dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan PMA / Kepala BPN No. 3 tahun 1967 tentang Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan pengolahan

¹ Soeprapto Hadimuljono, *Jaminan Kepastian Hukum dan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Kuliah Kapita Selektia Pertanahan*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta 2003), .15.

² Ter Haar Bin, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1971), hal. 71

pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah.

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, cermat, sehingga hasilnya dapat menghasilkan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dengan pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

Asas terbuka di mana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya pengajuan kredit dapat melihatnya secara terbuka, karena terbuka untuk umum daftar dan peta-peta tersebut sebagai daftar umum, tetapi pada kenyataannya karena pendaftaran tanah tersebut baru dilakukan pertama kali oleh pemilik tanah sehingga belum dapat diketahui secara rinci apakah para pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti yang telah disebut diatas.

Pendaftaran tanah pada prinsipnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yaitu memungkinkan orang-orang yang memegang hak tanah itu dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dia adalah yang berhak atas tanah tersebut, selain itu untuk memungkinkan kepada siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam rangka perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah, rumah susun yang sudah didaftar sehingga terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar-dasar perwujudan tertib administrasi pertanahan.

1. Pendaftaran Tanah Pertama kali

Adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran tanah ada dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.

2. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah

Adalah kegiatan Pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pada jaman dahulu di tahun 1960 nilai kuantitas dan petok D setara dengan surat kepemilikan tanah saat ini alias sama dengan sertifikat tanah, namun seiring bertambahnya tahun serta adanya perubahan tentang undang-undang pertanahan, petok D saat ini hanyalah berfungsi sebagai tanda bukti bahwa pemegang petok D ini telah membayar pajak atas tanah yang tercantum di dalam petok tersebut. Sehingga bila kita lihat dari segi hukum, kekuatannya sangatlah lemah dibandingkan dengan sertifikat tanah saat ini. Namun ternyata banyak masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas fungsi dan petok D ini dan mereka menganggap bahwa petok D ini sama halnya dengan sertifikat tanah, dan ketidaktahuan masyarakat inilah banyak para oknum nakal yang memainkan petok D ini dalam transaksi jual beli tanah.

Bahkan banyak orang yang tertipu karena ternyata petok D yang dianggap surat berharga itu ternyata ada yang kembar (palsu) sehingga banyak orang yang dirugikan dengan hal semacam ini.

Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dan Kepala Desa dan Camat setempat. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, Petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah di negara ini. Ketika itu Petok D sama nilainya dengan Sertifikat tanah. Sedangkan Petok D yang dibuat setelah tahun 1961 hanya merupakan alat bukti Pembayaran Pajak Tanah ke kantor Ipeda, jadi bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah. Tampaknya masyarakat belum sepenuhnya menyadari perubahan fungsi Petok D tersebut.

Ketidaktahuan itu disalahgunakan oleh oknum-oknum tertentu untuk memainkan Petok D dalam jual beli tanah. Akibatnya kasus tanah bermunculan ke permukaan pokok persoalannya muncul Petok D kembar atau Petok D palsu yang sulit dideteksi keabsahannya, kalau itu sertifikat palsu lebih mudah dilacak yakni dengan minta surat keterangan Pendaftaran Tanah atau mengecek nomor sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kasus tanah yang terjadi di Jawa Timur belakangan ini menunjukkan baik pembeli maupun pemilik tanah masih kurang memahami fungsi petok D atau sertifikat dan aspek hak pemilikan tanah sesuai dengan UUPA yang berlaku saat ini. Untuk menjamin kepastian hukum UUPA memerintahkan agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Sayangnya tujuan besar itu belum dapat direalisasi sepenuhnya.

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. Kejadiannya sama dan yang menyelenggarakan juga pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan negara sendiri yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Maka kejadiannya disebut "kadaster fiskal" atau "*fiscal cadasire*". 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. Sedangkan wajib pajak adalah pemegang hak/pemilikannya. 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 dikalangan 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, dikalangan 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 dan pemerintah.

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 unit 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.

Pihak 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.

Peralihan hak atas tanah Petok D atau girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan dibagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah Petok D atau girik tersebut biasanya dilakukan dihadapan Lurah atau Kepala Desa. Namun demikian banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri pemiliknya.

Dengan mengecek buku Karawang Desa di Kantor Desa atau Kantor Kelurahan yang biayanya tiap Desa atau Kelurahan berbeda-beda dan di buku karawang akan ditemukan Nomor Letter C atau Petok D, Nomor Persil, Blok atau Jenis Tanah dan buku karawang biasanya nama yang tertera pemilik mulai tahun 1960.

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.

Hak milik atas tanah tentu bukan merupakan hal yang asing lagi bagi masyarakat Indonesia. Hak milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Lebih lanjut ketentuan mengenai hak milik atas tanah ini diatur pada Bab III Pasal 20 - Pasal 27 UUPA yang memuat prinsip-prinsip umum mengenai hak milik atas tanah. Ketentuan lain mengenai hak milik atas tanah terdapat pada Pasal 50 ayat (1) UUPA

yang menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

Pasal 20 ayat (1) UUPA memuat ketentuan hukum mengenai definisi hak milik yaitu sebagai hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial hak atas tanah.

Turun temurun maksudnya adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan apabila pemilikinya meninggal dunia, maka hak milik tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik.

Terkuat, yaitu bahwa hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dan gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.

Terpenuhi, maksudnya adalah hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk dan bak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Hanya saja yang perlu menjadi catatan penting, yaitu bahwa walaupun hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh, namun bukan berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tak terbatas, dan sama sekali tidak dapat diganggu gugat.

Jawabannya tentu saja bisa. Perhatikan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang memuat ketentuan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dan pemilikinya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, misalnya meninggalnya pemilik tanah. Hal tersebut secara hukum menjadikan hak milik atas tanah berpindah kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Maksud didaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan kemudian dilakukan perubahan nama pemegang hak milik atas tanah tersebut.

Bentuk peralihan hak milik yang berikutnya yaitu dialihkan. Dialihkan berarti berpindahnya hak milik atas tanah dan pemilik lama kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh dan perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, atau lelang.

Peralihan hak milik atas tanah kepada warga negara asing, kepada seseorang yang memiliki dua kewarganegaraan, atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal demi hukum, dan tanah tersebut kembali dikuasai langsung oleh negara.

Apabila mencermati ketentuan pada Pasal 22 UUPA maka hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat, yang diatur dengan peraturan pemerintah. Penjelasan Pasal 22 UUPA memuat bahwa sebagai misal dan cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah.
- Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.
- Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Mengenai siapa yang dapat menjadi subyek hak milik, mari perhatikan ketentuan Pasal 21 UUPA. Hanya perseorangan (Pasal 21 ayat (1) UUPA) dan badan-badan hukum (Pasal 21 ayat (2) UUPA) yang dapat menjadi subjek hak milik atas tanah. Perseorangan dan badan-badan hukum yang bagaimanakah itu?

Perseorangan yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Badan-badan hukum yang dimaksud Pasal 21 ayat (2) UUPA yaitu badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu seperti bank negara, badan keagamaan, badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Lalu bagaimana bila ada seseorang/badan hukum yang tidak sesuai dengan kriteria tersebut di atas mempunyai tanah dengan hak milik? Menjawab pertanyaan tersebut maka perlu memperhatikan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA.

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu antara lain adalah sebagai berikut:

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat bahkan menurut pasal 20 UUPA adalah yang terkuat artinya mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
2. Merupakan hak turun-temurun dan dapat berarti artinya dapat dialihkan path ahli waris yang berhak.
3. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk atas hak-hak atas tanah lainnya ini berarti hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak gadai hak usaha bagi hasil juga hak menumpang.
4. Dapat dijadikan jaminan hutang dan jaminan hipotek dan creditverband.
5. Dapat dialihkan yaitu dijual ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiat.
6. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik negara.
7. Dapat diwakafkan.
8. Si pemilik memiliki hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun tanah itu berada.

Mengenai hapusnya hak atas tanah diatur dalam pasal 27 UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau UUPA yang menyebutkan bahwa hak kepemilikan atas tanah hapus apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada Negara

1. Karena pencabutan hak

Menurut ketentuan pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak atas dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang, ketentuan pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan UU No. 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Keppres No. 55/1993) yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Permen No. 1/1994) penyerahan sukarela inimenurut Keppres No. 55/1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3. Karena diterlantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang diterlantarkan di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP. No. 361/1998) mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu tanah tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik, tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan dan pemberian haknya tersebut.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2 UUPA

Pasal 21 ayat 3 UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya jika sesudah jangka waktu tersebut hak milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Kemudian pasal 2 ayat 2 UUPA mengatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraannya di Indonesia memiliki kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya serta berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Tanahnya musnah

Sebagaimana peralihan dan pembebanan hak milik yang wajib didaftar dalam buku tanah penelantaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan hal-hal ini diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PENUTUP

Masyarakat Desa Bedali Kecamatan Lawang Kabupaten Malang masih percaya dan meyakini bahwa kekuatan petok D sebagai hak milik atas tanah, dikarenakan petok D memuat hal ihwal sebidang tanah selain hal mendasar tersebut masyarakat menganggap selama ada petok D sertifikat atas hak milik tanah bukan merupakan kebutuhan yang sangat penting yang harus dimiliki masyarakat. Menurut putusan hakim Pengadilan Negeri Malang bahwa petok D dapat diterima sebagai alat bukti di pengadilan tetapi harus pula didukung dengan alat bukti yang lain sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah. Tanah yang masih berstatus petok D batas luas tanah yang dimiliki masyarakat riskan akan sengketa dikarenakan batas yang tercantum dibuku karawang tidak akurat dan juga batas dengan mudah diganti oleh masyarakat demi untuk kepentingan pribadi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Soeprapto Hadimuljono, 2003, *Jaminan Kepastian Hukum dan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Kuliah Kapita Selektia Pertanian*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.

Ter Haar Bin, 1971, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita.

Peraturan Perundang-undangan

Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)