



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 8 No. 5 (2021), pp.1303-1316

DOI: [10.15408/sjsbs.v8i5.22471](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i5.22471)

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Aspek Hukum Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut Kuhperdata*

Alur Anzarwati Sekoningtias,¹ Nynda Fatmawati Octarina²
Universitas Narotama Surabaya



[10.15408/sjsbs.v8i5.22471](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i5.22471)

Abstract

The sale and purchase of land rights has been regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Fulfillment of all requirements related to the implementation of buying and selling before a notary, a legal breakthrough was found and until now it is still carried out in the practice of buying and selling land, namely by making a binding deed of sale and purchase agreement (PPJB). This research is a type of normative legal research, namely research in which researchers examine document studies using various secondary data such as legislation on court decisions and legal theory. Based on the results of the study that the characteristics of the land sale and purchase agreement with the status of petok D follow the general provisions of the agreement law as regulated in Article 1457 of the Civil Code. It's just that the object of sale and purchase of land has the status of Petok D, then the procedure for the agreement is applied using provisions that are more specific in nature, namely guided by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration.

Keywords: Sale and Purchase of Land Petok D, Sale and Purchase Binding Agreement.

Abstrak

Jual beli hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli dihadapan notaris, maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB). Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yakni penelitian dimana didalamnya peneliti mengkaji studi dokumen yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti perundang-undangan keputusan pengadilan dan teori hukum. Berdasarkan hasil penelitian bahwa Karakteristik perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D mengikuti ketentuan umum hukum perjanjian sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 1457 KUHPerduta. Hanya saja obyek jual beli tanah berstatus petok D maka diberlakukan tata cara perjanjian dengan menggunakan ketentuan yang sifatnya lebih khusus yaitu berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Jual beli tanah petok D, Perjanjian Pengikatan jual beli

*Received: May 03, 2021, Revision: May 25, 2021, Published: September 8, 2021.

¹ Universitas Narotama Surabaya. E-mail: aluranzarwati@gmail.com

² Universitas Narotama Surabaya. E-mail: ninda.fatmawati@narotama.ac.id

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar masyarakatnya bercocok tanam atau berkebun di lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhannya dan bertahan hidup. Oleh karena itu masyarakat memerlukan adanya lahan pertanian yang mencukupi. Tanah juga dapat digunakan untuk tempat membangun rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat itu sendiri, karena salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah.

Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh, jual beli di dalam hukum adat dilakukan dengan tunai. Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Menurut hukum adat pembeli telah menjadi pemilik baru, Harga tanah yang di bayar bisa dianggap telah di bayar penuh. Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat bersifat apa yang di sebut contoh atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan.³

Menurut hukum perdata jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat 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 juridis seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPperdata. 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) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Dalam masyarakat ditemukan problematika dalam proses jual beli tanah yang masih berstatus petok D, berdasarkan contoh kasus Roy Martin Wibisono dan Matsari.

Contoh kasus: Matsari menjual tanah kepada Roy Martin Wibisono pada tanggal 27 Januari 2012, dengan mengadakan perjanjian ikatan jual beli terhadap tanah petok D/Kutipan C SPOP No. 827, di daerah Wiyung Surabaya. Luas tanah yang dimiliki oleh Matsari yaitu seluas 4.660 M2 persil No.9.d.IV terletak di kelurahan Wiyung, kecamatan Wiyung, kota Surabaya tertulis nama Sarean Al Matsari dengan harga per meter persegi sebesar Rp.800.000 (delapan ratus ribu rupiah).

Roy Martin Wibisono menyerahkan uang tanda jadi muka sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan mengajukan persyaratan untuk melakukan sisa pembayaran di kemudian hari. Uang muka kepada Matsari sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan terhadap sisanya pembayarannya dibayar oleh Roy Martin Wibisono kepada Matsari dengan persyaratan pada pokoknya antara lain : ⁴

³ Jimmy Josessembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, h. 1.

⁴ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 945/pdt.G/2014/PN.Sby.

- a. Pengukuran di lokasi telah dilaksanakan dan diketahui tetangga-tetangga sebelahnya.
- b. Tanah telah dikosongkan / tidak ditanami.
- c. Pajak Bumi Bangunan (PBB) telah dilunasi 5 tahun kebelakang dari saat ini, dan pembayarannya menjadi tanggung jawab pihak kedua.
- d. Semua kelengkapan persyaratan permohonan pengakuan hak (konversi) atas nama pemilik yang diproses di kelurahan wiyung, kecamatan wiyung telah terbit dan diserahkan ke Notaris untuk diajukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya.
- e. Permohonan pengakuan hak (konversi) di Badan Pertanahan Nasional Surabaya, dapat diterima dan diproses sampai dengan terbitnya Gambar Situasi/Surat ukur.
- f. Penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa dihadapan Notaris dapat dilaksanakan sesuai peraturan jual beli yang berlaku.

Akan tetapi selepas perjanjian ikatan jual beli ditandatangani Matsari tidak memenuhi prestasi ikatan jual beli tersebut. Dalam hal ini Matsari telah melakukan wanprestasi dikarenakan adanya persyaratan-persyaratan di atas yang tidak terpenuhi kewajibannya. Roy Martin Wibisono telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan pemenuhan prestasi tersebut secara damai melalui musyawarah bahkan setelah upaya tersebut dilakukan tidak membuahkan hasil, dilanjutkan dengan teguran-teguran lisan maupun tertulis kepada Matsari.

Sehingga surat/akta yang dikeluarkan oleh Camat belum dapat menjadi pembuktian yang kuat untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Prosedur 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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁶ Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 19 UUPA. Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut yang akan mengatur semua persyaratan mengenai pendaftaran tanah untuk memudahkan masyarakat awam yang hanya melakukan jual beli dengan kwitansi. Proses jual beli dengan selemba kwitansi tersebut tidak dilarang atau tidak melanggar undang-undang, tetapi dengan cara tersebut dapat menyulitkan pembeli ketika akan mendaftarkan hak atas tanah yang dibelinya.⁷

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁷ Peraturan BPN Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya disebut PPJB tersebut dapat dibuat di hadapan notaris dan dapat pula dibuat dengan akta bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan. Kelebihan perjanjian pengikatan jual beli (yang lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan Akta Jual Beli) adalah dapat mengakomodir perjanjian dari para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan, maksudnya adalah walaupun dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut belum mencukupi atau masih kurang pihak pembeli bisa melakukan jual beli dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), selain itu dalam PPJB para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), cukup membayar jasa notaris yang mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kelemahan dari instrument Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Jual Beli tanah akan menjadi sempurna manakala setiap instrument PPJB di hadapan notaris selanjutnya akan diikuti dengan instrument Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan keabsahannya dan kekuatan mengikat terhadap para pihak.⁸

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dimuka, oleh karena itu penulis merumuskan masalah sebagai berikut: Bagaimana perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D? Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pengikatan perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D menurut KUHPerdara?

B. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Berstatus Petok D

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

⁸ Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 52.

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.⁹

a. Jual Beli Tanah Menurut Adat

Dari pengertian jual beli di atas diketahui bahwa dalam hukum tanah adat, tanah merupakan objeknya sehingga perbuatan hukum yakni perjanjiannya hak atas tanah dipindahkan dengan jalan adanya perbuatan tunai.¹⁰ Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, hal tersebut sudah dianggap dibayar penuh. Pembayaran jual beli di dalam hukum adat dilakukan dengan bayar tunai.¹¹

b. Jual Beli Tanah Menurut Burgerlijk Wetboek

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut hukum perdata jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensuil sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut "penyerahan juridis" seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata. 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) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹²

Dari dasar ini dapatlah diketahui bahwa hak milik suatu benda dapat diperoleh karena suatu penyerahan nyata berdasar atas suatu peristiwa tertentu untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Nuraini Yulia, 1988, *Skripsi Bukti Petok D Hak Milik Adat Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, Surabaya, h.13

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹² R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, 1987, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, h.339-366

kebendaan itu hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³

Dari uraian diatas diketahui bahwa sahnya perbuatan jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan kepala desa dengan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Perbuatan tunai itu sendiri dalam jual beli hak atas tanah meliputi: Penyerahan hak atas tanah untuk selamanya; Pembayaran harga benda hak atas tanah; Berpindahnya hak atas tanah.¹⁴

c. Arti Petok D

Pada jaman pemerintahan Belanda, instansi pemerintah yang mengurus masalah pertanahan adalah Instansi Pajak Hasil Bumi (sekarang Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan) melakukan pengukuran tanah atau mengklasifikasikan tanah berdasarkan kriteria yang disebut klasiran, yaitu pengukuran perbidang milik satuan kelurahan. Himpunan klasifikasi tanah dalam satu persil itu kemudian dihimpun dalam satu data yang merupakan klasifikasi tanah dalam satuan kelurahan yang disebut Buku A.

Setelah Buku A selesai maka dibuatlah Buku B yang isinya merupakan himpunan luas dan kelas masing-masing persil dalam satuan kelurahan dan sebagai lanjutan dari Buku B. Buku-buku tersebut (Buku A dan Buku B) juga disebut dengan buku krawangan yang berisi gambar pemilikan perorangan dalam satu satuan kelurahan yang memakai skala tertentu, misalnya skala 1: 500. Dari buku krawangan itu lalu dituangkan dalam buku yang merupakan himpunan luas dan kelas tiap-tiap bidang persil dalam satuan kelurahan. Dalam buku itu dicatat pula nama-nama pemilik tanah yang disusun secara alfabet (sesuai abjad), nomor urut, jenis dan kelas tanah (klasifikasi tanah) oleh kantor pelayanan PBB dan dinamakan Buku C. Kemudian Buku C dibuat duplikat atau tiruannya untuk diberikan pada kantor-kantor kelurahan sebagai arsip.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 (ayat 1 dan 2) Undang-Undang No.12 tahun 1985 yang menjadi wajib pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunannya. Dengan demikian wajib pajak PBB yang terdaftar di kantor pelayanan PBB tidak selalu pemilik tanah atau bangunan. Dengan demikian jelaslah bahwa keterkaitan antara petok D dan PBB sangat erat sekali, karena PBB merupakan kelanjutan dari pungutan pajak bumi dalam petok D yang sudah diperbaharui.¹⁵

Apabila tertarik membeli sebuah tanah yang belum bersertifikat, langkah pertama sebelum membelinya adalah memeriksa tanah tersebut. Umumnya, tanah-tanah yang belum bersertifikat dijumpai di daerah-daerah, dan biasanya disebut tanah girik atau tanah adat. Meskipun bersifat non-sertifikat, tanah-tanah tersebut masih

¹³ Nuraini Yulia, 1988, *Skripsi Bukti Petok D Hak Milik Adat Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, Surabaya, Universitas Airlangga, h.15.

¹⁴ Ibid, h.17-19

¹⁵ Ibid, h.12-13.

memiliki kekuatan hukum kuat. Orang yang menguasai tanah belum bersertifikat tersebut hanya menguasai tanahnya. Dokumen-dokumen pada orang yang menguasai tanah itu merupakan dokumen penguasaan atas tanahnya, bukan dokumen sebagai bukti kepemilikan. Untuk memeriksa tanah belum bersertifikat tersebut adalah benar dikuasai oleh pihak yang mengklaimnya. Hal pertama perlu diperiksa adalah Surat Pengakuan Hak (SPH) yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa/Lurah. Beberapa daerah memiliki penyebutan yang berbeda-beda untuk SPH semacam ini. Misalnya, Surat Pernyataan Hak atau Surat Kepemilikan Hak atas tanah. Apapun penamaannya, pastikan dokumen tersebut memiliki unsur-unsur berikut ini:

1. Pernyataan dari pihak yang menguasai tanah, bahwa tanah tersebut berada dalam kekuasaannya dan tidak bertentangan dengan hak pihak lain atas tanah tersebut.
2. Pernyataan mengenai riwayat tanah tersebut atau proses peralihannya secara historis.
3. Pernyataan luas tanah dan menyebutkan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut.
4. Pernyataan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam sengketa.
5. Pernyataan bahwa tanah tersebut tidak sedang dijaminkan.
6. Pernyataan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam peralihan hak.
7. Peta dan gambar tanah tersebut beserta luasnya dan batas-batasnya sebagai lampiran.
8. Tanda tangan para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut sebagai saksi.
9. Tanda tangan Lurah/Kepala Desa dan Camat sebagai pihak yang mengetahui.¹⁶

Tanah ini merupakan tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau disertifikasi pada Badan Pertanahan setempat. petok D bukan tanda bukti atas kepemilikan tanah, melainkan bukti bahwa pemilik petok D adalah pembayar pajak (PBB) dan pengelola tanah milik adat atas bidang tanah tersebut serta bangunan di atasnya. Contoh petok D:

¹⁶ Dadang Sukandar, *cara memeriksa tanah yang belum bersertifikat*, Kompas.com. Diakses dari *femeriksa tanah yang belum bersertifikat*, Januari 05-2018, 20:21am.



d. Jual Beli Tanah Petok D

Berdasarkan KUHPerdata 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.¹⁸

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. Selanjutnya proses jual beli tanah petok D sebagai berikut:

1. Surat tanah petok D merupakan sebutan masyarakat dari surat bukti pembayaran pajak bumi letter D yang dikeluarkan oleh pemerintah desa pada jaman colonial belanda. Pada perkembangannya surat tanah petok D ini dianggap sebagai bukti pembayaran dan bukan sebagai hak kepemilikan atas tanah.
2. Bukti pembayaran tanah petok D dihimpun dan diminta legalisir dari kelurahan dan disesuaikan dengan data buku krawangan.
3. Melakukan pengisian dokumen surat model A, model D, model E (lihat lampiran 2), berisikan surat pernyataan tanah dikuasai, surat pernyataan tanah tidak ada sengketa, surat pernyataan luas, surat keterangan riwayat tanah.

¹⁷ Joyce Meilanita, 2015, *Status Kepemilikan Tanah*, Diakses dari <https://www.arsitag.com/article/status-kepemilikan-tanah>, Januari 05-2018, 20:14am.

¹⁸ R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio, 1987, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata “ Burgerlijk Wetboek ”*, Jakarta, h. 339 – 366.

4. Pengajuan permohonan untuk mendapatkan peta bidang, dengan melakukan pengukuran luas tanah yang sesuai dengan buku krawangan dan luas tanah secara faktual di lapangan.
5. Pengukuran dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian diwujudkan dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh kepala Seksi Survei dan pengukuran dan pemetaan kantor pertanahan kabupaten kota.
6. Setelah peta bidang dikeluarkan oleh bpn maka dapat dilanjutkan dengan jual beli tanah yang diawali dengan pengikatan perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris.
7. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian awal sebagai wadah untuk memfasilitasi prestasi hak dan kewajiban pembeli dan penjual, melakukan proses jual beli tanah petok D, pada saat bersamaan mengurus pembuatan sertifikat atas nama penjual.
8. munculnya sertifikat atas nama penjual kemudian dilakukan balik nama atas nama pembeli, dan hal tersebut di tuangkan dalam Akta Jual Beli. Penulis mengkaji penelitian skripsi ini sampai dengan proses pengikatan perjanjian jual beli

2. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Berstatus Petok D Menurut Kuhperdata

a. Subyek / Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Petok D

Subyek hukum dalam hukum perdata terdiri dari manusia dan badan hukum, keberadaan manusia sebagai subyek hukum dimulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Bahkan lahirnya hak perdata tersebut dapat berlaku surut, yakni sejak si anak masih berada dalam kandungan. Pasal 1 *Burgerlijk wetboek* menentukan bahwa menikmati hak-hak keperdataan tidak bergantung pada hak-hak kenegaraan. Ketentuan ini berarti semua orang baik manusia alami maupun badan hukum di dalam melaksanakan haknya adalah sama. Namun Pasal 2 *Burgerlijk wetboek* menentukan bahwa anak yang berada dalam kandungan seorang wanita dianggap sebagai telah dilahirkan bila kepentingan anak itu menuntutnya. Hal ini berarti keberadaan seseorang sebagai subyek hukum dapat berlaku surut bagi anak yang belum dilahirkan apabila kepentingan si anak menuntut. Pelaksanaan Pasal 2 *Burgerlijk wetboek* harus memenuhi beberapa syarat yaitu : anak itu telah lahir, ia lahir dan hidup, kepentingannya itu membawa serta tuntutan akan hak-haknya.¹⁹

Selanjutnya subyek hukum yang berbentuk badan hukum, Badan hukum juga dipandang sebagai subyek hukum. Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro badan hukum adalah suatu badan yang di samping manusia perorangan juga dianggap dapat

¹⁹Wibowo Tunardy, *Badan Hukum Sebagai Subyek Hukum*, Jurnal Online.com. Diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/badan-hukum-sebagai-subyek-hukum>, April 06-2018.

bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.²⁰

Dalam transaksi jual beli tanah pemilik tanah dengan letter C/petok D mempunyai kewajiban. Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual tanah diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Berkaitan dengan kewajiban penjual tersebut maka penting untuk memperhatikan meningkatkan status kepemilikan hak atas tanah daripada bukti kepemilikan tanah letter C/petok D menjadi sebuah sertifikat hak atas tanah merupakan perwujudan untuk ketentraman bagi pembeli.²¹

b. Proses Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Petok D

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, PPJB dilakukan untuk mengawali pelaksanaan jual beli dikarenakan adanya beberapa persyaratan yang harus dipenuhi sebelum dilakukan perjanjian dalam Akta Jual Beli. Beberapa persyaratan harus dilakukan yaitu sertifikat hak atas tanah belum terdaftar, masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya, ataupun masih dalam proses pemecahan sertifikat.²²

Proses Perjanjian Jual Beli sebagai salah satu mekanisme dalam mewadahi proses jual beli tanah petok D dengan tata cara sebagai berikut:

1. Dari tanah petok D meminta legalisir dari desa (kelurahan).
2. Didaftarkan ke BPN, pengurusan peta bidang selama 1 bulan lalu terbitlah peta bidang (gambar di halaman belakang sertifikat).
3. Setelah terbit peta bidang, legalitas kepemilikan tanah sudah 50%.
4. Proses perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) jika belum lunas, belum SHM, belum bayar pajak.
5. Setelah PPJB harus ditindak lanjuti oleh perjanjian jual beli (PJB).²³

Adapun persyaratan permohonan Pengukuran atas Permintaan Instansi dan/atau Masyarakat untuk mengetahui luas tanah adalah sebagai berikut:

²⁰Wibowo Tunardy, Manusia Sebagai Subyek Hukum, Jurnal Online.com. Diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/badan-hukum-sebagai-subyek-hukum>, April 06-2018.

²¹ Ni Wayan Nagining Sidianthi, *Skripsi Pengertian dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2010, h.24.

²² Aditya Nugraha Sulistyawan, *Skripsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling Di Kota Denpasar*, Malang, Universitas Brawijaya, h.6.

²³ Hasil wawancara dengan narasumber Ibu Anik Farida Agustin, S.H., M.KN., 2018, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bojonegoro, Surabaya, pada tanggal 13 februari 2018.

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi Badan Hukum.²⁴

Proses pemetaan bidang di BPN :

- a. Proses pemetaan bidang tanah dilakukan secara digital menggunakan aplikasi Autodesk Map (AutoCAD) dan aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP).
- b. Setiap bidang tanah yang dipetakan harus diberi Nomor Identifikasi Bidang (NIB). Pemberian NIB dilakukan pada saat bidang-bidang tanah tersebut diplot di atas Peta Dasar Pendaftaran secara digital.

Kegiatan Pemetaan Bidang-bidang Tanah meliputi:

- a. Pembuatan Peta Bidang Tanah
 1. Peta Bidang Tanah dibuat untuk setiap satuan wilayah desa/kelurahan (satu RT atau beberapa RT). Gambar bidang-bidang tanah harus menggambarkan seluruh bidang-bidang tanah pada satuan wilayah yang telah ditentukan dengan menyesuaikan data geografis yang ada (misalnya jalan, sungai dan lain-lain) dan disertai NIB.
 2. Peta Bidang Tanah merupakan produk hasil pengukuran fisik bidang-bidang tanah di lapangan yang menggambarkan kondisi fisik bidang-bidang tanah mengenai letak, batas dan luas bidang tanah berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau yang dikuasakan.
 3. Peta Bidang Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan/ alas hak bidang tanah seseorang dan digunakan untuk bahan pengumuman data fisik dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah. Peta Bidang Tanah masih harus dilakukan pemeriksaan lebih lanjut oleh panitia pemeriksa tanah dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah.
 4. Peta Bidang Tanah ditandatangani oleh ketua satgas fisik.
 5. Contoh Format Peta Bidang Tanah hasil kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis Lengkap dapat dilihat di lampiran. (Proses pembuatan peta bidang paling lama 1 bulan)²⁵setelah mendapatkan peta bidang tanah, penjual dan pembeli dapat membuat sebuah perjanjian jual beli dan di proseskan melalui badan hukum yaitu notaris.

²⁴ BPN, "Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap" diakses dari URL: <https://www.bpn.go.id/DesktopModules>, Maret, 12-2018, 15:42am.

²⁵ Hasil wawancara dengan narasumber Ibu Anik Farida Agustin, S.H., M.KN., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bojonegoro, pada tanggal 13 februari 2018.

3. Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena: Kesengajaan; Kesalahan; Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Wanprestasi diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdota yang menyatakan bahwa: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."²⁶

4. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdota).
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdota).
3. Apabila perikatan itu untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdota).
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdota).
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkenankan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

D. KESIMPULAN

Perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D mengikuti ketentuan umum hukum perjanjian sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdota. Hanya saja obyek jual beli tanah berstatus petok D maka diberlakukan tata cara perjanjian dengan menggunakan ketentuan yang sifatnya lebih khusus yaitu berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Antara lain ada kewajiban penjual untuk memberikan jaminan atas bukti-bukti kepemilikan tanah secara penuh antara lain adanya kwitansi bagi penjualan tanah girik dan tanah persil yang asli. Jual beli terhadap tanah petok D dapat dilakukan dengan

²⁶ R. Subekti, dan R.Tjitrosudibio, 1987, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta.

pengikatan perjanjian jual beli dengan syarat sebagai berikut: Keharusan untuk pembuatan peta bidang yang diterbitkan dari BPN; Selanjutnya peta bidang tersebut menjadi salah satu dokumen/data yang diperlukan.

Akibat hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pengikatan perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D menurut KUHPperdata dibatalkan sehingga yang dibuat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 akibat penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Saran

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli tanah petok D lebih terlindungi dengan baik. Untuk para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasalny tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

REFERENSI:

Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang KUHPperdata, Burgerlijk Wetboek terjemahan Tahun 2004.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan BPN Republik Indonesia No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013).

Buku

Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Jimmy Josessembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio, 1987, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Jakarta.

Jurnal

Dadang Sukandar, cara memeriksa tanah yang belum bersertifikat, Kompas.com. Diakses dari [http://news.kompas.com/read/cara memeriksa tanah yang belum bersertifikat](http://news.kompas.com/read/cara+memeriksa+tanah+yang+belum+bersertifikat), Des 25-2017 21:57am.

BPN, " Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap " diakses dari URL: [https:// www.bpn.go.id/DesktopModules](https://www.bpn.go.id/DesktopModules), november 28-2017, 17:29pm.

Nuraini Yulia, 1988, Skripsi Bukti Petok D Hak Milik Adat Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, Surabaya, Universitas Airlangga, h.13.

Joyce Meilanita, 2015, Status Kepemilikan Tanah, Diakses dari <https://www.arsitag.com/article/status-kepemilikan-tanah>, Januari 05-2018, 20:14am.

Wibowo Turnady, Konversi Hak Atas Tanah, Jurnal.com. Diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/>, Januari 06- 2018, 13:19am.

Ni Wayan Nagining Sidianthi, Skripsi Pengertian dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Universitas Indonesia, 2010, h.24.