

BAB III

KEDUDUKAN PETOK D ATAS TANAH DALAM KAITANNYA UNTUK MENDAPATKAN SERTIPIKAT HAK MILIK

3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster jika ditelusuri dari segi bahasa adalah, dalam bahasa Perancis adalah *cadastro*, dalam bahasa Italia adalah *catastro*, dalam bahasa Jerman adalah *kataster*, dan dalam bahasa Latin adalah *capitasrum*. Semua dari kata tersebut yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan kadaster adalah *capitasrum*, yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan (*een openbaar register, waarin de waarde en de onreerende geederen omschreven stend*). Pada masa Romawi Kuno, pembuatan daftar tersebut (*capitasrum*) adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak (*capotatio terrens*).¹⁹

Definisi kadaster menurut para ahli adalah sebagai berikut :

- 1) Menurut Parlindungan Kadaster mempunyai pengertian bahwa kadaster adalah alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan (*continous recording*) dari hak-hak atas tanah.²⁰
- 2) Menurut Soutendijk kadaster yaitu, suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah (*kadaster is eene instelling, lie door middel van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleiding van meting ons een staat al, ino*

¹⁹ Waskito and Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2019. Hal 2.

²⁰ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar maju, 1994. Hal : 12

*cene emschrijving van hot grondgebeid van een staat al, ino onderdeelen en gronstukken geeft).*²¹

Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam sistem administrasi di Indonesia adalah berdasarkan atas peraturan pemerintah. Pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²²

Sementara itu, pengertian dari pendaftaran tanah menurut peraturan terbaru yaitu Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah No. Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²³

²¹ Waskito and Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2019. Hal 2.

²² Republik Indonesia, *Undang-Undang No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Indonesia*, 1997.

²³ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, 2021.

Harsono menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²⁴

Dalam beberapa definisi mengenai pendaftaran tanah, tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat. Ruang lingkup dari pendaftaran tanah sendiri yaitu sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :

- 1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Inti dari pendaftaran tanah sendiri yaitu, sebidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang di akui oleh pemilik tanah telah terdaftar dan tercatat dalam daftar buku tanah. Didalam daftar atas tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisik. Selain itu dengan perkembangan teknologi *digital* pada sekarang ini, maka gambar tanah harus terbagi diatas peta dasar.²⁵

²⁴ B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1999. Hal : 11.

²⁵ Waskito and Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2019. Hal : 4.

3.2 Pengaturan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

3.2.1 Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sejarah pendaftaran tanah yang ada di Indonesia mengalami beberapa periode. Dalam hal periode tersebut, tentunya terdapat suatu perbedaan yang dimana menyesuaikan dengan zaman dan perkembangannya.

1. Pendaftaran tanah sebelum penjajahan

Pendaftaran tanah pada periode ini adalah pada masa kerajaan dimana belum diberlakukannya sistem pendaftaran tanah. Masa kerajaan, setiap masyarakat yang diberikan tanah untuk digarap, diwajibkan untuk membayar upeti kepada kerajaan. Sistem yang kurang baik, mengakibatkan penunjukan tanah untuk mengetahui status penguasaan tanah, belum adanya hak milik secara outentik dikarenakan sistem kekeluargaan masih terjaga dan tidak terdapat konflik setelahnya.

2. Pendaftaran tanah pada masa penjajahan

Pendaftaran tanah atau kadaster kolonial Belanda menurut Van Huis dalam dibagi menjadi tiga periode, yaitu sebagai berikut :²⁶

1) Periode Pra-Kadaster (1620-1837)

Pada periode ini, penjajahan Belanda yang dikenal sebagai VOC melakukan pencatatan dan pengumuman, dengan ada sistem ini pola administrasi menjadi lebih tertib. Dalam Kadaster ini terdapat beberapa tujuan yang dibedakan menjadi dua, yaitu ;²⁷

- a. Kadaster Pajak (*Belasting kadaster atau fiscale kadaster*), merupakan kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yang adil dan merata.
- b. Kadaster Hak (*Eigendomskadaster*), merupakan kadaster yang diadakan untuk kepastian hukum dari letak, batas-batas

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak.

Perkembangan kadaster ini terjadi beberapa perubahan terkait dengan sistem pencatatan, yang pada akhirnya dalam pencatatannya selain dengan data kepemilikan dan informasi tanah. Tetapi juga terdapat informasi gambar peta yang melalui proses pengukuran.

2) Periode Kadaster Lama (1837-1875)

Pada periode ini penyelenggaraan kadaster terfokus pada peta dan pendaftaran tanah. Hal demikian karena adanya keputusan dari Gubernur Jendral (S.1837) untuk melakukan beberapa hal, yaitu ;²⁸

- a. Menyimpan dan memelihara peta-peta tanah yang sudah ada dan melanjutkan pembuatannya.
- b. Penyelenggarakan daftar tanah yang terdaftar menurut nomor bidang tanah yang berisi mengenai letak, batas wilayah serta luas bidang tanah. Kedua menyelenggarakan daftar dari semua peta. Daftar hak baru dari peralihan hak atas benda-benda tetap. Daftar hasil pengukuran dan penaksiran harga bidang tanah.
- c. Memelihara *landmeterskennis* yang merupakan alat bagi ahli ukir untuk memelihara peta dan daftar tanah.
- d. Memelihara daftar *verponding registers*.

3) Periode Kadaster Baru (setelah tahun 1875)

Dalam periode ini seiring dengan perkembangan pengetahuan, mengenai pendaftaran tanah yang mempunyai pengaturan lebih terstruktur, kaitannya seperti penyiapan peta. Setelah berakhirnya masa kolonial Belanda, dilanjutkan dengan kolonial Dai Nippon yang dimana sistem pendaftaran tanah berjalan sesuai dengan sebelumnya tanpa

²⁸ Ibid.

adanya suatu perubahan. Selanjutnya pada masa Jepang ada penambahan mengenai tanah partikelir dengan pembagiannya masing-masing.

3. Pendaftaran tanah masa peralihan (1945-1960)

Berakhirnya masa penjajahan masih menimbulkan hukum kebiasaan atas pemerintahan terdahulu yang diturunkan pada masa penjajahan. Sistem pendaftaran tanah mengalami penyesuaian setelah adanya Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1959 tentang Pedoman Tata Kerja Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah, dengan ketentuan iniberlaku terhadap tanah hak milik yang diberikan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1059. Terdapat dua jenis pembagian yaitu;²⁹

- 1) penyelenggaraan untuk pendaftaran tanah dilakukan oleh Jawatan pendaftaran tanah tingkat provinsi dan kantor pendaftaran tanah tingkat kabupaten/kota.
- 2) Penyelenggaraan untuk pajak dilakukan oleh jawatan pendaftaran tanah dan pajak penghasilan tanah milik Indonesia, yang dilakukan di kantor pajak hasil bumi.

4. Pendaftaran tanah masa pasca pemberlakuan UUPA

Pada periode ini dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria membuat sistem hukum agraria mengalami perubahan, yaitu dengan tidak diakui hak-hak barat dan berganti menjadi hak-hak tanah yang diakui oleh UUPA. Dimana dalam hal ini terdapat aturan tambahan yaitu, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan dilanjutkan pada saat ini yaitu Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

²⁹ Ibid.

3.2.2 Pengaturan Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang ada di Indonesia pada sekarang diberlakukan dengan acuan yang ada pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Dimana dalam penerapannya atas dasar pada Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang menyatakan bahwa adanya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Meliputi, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam penerapannya, pendaftaran tanah mempunyai asas yang digunakan sebagai acuan dalam teknis penyelenggaraannya. Asas-asas tersebut dijelaskan pada Pasal 2 Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 yaitu,³⁰

- 1) Asas sederhana : pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman : pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau : penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir : Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.

³⁰ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.1997.

- 5) Asas terbuka : dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, serta masyarakat dapat memperoleh keterangan.

Secara sederhana tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, untuk melaksanakan fungsi informasi data yuridis maupun data fisik dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar dan terbuka untuk umum, selain itu juga untuk mencapai tertib administrasi dibidang tanah. Adanya informasi mengenai tujuan dari pendaftaran tanah dapat memberikan pengetahuan, mengenai pentingnya dilakukan suatu pendaftaran tanah. Melakukan pendaftaran tanah juga memungkinkan untuk meminimalisir dari adanya suatu sengketa antar pihak, sehingga dapat terciptanya keharmonisan kehidupan bermasyarakat.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dilaksanakan sesuai dengan undang-undang dan peraturan pemerintah. Dalam hal ini pendaftaran tanah dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN merupakan lembaga pemerintah non departemen atau badan resmi yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan, pelaksanaannya tentu petugas BPN mengikuti prosedur yang sesuai dengan peraturan yang perundangan yang berlaku di Indonesia saat ini. Pengaturan tanah yang ada di Indonesia tentunya bersifat tetap yang harus dilaksanakan oleh masyarakat dengan segala ketentuan yang ada. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria, menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :³¹

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

³¹ Republik Indonesia, *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.1960.

- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.

Berikut merupakan pendaftaran tanah menurut UUPA. Secara lebih lengkapnya mengenai pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah. Pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terbagi atas pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maksudnya, di Indonesia dalam pelaksanaan pengaturan pendaftaran tanah terbagi atas ketentuan pendaftaran tanah dan setelahnya melakukan tindakan pemeliharaan. Setelah dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan syarat dan juga prosedur yang sudah ditentukan. Selanjutnya yaitu dilakukan pemeliharaan atas tanah melalui pemeliharaan data tanah yang sudah tercatat sebelumnya pada saat melakukan pendaftaran tanah. Hal demikian bertujuan untuk menguji ketetapan dari tanah. Bahwa, tanah yang dilakukan pendaftaran sebelumnya, data dan kondisi sesuai dengan yang ada dilapangan dan di catatan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.³² Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :³³

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik.
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya.

³² Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*. 2021.

³³ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.1997.

- c. penerbitan sertifikat.
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis.
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
 - b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Serangkaian ketentuan dalam pendaftaran tanah sepatutnya, selain petugas yang berwenang dalam pengaturan pendaftaran tanah, sepatutnya dalam hal ini pihak yang berkepentingan juga turut serta dalam pelaksanaan. Misalnya dalam pengumpulan data dan pembuktian atas data yang diterima petugas. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan tentunya terbuka bagi masyarakat dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah.

Selain itu, dengan adanya perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang *digital* informasi dan komunikasi. Pengaturan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia juga turut serta dalam menerapkan sistem tersebut. Dalam hal ini Indonesia melakukan pendaftaran dan pelaksanaan tanah secara elektronik. Sistem ini memudahkan pekerjaan petugas, sistematis, yang berwenang dan tentunya tidak melanggar aturan yang berlaku. Hasil yang diminta dengan adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik adalah berupa data, informasi elektronik, dan atau dokumen elektronik.³⁴ Data atau informasi elektronik atau berupa cetakannya merupakan suatu alat bukti yang sah dan dalam pelaksanaan pembuktian, pengaturan dilaksanakan sesuai dengan aturan yaitu dilakukan oleh petugas yang sudah ditunjuk BPN.

³⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*. 2021.

3.3 Analisis Hukum Terkait Kedudukan Petok D Berdasarkan Putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY

3.3.1 Kasus Posisi

Kasus posisi yang dapat diuraikan dalam studi kasus ini adalah sebagai berikut :

Diketahui telah terjadi sengketa tanah antara PT. Pilar Mutiara Pratama dengan Ny. Lucia Luwuk. Kasus bermula ketika PT. Pilar Mutiara Pratama yang tidak dapat melakukan permohonan sertipikat hak milik atas tanah (yang disengketakan) atau tidak dapat melakukan sertifikasi maupun perbuatan hukum lainnya akibat adanya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Ny. Lucia Luwuk, yang nyata-nyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, bidang tanah yang sah Petok D No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2 milik PT. Pilar Mutiara Pratama, diduduki atas SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Ny. Lucia Luwuk.

Persoalan tersebut sebelumnya pernah diajukan oleh PT. Pilar Mutiara Pratama dalam Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 216/G/2015/PTUN.Sby. tanggal tanggal 03 Maret 2016 dan menghasilkan putusan yang sudah tetap, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Ny. Lucia Luwuk berupa Sertifikat Hak Milik No. 1005/Kelurahan Lontar tanggal 10 Maret 1997 harus dibatalkan, mewajibkan Ny. Lucia Luwuk untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 1005/Kelurahan Lontar tanggal 10 Maret 1997 dan mencoret pendaftaran hak dari buku tanah hak milik No. 1005/Kelurahan Lontar. Selanjutnya, tanggal 26 Januari 2016, Ny. Lucia Luwuk (Tergugat I Perkara A Quo) dan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I (Tergugat II perkara a quo) kemudian mengajukan Banding dan terdaftar dalam perkara No: 180/B/2016/PT.TUN. SBY, yang telah diputus pada tanggal 26 Januari dengan hasil putusan yaitu, Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha negara Surabaya Nomor.

216/G/2015/PTUN. Sby, tanggal 03 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut.

Selanjutnya, Ny. Lucia Luwuk (Tergugat I Perkara A Quo) dan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I (Tergugat II perkara a quo) kemudian mengajukan upaya hukum kasasi atas putusan Banding No: 180/B/2016/PT.TUN.SBY, tanggal: 26 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Agung sebagai perkara No. 154 K/TUN/2017 yang pada tanggal 17 April 2017, telah diputus dengan amar putusan sebagai berikut, membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, menyatakan gugatan penggugat (Ny. Lucia Luwuk) tidak diterima. Bahwa kemudian atas putusan Kasasi tersebut, Penggugat telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, sebagaimana terdaftar dalam perkara Nomor: 38 PK/TUN/2018, yang telah diputus pada tanggal 15 Maret 2018, yang inti amar putusannya dalam menolak peninjauan kembali.

Tanggal 2 April 2018 PT. Pilar Mutiara Pratama melakukan pendaftaran gugatan yang di ajukan melalui Peradilan Umum/Perdata, dalam hal ini Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor: 328/Pdt G/2018/PN Sby, yang ditujukan kepada Ny. Lucia Luwuk dengan duduk perkara mengenai hak kepemilikan atas tanah. Bahwa Gugatan perkara *a quo* adalah mengenai Perbuatan Melanggar Hukum, dengan dasar bahwasannya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Tergugat nyata-nyata mengandung CACAT HUKUM. Sengketa tanah tersebut sesuai dengan perkara sebelumnya, tentang keabsahan hak tanah yang seharusnya milik dari PT. Pilar Mutiara Pratama dengan bukti Petok D No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2. Dalam hal ini tanah tersebut dalam keterangannya diduduki oleh data tanah dengan kepemilikannya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Ny. Lucia Luwuk. Maka dari itu, dengan adanya gugatan yang dilakukan oleh PT. Pilar Mutiara Pratama ini agar mendapatkan keadilan dan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang sah.

Dalam pelaksanaannya, setiap perkara wajib dilakukan mediasi antara kedua belah pihak. Namun, Mediasi yang telah dilakukan tidak

mencapai kesepakatan damai atau gagal dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan dari Penggugat yaitu PT. Pilar Mutiara Pratama. Tanggal 16 Mei 2018 pemohon intervensi yaitu selaku pemilik asal obyek tanah sengketa petok Ipeda nomor: 10147 , Persil 52, Klas D-II seluas + 2.250 M2 atas nama Ir. Sinto Dharmawan MBA memohon untuk hakim anggota memeriksa terhadap perkara No. 328/Pdt.G/2018/PN.Sby, bahwa yang Penggugat sampaikan benar adanya. Pemohon intervensi dalam memberikan keterangan sesuai dengan data transaksi yang dilakukan dengan PT. Pilar Mutiara Pratama selaku Penggugat. Selanjutnya tanggal 23 Mei 2018, pihak tergugat juga mengajukan permohonan intervensi tanggapan terhadap yang disampaikan oleh Ir. Sinto Dharmawan MBA. Pada 28 Juni 2018 terdapat putusan sela, yang menyatakan bahwa permohonan intervensi diterima atas perkara No. 328/Pdt.G/2018/PN.Sby. Adanya gugatan sebelumnya, pada tanggal 5 Juli 2018 pihak tergugat memberikan jawaban dalam eksepsinya, yang menyatakan bahwa menolak segala gugatan yang diberikan. Dalam perkembangannya, kasus berjalan dengan adanya Kompensi dan Rekompensi.

Kedua belah pihak yang bersengketa dalam eksepsinya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

- 1) Gugatan Error In Persona, gugatan Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan gugatannya
- 2) Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang Disengketakan , oleh karena penggugat dalam hal ini tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak/turut tergugat semenjak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik/SHM No.1005/Kelurahan Lontar
- 3) Gugatan Kurang pihak (pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap)
- 4) Gugatan Penggugat Obscur Libel (tidak jelas dan kabur)
- 5) Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai dasar hukum
- 6) Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu (*Verjaring*)

Selain dengan adanya eksepsi, kedua belah pihak saling memberikan duplik dengan tetap pada pendirian dan bukti masing-masing. Adanya bukti dan keterangan selama berlangsungnya beracara atas sengketa, tentunya hakim memerlukan pertimbangan untuk menjatuhkan putusannya, dengan pertimbangan dan didukung bukti-bukti hukum yang valid dan sesuai dengan penerapan di lingkungan. Dalam perkara ini hakim mengadili dengan beberapa putusan yaitu :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
- 2) Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*)
- 3) Menyatakan sah dan mempunyai hukum mengikat : Akta No. 94 tanggal 24 Mei 2007 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, SH. Notaris di Surabaya
- 4) Menyatakan tanah sesuai Kutipan Register Leter C, Nomor Buku Pendaftaran No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
 - Timur : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
 - Selatan : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
 - Barat : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
- 5) Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik / SHM No. 1005/Kelurahan Lontar yang terbit pada tanggal 10 Maret 1997 dan Gambar Situasi No. 48/1997, tanggal 6 Januari 1997 yang tertulis atas nama Nyonya Lucia Luwuk (Tergugat) adalah Cacat Hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk diberlakukan
- 6) Mewajibkan Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan *a quo*
- 7) Menolak gugatan selain dan selebihnya

3.3.2 Upaya Banding

Setelah adanya putusan hakim NOMOR 328/Pdt.G/2018/PN.Sby. Pihak Pembanding semula Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi yaitu Ny. Lucia Luwuk mengajukan banding atas gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sekarang Terbanding tersebut, Pembanding semula Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dalam jawabannya tertanggal 5 Juli 2018, telah mengajukan eksepsi dan gugatan rekonpensi serta memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan yang amarnya, sebagai berikut :

- 1) DALAM EKSEPSI: Mengabulkan Eksepsi Tergugat
- 2) DALAM POKOK PERKARA: Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- 3) DALAM REKONPENSI :
 - a. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) seluruhnya
 - b. Menyatakan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Kel.Lontar, Kec.Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.1005, Asal Persil Pemisahan dari M.990/K.Lontar
 - c. Menyatakan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum
 - d. Menghukum Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi/Penggugat Intervensi/ Penggugat Intervensi) untuk menyerahkan dan atau mengosongkan tanah hak milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Kel.Lontar
 - e. Menghukum tergugat rekonpensi dengan mengganti rugi kepada Penggugat rekonpensi sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua Milliar seratus juta rupiah), disertai uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan dibacakan
 - f. Menyatakan sah sita atas tanah sengketa
 - g. Menghukum tergugat rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara

- h. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, Banding, maupun Kasasi

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Bahwa oleh karena gugatan Konpensi dikabulkan dan gugatan rekonpensi ditolak, maka Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang menang sedangkan Tergugat konpensi, Penggugat rekonpensi berada di pihak yang kalah oleh karenanya harus dihukum membayar biaya perkara.

3.3.3 Putusan Hakim

Terhadap kasus atau perkara sengketa tanah antara PT. Pilar Mutiara Pratama dengan Ny. Lucia Luwuk yang terdapat dalam putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY, majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya memutuskan bahwa :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige daad*)
- 3) Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat:
Akta No. 94, tanggal 24 Mei 2007 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, S.H., Notaris di Surabaya
- 4) Menyatakan tanah sesuai Kutipan Register Leter C, Nomor Buku Pendaftaran No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
Timur	: Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
Selatan	: Tanah milik Pilar Mutiara Pratama
Barat	: Tanah milik Pilar Mutiara Pratama

 Adalah Milik Sah Penggugat

- 5) Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik / SHM No. 1005/Kelurahan Lontar yang terbit pada tanggal 10 Maret 1997 dan Gambar Situasi No. 48/1997, tanggal 6 Januari 1997 yang tertulis atas nama Nyonya Lucia Luwuk (Tergugat) adalah Cacat Hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk diberlakukan
- 6) Mewajibkan turut tergugat Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara *a quo*
- 7) Menolak gugatan selain dan selebihnya
- 8) Menghukum Tergugat konpensi/ Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp.656.000,- (enam ratus lima puluh enam ribu rupiah)

3.3.4 Kedudukan Petok D Berdasarkan Putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY

Seorang Hakim dalam mengadili suatu perkara yang kelak melahirkan keputusan perlu adanya pertimbangan - pertimbangan didalamnya, dimana pertimbangan tersebut dapat menjadikan suatu penentu terwujudnya nilai keadilan (*ex aequo et bono*) dan kepastian hukum yang mengandung manfaat bagi pihak yang bersangkutan. Sehingga dalam membuat suatu pertimbangan harus bersikap teliti, benar, dan cermat, maupun sebaliknya apabila dalam membuat pertimbangan tersebut hakim kurang teliti, benar dan cermat, maka putusan hakim akan dibatalkan atau banding oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.³⁵

Dalam menyelesaikan suatu perkara tentunya hakim memerlukan suatu pembuktian yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan putusan. Hakim harus dapat menentukan keaslian, kepastian hukum, keadilan, dan kebermanfaatan atas bukti-bukti yang diberikan oleh pihak yang berperkara, dalam hal ini adalah sengketa tanah. Pembuktian yang baik yaitu pembuktian yang dalam hal peraturan perundang-undangan dengan yang terjadi di lingkungan masyarakat sama

³⁵ Arto Mukti, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama* (Yogyakarta: , Pustaka Pelajar, 2004). Hal : 140.

adanya. Karena selain pembuktian harus jelas, tentunya hakim dalam mengambil ataupun menjatuhkan keputusan bersifat logis, rasional dan ilmiah, serta intuitif irasional. Intuitif irasional adalah bersifat arif, bijaksana, dan adil.

Seperti pertimbangan yang digunakan oleh hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara atau kasus sengketa tanah antara PT. Pilar Mutiara Pratama dengan Ny. Lucia Luwuk, analisis sistematis dilakukan dengan bertumpu dari pendekatan yuridis normatif berdasarkan peraturan perundangan-undangan. Selain itu bukti-bukti yang ada haruslah sesuai dengan penerapan yang ada di lingkungan masyarakat. Dalam Putusan Hakim NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY menyatakan beberapa poin penting, sehingga PT. Pilar Mutiara dapat memiliki hak tanah secara sah, walaupun dalam hal ini hanya memiliki petok D, yang belum dilakukan sertifikasi.

Poin penting dari putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY adalah sebagai berikut :

- 1) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige daad*).

Menurut Pasal 1365 KUHP Perdata mengenai Perbuatan melanggar hukum, dimana tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugiatan itu, mengganti keruggian tersebut.³⁶ Sementara itu menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis.³⁷ Petok D merupakan salah satu bukti tertulis yang dibuat

³⁶ R. Subekti and R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)* Jakarta, Indonesia: Balai Pustaka. 2017. Hal : 379.

³⁷ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. 1997.

berdasarkan dengan persetujuan kedua belah pihak yang bersangkutan, selain itu petok D merupakan bukti tertulis yang didalamnya memuat keterangan-keterangan yang jelas mengenai tanah yang dalam hal ini disengketakan.

Dalam hal ini Ny. Lucia Luwuk selaku tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Hal demikian karena, SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Tergugat nyata-nyata mengandung CACAT HUKUM. Sertipikat tersebut mengalami cacat hukum karena terbukti :

- a. Bahwa SHM No. 1005/Kelurahan Lontar diterbitkan pada tanggal 10 Maret 1997 dan Gambar Situasi No. 48/1997 tanggal 6 Januari 1997 dengan menunjuk lokasi di Obyek Sengketa, yaitu tanah Petok D No. 10147 (yang asal muasalnya berasal dari Petok D No. 1032, kemudian tanggal 7 November 1994 sebagian menjadi Petok D No. 10147), Persil 52, Klas D-II, Luas \pm 1.150 M² yang senyatanya sejak tanggal 7 Nopember 1994 (jauh hari sebelum terbit sertifikat) telah menjadi MILIK SAH dan dikuasai Fisik tanah / objek sengketa sepenuhnya selama \pm 24 tahun oleh Ir. Sinarto Dharmawan yang kemudian dilepaskan hak seluruhnya kepada Negara dengan memberikan prioritas dengan penyerahan Fisik Tanah / objek sengketa kepada Penggugat setelah dibayar lunas ganti ruginya. Hal ini sesuai dengan pada KUHPerdara mengenai perbuatan melanggar hukum.

Sementara itu juga, menurut penulis hal demikian merupakan bertentangan dengan hukum. Bahwa Bukti Hak dari Tergugat, yaitu SHM No. 1005/Kelurahan Lontar, mengandung cacat hukum, karena Jelas Tergugat tidak memiliki hak dan tidak menguasai bahkan tidak tahu letak / posisi Obyek Sengketa.

Sehingga, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun untuk diberlakukan.

Selain itu juga, dalam proses sertifikasi tanpa diketahui para tetangga yang berbatasan termasuk Penggugat yang mana ternyata obyek sengketa adalah merupakan sebagian dari tanah milik Penggugat yang seutuhnya seluas 2.250 M2 sehingga seluas sekitar 1.150 M2 adalah berbatasan langsung / bersebelahan dengan obyek sengketa.

b. Unsur Kesalahan

Adanya unsur kesalahan ketika tergugat mengetahui dengan pasti dalam artian adanya kesengajaan, dan juga sudah terdapat mengenai hasil dari sidang sebelumnya, bahwa dengan adanya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar, mengandung cacat hukum. Seharusnya dilaksanakan putusan hakim, dengan mencabut sertipikat dan data dibuku tanah. Dalam hal ini agar tidak terjadi kesalahan kembali, serta dapat menciptakan kepastian hukum dengan pasti dan jelas.

c. Adanya kerugian yang ditimbulkan

Bahwa Penggugat selaku Pemilik Hak atas Obyek Sengketa sangat dirugikan, secara materiil, akibat terbitnya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar, karena tidak dapat mengajukan permohonan sertifikasi atas tanah / objek sengketa tersebut. Dalam hal ini terjadi suatu ketidakadilan, dimana jika sesuai dengan ketentuan penggugat dapat menggunakan haknya untuk dapat melakukan pengajuan sertipikat hak milik kepada BPN. Maka dari itu untuk penyelesaian yang dapat dilakukan adalah, tergugat mencabut semua nama, data keterangan di buku tanah,

serta mencabut putusan PTUN terkait dengan SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama tergugat Ny. Lucia Luwuk.

- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian :

Bahwa jelas meskipun Penggugat secara nyata telah menguasai fisik tanah dan selaku Pemilik Hak atas Obyek Sengketa, tetapi tidak dapat melakukan sertifikasi maupun perbuatan hukum lainnya akibat adanya SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Tergugat, yang nyata-nyata mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan.

- 2) Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat:

Akta No. 94, tanggal 24 Mei 2007 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, S.H., Notaris di Surabaya.

Bahwa Akta No 94, tanggal 24 Mei 2007 tersebut merupakan suatu bukti yang sangat penting terhadap perkara atau kasus sengketa tanah ini. Adanya Akta ini sudah diakui oleh hukum dan bersifat mengikat dan dengan akta ini dapat menunjukkan fakta di lapangan bahwa, tanah yang disengketakan benar adanya milik pihak penggugat. Bahwa Penggugat yang nyata-nyata menguasai fisik tanah/ objek sengketa adalah pemegang hak yang sah atas obyek tanah Petok D No. 10147 (yang asal muasalnya berasal dari Petok D No. 1032, kemudian tanggal 7 November 1994 sebagian menjadi Petok D No. 10147) Persil 52, Klas D-II seluas ± 2.250 M2.

- a. Adanya proses jual beli atas tanah

Dalam keterangan data secara berkelanjutan dan juga permulaan adanya kepemilikan atas tanah yaitu ; adanya transaksi jual beli

antara Teman P. Rasmu dengan Ir. Sinarto Dharmawan untuk tanah seluas ± 2.250 M2, dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. ³⁸Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum Perdata menyatakan bahwa dalam hal jual beli adalah suatu perjanjian, dengan pihak satu mengikatkan diri dengan menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satunya lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang hukum Perdata menyatakan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi, apabila para pihak mencapai sepakat. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang hukum Perdata menyatakan bahwa hak milik yang dijual tidak akan berpindah jika belum dilakukan penyerahan nyata, pembuatan akta outentik, atau dengan memindahkan salinan outentik yang lengkap dari akta outentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpan hipotik dan barang yang tak bergerak harus diserahkan, dan dengan membukukannya dalam register.

Dari keterangan diatas, menurut peraturan perundangan yang berlaku. Proses jual beli tanah Teman P. Rasmu dengan Ir. Sinarto Dharmawan telah pula tercatat di buku C kelurahan Lontar, dan karenanya sah menurut hukum sehingga wajar apabila kepentingan Ir. Sinarto Dharmawan sebagai penjual yang baik kepada PT. Pilar Mutiara Pratama selaku Terbanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dilindungi oleh hukum.

Selain adanya Akta secara tertulis dan keterangan jual beli, terdapat saksi yang dalam hal ini juga dapat memperkuat argumen, yaitu Setiawati Sabarudin, S.H., selaku Notaris dan tentunya Ir.Sinarto

³⁸Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. Jakarta : Balai Pustaka.2017.

Dharmawan selaku Pemohon Intervensi mempunyai kewajiban untuk membela kepentingan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah dan juga pemilik sah Petok D No. 10147 Persil 52, Klas D-II seluas \pm 2.250 M2 dan Bahwa pelepasan Hak dan penyerahan obyek sengketa dilakukan oleh Ir.Sinarto Dharmawan.

Pasal 279 RV yang pada pokoknya menyatakan:

“Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan.”

3) Menyatakan tanah sesuai Kutipan Register Letter C, Nomor Buku Pendaftaran No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama

Timur : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama

Selatan : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama

Barat : Tanah milik Pilar Mutiara Pratama

Adalah Milik Sah Penggugat

Dalam suatu kepastian hukum tentunya ada fakta hukum yang menjadi tolok ukur untuk pertimbangan hakim, sehingga kemudian dapat menentukan dan menjatuhkan putusan. Fakta-fakta hukum yang ada sehingga petok D ini dapat dijadikan suatu bukti yang penting karena, petok D sendiri merupakan bukti administrasi di bidang perpajakan atau bukti pembayaran pajak. Dalam hal melakukan pembayaran pajak, semua informasi yang masuk akan tercatat sesuai dengan ketentuan yang ada. Dalam hal ini petok D, merupakan bukti hak lama yang sistem pembayarannya dibantu oleh petugas kelurahan, dan data yang ada pasti juga masuk kedalam data milik kelurahan. Sehingga, jika dijadikan

sebuah bukti, hal ini pun menyangkutkan pemerintah yang menjadi saksi dan data yang menjadi kunci.

Kutipan Register Leter C, Nomor Buku Pendaftaran No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas ± 1.150 M², sesuai data yang terbagi atas beberapa titik lahan yang dimana hal ini tentunya termuat dalam gambar petok D. Nama pemilik, ukuran lahan yang pastinya hanya satu dan dapat dibuktikan keasliannya karena melalui proses pengukuran. Terhadap data yang ada pada petok D.

Bahwa dasar peroleh hak dan penguasaan fisik oleh Penggugat atas obyek sengketa Petok D No. 10147 (yang asal muasalnya berasal dari Petok D No. 1032, kemudian tanggal 7 November 1994 sebagian menjadi Petok D No. 10147), Persil 52, Klas D-II, Luas ± 1.150 M², telah sesuai dengan Bukti Autentik yang ada dan berlaku di Kelurahan Lontar, sebagaimana Surat Keterangan yang diterbitkan Lurah Lontar, Surat Keterangan No. 593.21/318/436.10.154/2015 tanggal 26 Agustus 2015, yaitu:

- a. Klasiran tahun 1973, Ipenda Nomor 1032, Persil 52, Klas D-II, Luas ± 4.520 M² atas nama TEMAN P. RASMO.
- b. Pada tanggal 7 November 1994, Jual sebagian ke petok Ipeda Nomor 10147, Persil 52, Klas D-II seluas ± 2.250 M² atas nama Ir. SINARTO DHARMAWAN
- c. Pada tanggal 24 Mei 2007, Ipeda Nomor 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas ± 2.250 M² atas nama Ir. SINARTO DHARMAWAN dilepas kepada PT. PILAR MUTIARA PRATAM
- d. Pada Tahun 2010 dari Ipeda Nomor 10147, Persil 52, Klas D-II dipecah seluas ± 1.150 M²
- e. Status tanah adalah Bekas Yasan

Bahwa dengan adanya keterangan diatas, dapat diketahui mengenai data berkelanjutan mengenai tanah yang disengketakan. Bahwa data yang tersimpan di kelurahan tersebut berisikan informasi mengenai ukuran lengkap tanah kepemilikan penggugat. Besaran persil, letak, dan luas bidang tanah sesuai dengan jelas. Pasal 14 Undang-Undang No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. pembuatan peta dasar pendaftaran; b. penetapan batas bidang-bidang tanah; c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d. pembuatan daftar tanah; e. pembuatan surat ukur.³⁹ Adanya peraturan pemerintah yang mengatur, menjadi suatu dasar penetapan akan kepastian hukum. Dalam penerapannya bahwa nomor persil tidak akan berubah, artinya dalam hal ini tidak bisa nomor persil milik tergugat yaitu Ny. Lucia Luwuk menjadi persil 52 atau sebaliknya. Berdasarkan data yang berlaku (buku letter C dan krawangan) di kelurahan Lontar tidak ada peralihan, dari Teman P. Rasmu ke Ny. Lucia Luwuk. Jadi, dapat dikatakan bahwa Petok D yang dimiliki penggugat kedudukannya dalam putusan ini bersifat tetap, sebagai bukti autentik yang sah karena berdasarkan fakta hukum dilapangan dengan data tertulis adalah selaras. Sedangkan dalam hal inibukti yang dimiliki Ny. Lucia Luwuk berdasarkan SHM No. 1005/Kelurahan Lontar atas nama Tergugat, yang dimilikinya tidak mempunyai kepastian hukum dan patut untuk dipertanyakan keabsahannya.

³⁹Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

3.4 Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Sesuai Dengan Perundang-Undangan Yang Ada

Proses pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan pemerintah. Dalam hal ini pendaftaran tanah dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria, menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :⁴⁰

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.

Berikut merupakan pendaftaran tanah menurut UUPA. Secara lebih lengkapnya mengenai pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah. Pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terbagi atas pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :⁴¹

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik.
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya.
 - c. penerbitan sertipikat.
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis.
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

⁴⁰ Republik Indonesia, *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. 1960

⁴¹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. 1997.

- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
 - b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Pendaftaran tanah pertama kali :

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah, menurut Pasal 1 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang di maksud dengan data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai bangunan diatasnya. Sementara data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴² Pengumpulan dan pengolahan data fisik identik dengan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan sendiri meliputi :

- a. Pembuatan peta dan pendaftaran, dalam pembuatan peta digunakan untuk perencanaan bidang tanah. Bidang-bidang tanah yang diukur sebelum tahun 1997 masih menggunakan sistem koordinat lokal sehingga tidak bisa dilakukan perencanaan khusus. Namun dengan adanya teknologi sistem informasi yang baik, peta dapat dibuat digambar atau digitalisasi dan kemudian di cetak.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah, dalam hal penetapan bidang tanah merupakan tahapan yang penting, dikarenakan dalam kegiatan pengukuran nmenentukan batas yuridis yang di klaim oleh pemilik tanah. Penetapan batass dalam pendaftaran

⁴² Ibid.

tanah sistematis dilakukan oleh panitia adjudikasi, sedangkan pada pendaftaran tanah sporadis dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau petugas yang telah ditunjuk.⁴³

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Dalam hal pengukuran pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah tergambar dan tercatat datanya, tanda batas harus dipasang disetiap titik sudut batas dan kemudian dilakukan penetapan batas dan membuat peta pendaftaran.

- e. Pembuatan daftar tanah

Data yang sudah diterima termasuk dengan peta gambar, dibuatlah daftar tanah yang sesuai.

- f. Pembuatan surat ukur

Pembuatan surat ukur sesuai dengan data yang dimiliki sebelumnya dalam hal pengukuran dan pemetaan.

- 2) Pembuktian hak dan pembukuan

Pembuktian hak dan pembukuan dilakukan untuk pengecekan data baik fisik maupun yuridis, apakah data yang diukur sudah benar-benar valid, dalam hal ini para pihak harus turut serta. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan pemberian hak dari pejabat yang berwenang. asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

- 3) Penerbitan sertipikat tanah

Penerbitan sertipikat tanah oleh BPN yang diminta oleh pemilik tanah, dilakukan selama kurang lebih dua bulan, dan selanjutnya dapat dilakukan pencetakan sertipikat.

- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis

⁴³ Waskito and Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group. 2019. Hal : 36.

Dalam hal penyajian data fisik dan data yuridis dilakukan oleh BPN. Masyarakat dapat mengakses ataupun menanyakan terkait informasi yang dibutuhkan.

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam hal penyimpanan harus dilakukan secara terstruktur, agar jika data dibutuhkan kembali mudah untuk menemukannya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1) Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Dalam prosesnya, tanah dapat dialihkan namanya. Hal tersebut dapat dikarenakan proses jual beli, dihibahkan, ataupun yang lainnya. Maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran kembali dengan tujuan untuk perubahan data, dengan demikian data tanah bersifat dapat diperbarui sesuai dengan keadaan yang terjadi.

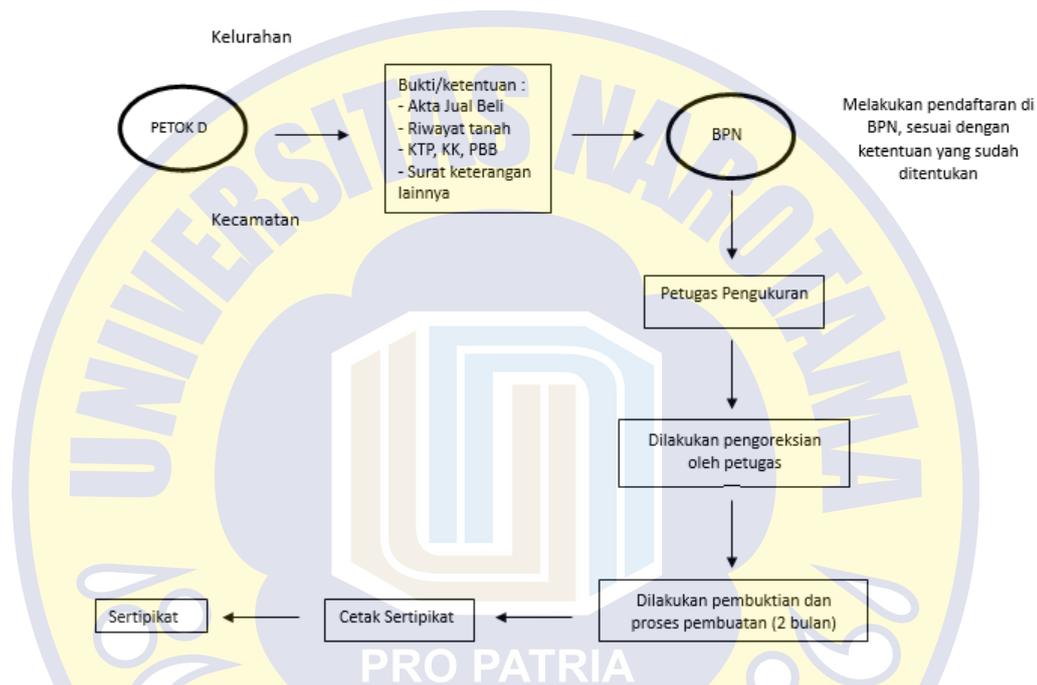
2) Pendaftaran Pemeliharaan Dan Pembebanan Hak

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan juga keadilan. Dalam hal perkara sebelumnya yang termuat dalam putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY, kepemilikan atas tanah belum melalui sertifikasi yang dimana dalam bentuk petok D. Berdasarkan putusan yang sudah ditetapkan sebelumnya adalah untuk mendaftarkan hak atas tanah menjadi sertipikat hak milik yang sah dan diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan. Atas dasar kepemilikan petok D, tentunya dalam melakukan pendaftaran tanah harus melalui beberapa tahapan khusus terlebih dahulu. Perlu dilakukannya suatu pembuktian hak, walaupun sudah terdapat putusan pengadilan yang bersifat tetap. Pembuktian hak lama perlu dilakukan, sebab dalam pemerintahan yang sekarang ini petok D hanya

sebagai bukti pembayaran pajak dan tidak berlaku sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

Dapat dilihat dalam bagan dibawah ini mengenai prosedur pendaftaran tanah kaitannya untuk mendapatkan sertipikat hak milik, melalui pembuktian hak lama dalam hal ini yaitu petok D.



Bagan 1 Prosedur pendaftaran tanah melalui pembuktian hak lama (petok D)

Dilihat dari bagan diatas mengenai prosedur yang untuk mendapatkan sertipikat hak milik. melalui pendaftaran tanah. Dalam hal ini mengacu pada putusan NOMOR 53/PDT/2019/PT SBY, yang dimiliki penggugat yaitu petok D No. 10147, Persil 52, Klas D-II, seluas \pm 1.150 M2 dan bukti-bukti lainnya.

Langkah atau prosedur yang harus dilakukan yaitu, menyiapkan bukti berupa petok D, kemudian dilakukan pengecekan dan mengumpulkan data melalui kelurahan ataupun kecamatan. Selanjutnya menyiapkan bukti pendukung lainnya, misalnya seperti ; Surat Keterangan/riwayat tanah, Kutipan Register Leter C, Surat pernyataan penguasaan dari kelurahan, Daftar mutasi sementara pajak, dan data pendukung lainnya. Setelah semua data terkumpul, dilakukan pendaftaran melalui

BPN, dalam melakukan pendaftaran harus sesuai denganketentuan yang diminta. Setekah melakukan pendaftaran dan di proses, dilakukanlah pengukuran dan selanjutnya pengecekan oleh petugas. Pengecekan berupa data fisik dan data yuridis. Setelah melakukan pengecekan, selanjutnya melakukan pembuktian atas data yang sudah dimiliki, proses kurang lebih 2 bulan. Selanjutnya proses pembuatan sertipikat dan penerbitan sertipikat.

Prosedur pendaftaran tanah melalui proses konvensi, pengakuan, atau penegasan hak melalui pendaftaran tanah kaitannya untuk mendapatkan sertipikat hak milik adalah sebagai berikut :

1. Pemenuhan yang harus dipenuhi meliputi ;
 - a. Formulir pemohon yang sudah diisi ditandatangani pemohon atau kuasa dengan meterai cukup
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan yang telah di cocokkan dengan aslinya
 - d. Bukti pemilikan tanah
 - e. Fotokopi SPPT PBB yang telah dicocokkan
2. Melanjutkan administrasi dengan pembayaran
3. Waktu untuk penyelesaian pekerjaan adalah 98 hari yang terdiri dari tahapan pengukuran, pemetaan bidang tanah, pengumuman selama 60 hari, pembukuan dan penerbitan sertipikat tanah.