

BAB III

HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Para Pelawan Mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga Derden Verzet

Dalam perkara yang penulis mencoba uraikan dalam latar belakang masalah, Pelawan telah mengajukan gugatan kepada Tergugat atas permintaan pembebasan tanah yang diajukan oleh Tergugat pada sidang sebelumnya dengan nomor perkara No.2/pdt. Eks/2020/PN. Tgr, pada 26 Agustus 2020 sebelumnya, berdasarkan sejumlah saksi dan alat bukti, pihak Pelawan yang merupakan pemilik tanah merasa tidak pernah dilibatkan dalam persidangan sebelumnya, sehingga pihak lawan merasa haknya telah dicabut. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 59/Pdt/2018/PT.Sdr Jo. Pengadilan Negeri Tenggarong Nomor 26/Pdt.G/2016/PN.Trg Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2813K/Pdt/2019;

Berdasarkan identitas pelawan Usman Jaya, bertempat tinggal di Jalan P. Batur, No. 49, RT. 008, Kelurahan Pasar Pagi, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda selanjutnya disebut sebagai Pelawan I. Fandy Wijaya Oeij, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, No. 69, RT. 029, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai Pelawan II. Irwan Wijaya, bertempat tinggal di Jalan H. Hasan Basri, GG. 05, No. 02, RT. 021, Kelurahan Bandara, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut Pelawan III; Dalam kesempatan ini ketiganya memberikan kuasa kepada Muhammad Nurcholis Alhadi, S.H., MH.Li, dan Bayu Prasetyo, S.H., M.H.,

kuasa hukum pada Alhadi Prasetyo *Lawyers Advocates*, yang beralamat di desa Timbau, Kecamatan Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara, Gedung Graha Ikadi.

Para Pelawan dalam hal ini adalah sebagai berikut: Dalam hal ini Hendro Sujarwo yang berdomisili di Jl. Astiku, RT. 02, Desa Pendingin, Kecamatan Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, atau beralamat di Galangan Kofu, awalnya memberikan kuasa kepada Sri Isjana Wadipalapa Putri, S.H. dan dr Yatini, S.H.,M.H. Cv Alaska Prima Coal, berkedudukan terakhir di Jalan Raya Makmur, Kelurahan Keren, Kecamatan Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut Turut Tergugat I; H Iriansyah berdomisili di Handil Baru Darat, RT. 006, Desa Handil Baru Darat, Kecamatan Samboja, Kabupaten Kutai Kartanegara, selanjutnya disebut Turut Tergugat IV; Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa.

Surat Keterangan Pengadaan Tanah/Pembebasan Tanah (SPPT) No. 30/SPPPT/VI/2004 tanggal 23 Juni 2004 seluas 15.000 m² dengan panjang 500 m² dan lebar 30 m² sebagai bukti surat Usman Wijaya kepemilikan dan penguasaan tanah. Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPMHAT) No. 07/Pem/SS/III/2005 tanggal 24 Maret 2005, yang luasnya 25.000 m² dengan panjang 500 m² x 50 m² dan sekarang telah dimintakan eksekusi oleh pihak lawan, Pelawan III memiliki dan menguasai tanah tersebut. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan dan kepemilikan Pelawan II atas tanah tersebut. Penggugat yang dikesampingkan sebagai salah satu pihak dalam suatu gugatan dalam putusan sebelumnya adalah pemilik yang sah dari objek sengketa,

dan haknya harus dilindungi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kasus sebelumnya pada awalnya tidak diketahui oleh para kontestan, dan baru setelah Pengadilan Negeri Tenggara mengeluarkan *aanmaning* (teguran) yang memerintahkan Tergugat untuk mengikuti putusan kasus sebelumnya, penggugat mengetahui bahwa tanah tersebut sebenarnya sedang dalam sengketa. Kesepakatan bahwa para pihak yang bersengketa secara sah memiliki subjek sengketa. Berdasarkan SPPT No. 30/SPPPT/VI/2004, Pelawan I membeli objek bidang tanah tersebut dari Saleh Pelawan I secara konsisten memiliki dan merawat properti tersebut. Sementara itu, Pelawan II memperoleh objek tanah pekarangan sesuai SPMHAT No.04/Pem/SS/III/2005 dengan memegang hak Turut Tergugat II sebagai penggarap dan perintis tanah asli. Pelawan II tetap menjadi pemilik dan pengurus properti tersebut. Selanjutnya Pelawan III memperoleh bidang tanah sesuai dengan SPMHAT No. 07/Pem/SS/III/2005 dengan memperoleh hak dari H. Jantarmas, dimana tanah tersebut masih merupakan milik Pelawan III dan dipelihara dengan baik oleh Pelawan III tanpa ikatan hukum dengan pihak lawan. bahwa tidak ada keberatan yang diajukan pada saat itu, termasuk oleh para saksi batas, dan bahwa pembelian dan pemilikan hak atas tanah Para Pelawan adalah sah menurut hukum.

Bahwa Para Pelawan keberatan dengan Terlawan Penyita yang hanya mengukur sisi lebar tanpa mengukur panjang objek tanah sita eksekusi. Terlawan Penyita hanya meletakkan batas pada sisi barat dan sisi timur (tepi Sungai Mahakam). Dengan demikian, Para Pelawan hanya akan membuktikan kesalahan

sita eksekusi pada pada sisi barat dan sisi timur. Adapun peletakan batas-batas sita eksekusi yang sebagian masuk ke tanah Para Pelawan adalah sebagai berikut:

a. Objek Bidang Tanah Pelawan I:

- 1) Pada Sisi Barat: Tanda batas peletakan sita eksekusi telah masuk tanah milik Pelawan I selebar 30 m²;
- 2) Pada Sisi Timur: Tanda batas peletakan sita eksekusi telah masuk tanah milik Pelawan I selebar 30 m²;

b. Objek Bidang Tanah Pelawan II:

- 1) Pada Sisi Barat: Tanda batas peletakan sita eksekusi telah masuk tanah milik Pelawan II selebar 22 m²;
- 2) Pada Sisi Timur: Tanda batas peletakan sita eksekusi telah masuk tanah milik Pelawan II selebar 50 m²;

c. Objek Bidang Tanah Pelawan III:

- 1) Pada Sisi Barat: Tanda batas peletakan sita eksekusi telah masuk tanah milik Pelawan III selebar 31 m²;
- 2) Pada Sisi Timur: Batas sita eksekusi mengenai sisi tengah tanah milik Pelawan III

Bidang tanah milik Para Pelawan di perolehannya diketahui/dihadapan Lurah Pendingin (Arbain. T) dan Camat Sanga-sanga (Drs. Halim) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan saat ini masih teregister di buku kantor Kelurahan Pendingin dan Kecamatan Sanga-sanga Selanjutnya dalam perkara ini, Pelawan I menolak dalil Terlawan Penyita dalam gugatan sesuai salinan putusan PN Tenggara No: 62/Pdt.G/2016/PN.Trng yang menyatakan Terlawan Tersita

memperoleh atau membeli tanah dari Turut Terlawan II. Perlu dijelaskan bahwa Pelawan I pernah memberikan kuasa menjual tanah kepada Turut Terlawan II pada 5 Agustus 2005, tetapi dari Turut Terlawan II sampai saat ini, tidak ada pelunasan pembayaran. Maka, objek bidang tanah SPPT No. 30/SPPPT/VI/2004, Pelawan I miliki dan kuasai sampai saat ini. Bahwa perolehan dan bukti kepemilikan tanah Para Pelawan sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA). Surat-surat tanah (SPPT dan SPMHAT) milik Para Pelawan adalah termasuk bukti kepemilikan tertulis sesuai Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada tanggal 19 Mei 2021, perkara nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg diputuskan terhadap kelompok perlawanan ketiga oleh Ketua Hakim Tengarong Ricco Imam Vimayzar, S.H., M.H. (*derden verzet*) menyatakan bahwa USMAN WIJAYA, FANDY WIJAYA OEIJ, dan IRWAN WIJAYA, melawan Pelawan I, Pelawan II, dan Pelawan III, telah menyelesaikan formalitas yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum pihak ketiga (*derden verzet*) untuk mencegah dikeluarkannya eksekusi sita No.2/pdt Ex/2020/PN. Trg., yaitu Tuntutan balik diajukan sebelum penjualan lelang (sebelum dieksekusi di jalan). Para kontestan telah memenuhi seluruh syarat dalam perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg, serta Pasal 195 Ayat 6 HIR, Pasal 206 Ayat 6 RBg, dan juga Pasal 378. dan 383 Rv, dimana kata-kata dalam Pasal ini menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan *derden verzet* adalah pihak ketiga dalam suatu putusan pengadilan.

Dalam perlawanan pihak ketiga ini, sebuah kasus biasanya tidak disidangkan di pengadilan dan tidak ada hubungannya dengan pihak-pihak yang terlibat; sebaliknya, pengadilan menyita harta benda para pihak, termasuk harta bergerak dan tidak bergerak. Dalam Perkara Nomor : 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg. telah memenuhi persyaratan tersebut untuk terlibat dalam konflik dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal tersebut di atas (*derden verzet*). Mengenai komponen-komponen tersebut: Komponen pertama adalah putusan yang berkekuatan tetap, yang dibuktikan dengan munculnya kasasi terhadap putusan penyitaan eksekusi Nomor: No 2/pdt.Ex/2020/PN. Trg yang putusannya merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong No. 26/Pdt.G/2016/PN.Trg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 59/Pdt/2018/PT. Sdr Jo. Kasasi Mahkamah Agung Indonesia.

Syarat kedua adalah pihak yang tidak hadir pada sidang sebelumnya. Para pengadu dalam perkara nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg bukan merupakan Tergugat atau turut Tergugat, juga bukan merupakan pihak dalam putusan gugatan perdata nomor PN Tenggarong No. 62/Pdt.G/2016/PN.Trg , yang mana pihak HENDRO SUJARWO sebagai lawan sita, FUSANTO WIJAYA melawan sita, Pelawan adalah pemilik dan merupakan komponen ketiga, yang merupakan kekayaan hukum mereka (Hak Milik). Bahwa bidang-bidang tanah yang saling bertetangga itu dimiliki dan dikuasai langsung oleh ketiga Pelawan I, Pelawan II, dan Pelawan III dengan itikad baik. Bidang tanah ditata mulai dari Pelawan I, Pelawan II, dan Pelawan III secara berurutan dari utara ke selatan. Obyek sebidang tanah Pelawan terletak di Jalan Astiku, RT. 02, Desa Pendingin, Kecamatan

Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara, atau sebelum perubahan nama RT dikenal dengan alamat selatan Handil Terang, RT. 01, tepian Sungai Mahakam.

Berdasarkan bukti Surat Pernyataan Hak Milik dan Hak Milik Tanah (SPPT) No. 30/SPPPT/VI/2004, tanggal 23 Juni 2004, seluas 15.000 m², dengan dimensi 500 m² x 30 m², dan Sertifikat tanah Pelawan I diisi dengan:

1. Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat Pelawan I tertanggal 23 Juni 2004;
2. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah;
3. Sket/gambar ukuran dan batas-batas tanah.

Sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPMHAT) No. 04/Pem/SS/III/2005 tanggal 15 Maret 2005, yang luasnya 25.000 m² dengan panjang 500 m² x lebar 50 m², Pelawan II memiliki dan menguasai tanah tersebut. Bukti sertifikat tanah Pelawan II yang telah lengkap:

1. Surat Pernyataan Pemilikan Tanah/dan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh Iriansyah (Turut Terlawan II) tertanggal 14 Maret 2005 (SPPT Regno:02/SPPT/III/2005);
2. Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat Turut Terlawan II tertanggal 14 Maret 2005;
3. Surat Pernyataan Penguasaan Kepemilikan Tanah;
4. Sket/gambar ukuran dan batas-batas tanah.

Sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPMHAT) No. 07/Pem/SS/III/2005 tanggal 24 Maret 2005, yang luasnya 25.000 m² dengan panjang 500 m² x lebar 50 m², Pelawan III memiliki dan menguasai

tanah. Bukti sertifikat tanah Pelawan II yang telah lengkap:

1. Surat Pernyataan Pemilikan Tanah/dan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh H. Jantarmas tertanggal 21 Maret 2005, (SPPT Regno: 05/SPPT/III/2005);
2. Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat H. Jantarmas tertanggal 21 Maret 2005;
3. Surat Pernyataan Penguasaan Kepemilikan Tanah;
4. Sket/gambar ukuran dan batas-batas tanah.

Berdasarkan hal di atas, Pelawan I menolak dalil Terlawan Penyita dalam gugatan sesuai salinan putusan PN Tenggara No: 62/Pdt.G/2016/PN.Trg. halaman 6 angka 11 yang menyatakan Terlawan Tersita memperoleh atau membeli tanah dari Turut Terlawan II. Perlu dijelaskan bahwa Pelawan I pernah memberikan kuasa menjual tanah kepada Turut Terlawan II pada 5 Agustus 2005, tetapi dari Turut Terlawan II sampai saat ini, tidak ada pelunasan pembayaran. Maka, objek bidang tanah SPPT No. 30/SPPPT/VI/2004, tetap Pelawan I miliki dan kuasai hingga saat ini

Sesuai hukum kebiasaan dan adat yang berlaku, sebagai penanda garis batas dengan tanah orang lain, maka dibuatlah parit. Tegasnya pada sisi utara tanah Pelawan I telah ada parit sebagai pembatas dengan tanah milik Hj. Askiyah. Parit tersebut melintang dari ujung barat sampai ke timur tepat tepi Sungai Mahakam. Parit tersebut telah lama ada karena dibuat oleh Turut Terlawan II selaku anggota Kelompok Tani Pendingin untuk mempertegas parit, maka Pelawan I membuat pagar seng yang melintang dari barat sampai ke timur sisi tepi

Sungai Mahakam. Pagar seng tersebut dibuat oleh Pelawan I pada 2005 dengan dibantu anak buah Turut Terlawan II dan Anak buah Terlawan Tersita. Pagar Seng dibuat mengingat kondisi tanah di utara tanah milik Pelawan I tidak terawat, tidak dipelihara dan masih berbentuk rawa-rawa. Oleh karena itu, Pelawan I menolak dalil Terlawan Penyita dalam gugatan sesuai salinan putusan PN Tenggara No: 62/Pdt.G/2016/PN.Trg halaman 5 angka 8 dan 9 yang menyatakan pagar seng dibuat pada tahun 2009 oleh Terlawan Tersita

Pelawan I menguasai fisik dan yuridis tanah SPPT 30/SPPPT/VI/2004 dilakukan dengan itikad baik. Data fisik membuktikan letak tanah dari awal sampai saat ini tidak berubah. Tanda batas tanah tersebut tidak berubah, yakni pada sudut-sudut batas dipasang patok kayu ulin. Patok-patok tersebut menunjukkan luas tanah Pelawan I adalah 15.000 m² dengan ukuran panjang 500 m² x lebar 30 m². Patok kayu ulin sudah ada sejak lama, karena memang dipasang Turut Terlawan II bersama Alm. H. Syahrur selaku perintis tanah di Kelurahan Pendingin.

Pelawan II menguasai fisik tanah SPMHAT No. 04/Pem/SS/III/2005 dilakukan dengan itikad baik. Data fisik membuktikan letak tanah dari awal sampai sekarang tidak berubah dan ditandai dengan tanda batas berupa patok kayu ulin. Patok tersebut telah lama ada dan dipasang oleh Turut Terlawan II sebagai pemilik awal tanah. Patok kayu ulin tersebut, menunjukkan luas tanah Pelawan II adalah 25.000 m² dengan ukuran panjang 500 m² x lebar 50 m², sebagaimana tercantum pada Surat Pernyataan Tidak Sengketa Turut Terlawan II tertanggal 14 Maret 2005 yang ditandatangani oleh saksi batas utara yaitu Pelawan I, saksi batas

selatan yaitu H. Jantarmas, dan saksi batas barat yaitu Turut Terlawan II sendiri.

Pelawan III menguasai fisik tanah SPMHAT No. 07/Pem/SS/III/2005 dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada perubahan letak tanah. Sampai saat ini terdapat tanda batas berupa patok kayu ulin. Patok tersebut sudah lama ada sebelum Pelawan III memiliki tanah tersebut. Patok tersebut dipasang oleh Turut Terlawan II dan diketahui H. Jantarmas sebagai pemilik awal. Batas patok kayu ulin menunjukkan luas tanah Pelawan III adalah 25.000 m² dengan ukuran panjang 500 m² x lebar 50 m². Tidak ada keberatan dari pihak siapapun termasuk saksi-saksi batas

Setelah itu, semua hak miliknya (yang terdiri dari aset hukumnya) telah dipenuhi. Dengan demikian Pengadilan Negeri Tenggaraong diberi wewenang oleh undang-undang untuk memeriksa dan mengurus tuntutan balik pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan oleh pelapor sesuai dengan persyaratan HIR/RBg dan Rv, yang mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), serta tuntutan yang berkaitan dengan perkara nomor 44/Pdt.Bth/ 2020/PN Trg. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa Sesuai dengan Pasal 195 ayat 6 HIR, Pasal 206 ayat 6 RBg, dan Pasal 378 hingga 383 Rv yang merupakan sumber hukum yang mengatur bagaimana persidangan dilakukan di Pengadilan Indonesia, terdapat pihak ketiga dalam Perkara Nomor 44/Pdt.Bth/ 2020/PN Trg sah dan patuh. Pengadilan Negeri Tenggaraong harus mengevaluasi dan memutus perkara nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg apabila syarat formil dan substantif dalam gugatan terhadap pihak ketiga (*derden verzet*) terpenuhi.

Dukungan yang kuat terhadap informasi legal dan faktual diberikan

oleh kemampuan Pelawan untuk menunjukkan kepemilikannya atas tanah yang disita. Mengenai keabsahan gugatan pihak ketiga yang diajukan pelapor terhadap pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan dalam perkara nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg, penulis sependapat dengan majelis hakim Tenggarong. Pengadilan Negeri telah sesuai dengan aturan persidangan yang mengatur resistensi di HIR/RBg dan Rv. Sepanjang syarat-syarat hukum tersebut dipenuhi, maka Pengadilan Negeri Tenggarong merupakan badan hukum yang sah (*derden verzet*). Sebelah utara tanah milik H. Maneng yang dijual kepada Terdakwa Menya sesuai dengan SPPT tanggal 15 Desember 2003 dikatakan sebagai milik H. Maneng, menurut keterangan tanah H. Maneng pernah dikuasai atau dikuasai oleh cucunya H. Burhan dan Ani Maria Batas sebelah utara tanah sitaan Tergugat menurut uraian di atas adalah PT. Indominig Land atau H. Maneng, keduanya bukan milik Turut Tergugat III.

B. Dasar Pertimbangan Dalam Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Tenggarong Atas Putusan Nomor 44/PDT.BTH/2020/PN.Tgr.

Putusan Pengadilan Negeri Tenggarong dengan nomor register perkara: 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg. menyatakan bahwa pesaing I telah memiliki surat SPPT, khususnya Surat Pernyataan Hak Milik/Pembebasan Tanah (SPPT) No. 30/SPPPT/VI/2004 tanggal 23 Juni 2004, Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Pelawan I tanggal 23 Juni 2004 Pertimbangan hakim terhadap obyek penelitian ditinjau secara tertulis. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPMHAT) No. 04/Pem/SS/III/2005, tanggal 15 Maret 2005, merupakan bukti yang mendukung Pelawan II. Iriansyah (TP Pembela II) membuat pernyataan

tentang penguasaan dan penguasaan tanah dalam surat tertanggal 14 Maret 2005 (SPPT Regno: 02/SPPT/III/2005). Surat Keterangan Tidak Sengketa Turut Tergugat II Tanggal 14 Maret 2005. Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPMHAT) No. 07/Pem/SS/III/2005 tanggal 24 Maret 2005, Pelawan III memiliki dan mempunyai hak hukum atas tanah H. Jantarmas membuat Surat Pernyataan Hak Milik dan Kepemilikan Tanah pada tanggal 21 Maret 2005 (SPPT Regno: 05/SPPT/III/2005); ia juga membuat Pernyataan Tidak Sengketa pada tanggal 21 Maret 2005.

Menurut ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, 206 ayat 6 RBg, dan Pasal 378 sd 383 Rv yang menjadi sumber hukum yang berlaku di Indonesia untuk proses peradilan, perlawanan pihak ketiga dalam perkara nomor 44/Pdt.Bth/ 2020/PN Trg valid. Berdasarkan putusan nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg tentang pertimbangan hakim dalam memutus perkara *derden verzet* sebagai perkara perbuatan hukum luar biasa, maka pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Tenggara terhadap gugatan pihak ketiga (*derden verzet*) sesuai dengan putusan tersebut. Hal pertama yang akan dipertimbangkan panel juri adalah formalitas rayuan yang memiliki dua faktor utama. Syarat formil meliputi nama para pihak, dan syarat materil meliputi sifat sengketa termasuk landasan hukumnya. Selain itu, waktu gugatan dan apakah itu prematur atau tidak harus diperhitungkan saat mengajukannya. Di sini prematur mengacu pada tanggal di mana klaim dibuat.dapat dicermati tanah Pelawan III dan Terlawan Tersita adalah berbatasan langsung. Pada SPPT No. 06/SPPT/III/2005 sebagai dasar SPMHAT No.08/Pem/SS/III/2005, menunjukan batas utara adalah H. Jantarmas.

H. Jantarmas yang dimaksud adalah pemilik tanah yang melepaskan haknya ke Pelawan III. Dengan demikian terbukti, bahwa letak tanah dari Termohon Tersita adalah berada di selatan tanah milik Pelawan III, bukan di selatan tanah Terlawan Penyita. Bahwa batas bidang tanah Pelawan III dengan tanah Turut Terlawan Tersita, sudah ditandai dengan batas berupa patok kayu ulin. Patok tersebut sebagai pembatas tanah antara milik H. Jantarmas dengan Turut Terlawan II, karena memang yang mematok batas tersebut adalah Turut Terlawan II dahulu sebagai perintis tanah bersama dengan H. Jantarmas di wilayah Kelurahan Pendingin, pinggir Sungai Mahakam. Maka pada dasarnya Turut Terlawan II sedari awal sudah mengetahui batas-batas tanah dilokasi karena Turut Terlawan II dahulu merupakan pemilik awal tanah di area objek bidang tanah Para Pelawan.

Jika perintah eksekusi Pengadilan Negeri telah dikeluarkan, *derden verzet* diajukan. Namun dalam hal ini, Pengadilan Negeri hanya mengirimkan surat teguran kepada pihak lawan untuk memperjelas syarat-syarat putusan dan bukan perintah eksekusi, membuat tuntutan terhadap perkara di No44/Pdt.Bth/2020/PN Trg prematur. Langkah selanjutnya adalah masalah utama jika persyaratan formal telah terpenuhi. Dalam kasus *Derden Verzet*, majelis hakim harus mempertimbangkan bukti lawan dan keterangan saksi serta kasus sebelumnya untuk menentukan ada tidaknya kesalahan.

Terjadinya tumpang tindih tanah diawali dengan Pelawan I memberikan kuasa kepada Turut Terlawan II untuk menjual tanahnya namun sampai saat ini tidak ada kejelasan untuk pelunasannya. Seketika itu turut terlawan II menjual

tanahnya kepada Turut Tersita melalui SPPT No 06/sppt/III/2005 dan disaksikan oleh Lurah pendingin dan Camat Sanga-sanga. Dalam hal ini sudah jelas terjadinya kekeliruan dalam jual beli tanah. Terlebih lagi turut penyita berpatokan pada berita acara penataan persil tanah antara bumi liputan pendingin dan PT. Astiku namun acara *ploting* tidak mengikat secara hukum melainkan hanya para pihak saja. Mengetahui adanya acara *ploting* para pelawan tidak diundang dan tidak tahu mengenai acara tersebut dan tidak pernah menguasai baik lisan maupun tulisan kepada Turut Terlawan IV yang mana Turut Terlawan IV diundang oleh Lurah dan disuruh menandatangani atas nama pelawan I dan terlawan penyita dengan demikian *ploting* bisa dikatakan cacat hukum yang seharusnya majelis hakim bisa menilai jika dari runtutan peristiwa para pelawan tidak tahu tentang apapun yang terjadi setelah membeli tanahnya dari H saleh sedangkan tanah sengketa Fandy Wijaya berasal dari H Iriansyah. Dalam putusan ini penulis menilai jika terdapat kekeliruan dalam putusan Nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg yang seharusnya mengabulkan perlawanan pihak ketiga.

Berdasarkan analisa Putusan perkara Nomor 44/Pdt.Bth/2020/PN Trg Maka Terlawan Penyita mengalami *error in objecto* atau kekeliruan dalam menentukan objek tanah sitaan. Bahwa Para Pelawan memahami acuan yang digunakan oleh Terlawan Penyita dalam penentuan batas sita eksekusi adalah Berita Acara Penataan Persil Tanah antara PT. Bumi Liputan Pendingin dan PT. Astiku pada tanggal 10 April 2007 (Selanjutnya disebut “Berita Acara *Plotting*”). Perlu diketahui, bagaimanapun bahwa Berita Acara Rencana Kerja bukanlah bukti kepemilikan atau hak apa pun. Pelawan III tidak hadir di persidangan meski telah

dipanggil secara sah dan benar oleh Pengadilan Negeri Tenggarong. Hubungan hukum tersebut juga mempertimbangkan tentangan yang diajukan oleh penasehat hukum lawan, yang menegaskan bahwa pihak lawan adalah pemilik sebagian dari objek tanah yang diusulkan sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Tenggarong No.26/Pdt.G/2016/PN.Trng Jo, Pengadilan Tinggi Kaltim No. 59/Pdt/2018/PT.Smr Jo, dan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2813K/Pdt/2019.

Para Pelawan sampaikan, tidak ada penguasaan fisik tanah atas nama Abdul Jafar (Turut Terlawan III) di Kelurahan Pendingin, RT. 02, tepi sungai Mahakam atau dahulu RT. 01. Sebagai pemilik tanah Para Pelawan tidak pernah mendengar ada pemilik tanah atas nama Turut Terlawan III. Hal ini sesuai dengan keterangan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan IV yang menyatakan SPPT No. 242/SPPT/PND/I/2009 isinya tidak benar karena surat tanah Abd. Jafar sengaja dimunculkan pada *Plotting* tahun 10 April 2007, sementara SPPT No. 242/SPPT/PND/I/2009 baru terbit 12 Januari 2009; sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. pihak pihak tersebut pada perkara ini prinsipnya secara formil tidak menghalangi penyelesaian sengketa dimaksud, atau dengan kata lain, tidak didudukkannya pihak-pihak dimaksud seperti Usman Jaya termasuk Fandi Wijaya yang didalilkan juga memiliki tanah yang diklaim masuk didalam objek sengketa, akan tetapi Tergugat I maupun Turut Tergugat III tidak secara tegas menyebutkan letak, luas dan batas batas tanah Fandi Wijaya tersebut, terlebih lagi setelah majelis hakim melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa pada tanggal 4 Agustus 2017.

Suatu fakta apabila lahan yang di akui Para Pelawan adalah tidak berdasarkan hukum, mengingat lokasi objek sengketa ng didalilkan Pelawan (i.c Terlawan Penyita) senyatanya telah pula diklaim dan dikuasai Tergugat I (i.c. Terlawan Tersita), namun berdasarkan putusan *Judex Facti* tingkat Banding No: 59/PDT/2018/PT.SMR tanggal 16 Juli 2018 maupun tingkat Kasasi No : 2813 K/Pdt/ 2019 tanggal 29 Oktober 2019 memutuskan bahwa Terlawan Penyita adalah pemilik sah atas tanah seluas \pm 69.000 M2 (lebih kurang enam puluh sembilan ribu meter persegi), yang terletak di Jalan Astiku Sakti RT 02 (dahulu RT 01) Kelurahan Pendingin, Kecamatan Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara.

Dalam hal tersebut sesuai dengan teori pembuktian berkenaan dengan alat bukti yaitu berupa surat dan saksi-saksi yang di hadirkan oleh para pelawan yang semestinya dapat mempertimbangkan kekuatan bukti tersebut. Mengingat pertimbangan hakim juga berdasarkan Pancasila dimana keadilan sebagai landasan untuk menjatuhkan sebuah putusan oleh hakim. Dalam putusan itu, Pelawan mengklaim kepemilikan tanah itu berdasarkan Surat Pendapat Pemilikan Tanah/Penguasaan Tanah No. 30/SPPPT/VI/2004, tanggal 23 Juni 2004, Surat Pengalihan Hak atas Tanah Pelawan II No. 04/Pem/SS/III/2005 tanggal 15 Maret 2005 dan Surat Peralihan Hak atas Tanah Pelawan III No. 07/Pem/SS/III/2005 tanggal 24 Maret 2005. Dalam gugatannya, penentang juga mengklaim bahwa Kepala Desa Arbain, Bapak Abdul Jafar, yang menandatangani Surat Tanah, SPPT No. 242/SPPT/PND/I /2009 karena ada kesalahan tata batas, tetapi dalil ini dipertimbangkan dalam putusan Kasus No: 59/PDT/2018/PT.SMR tanggal 16 Juli

2018, hal tersebut tidak beralasan menurut hukum pengunduran diri karena tanda tangan dalam surat yang bersangkutan dibuat dalam jabatan Pengelola *Cooling Village*, sehingga produk surat yang dimaksud adalah *Kylatuote* dan bukan produk Arbain secara pribadi, jadi masalah pembatalan lebih tepat untuk Kelurahan, bukan Arbain secara pribadi.

Selain itu, para pembanding mengajukan gugatan balik bahwa objek yang akan digugat adalah milik mereka, tetapi tanah yang diklaim dan dikuasai oleh termohon yang disita bukanlah milik para pembanding dan pada tingkat banding didasarkan pada putusan *Judex Facti* No. 59/PDT/2018/PT.SMR tanggal 16 Juli 2018 dan Nomor tingkat kasasi: 2813K/Pdt/2019.10.29.2019 yang berkekuatan hukum tetap memutuskan bahwa terdakwa yang ditangkap adalah pemilik yang sah atas tanah seluas +69.000 m² (sekitar enam puluh sembilan ribu meter persegi) di Jalan Astiku Sakti. RT 02 (dahulu RT 01) Desa Pendingin, Kecamatan Sanga-sanga, Kabupaten Kutai Kartanegara.

Dalam hal ini Putusan Banding No. 59/PDT/2018/PT.SMR merupakan putusan akhir yang telah berkekuatan hukum tetap. Putusan bukan hanya apa yang diucapkan, tetapi juga pernyataan yang ditulis dan kemudian diucapkan oleh hakim selama persidangan. Rancangan keputusan tertulis bersifat final sebelum hakim mengeluarkannya di pengadilan. Pada prinsipnya hanya keputusan hakim yang tetap dan berkekuatan hukum tetap dimana bisa ditegakkan. Apabila suatu putusan mengisyaratkan adanya hubungan hukum tertentu dan terus-menerus antara para pihak yang harus dipatuhi oleh tergugat, maka putusan itu dikatakan mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan hakim dimaksudkan untuk

menyelesaikan perbedaan pendapat dan menetapkan hak atau hak berdasarkan keinginan para pihak agar perkara tersebut diputus di pengadilan, agar para pihak mengikuti, tunduk, dan menerima putusan tersebut seperlunya. Putusan akhir (*eind vonnis*) adalah putusan hakim yang tidak dapat dibatalkan, sekalipun dimohonkan kasasi, kasasi atau dibatalkan yaitu putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, itu wajib. Pengikatan para pihak terhadap putusan menimbulkan beberapa teori yang mencoba menjustifikasi kekuatan pengikat putusan tersebut, yaitu bahwa kekuatan pengikat putusan yang sering disebut dengan “*gezag van gewijsdeg*” ini bersifat substantif benar karena memiliki kekuatan sipil dan mengubah komitmen keputusan dapat menentukan, mengesampingkan atau mengubah hubungan hukum sehingga keputusan tersebut merupakan sumber hukum substantif sarana hukum lainnya tersedia.

Oposisi, banding dan kasasi merupakan upaya hukum yang lazim dilakukan. Keputusan akhir tidak dapat dibatalkan, bahkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali tersedia jalur hukum khusus, seperti litigasi perdata dan pengaduan dari pihak ketiga. Tujuan putusan adalah untuk menyelesaikan suatu masalah atau sengketa dan memperkuat hak atau hukum, khususnya putusan harus diselesaikan atau ditegakkan (paksaan) dengan paksaan. Kewenangan mengikat putusan pengadilan tidak cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak dilaksanakan atau dipenuhi, karena putusan itu secara tegas menetapkan hak-hak atau undang-undang yang akan dilaksanakan kemudian, dalam hal ini putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutif, yaitu: kekuasaan untuk pelaksanaan keputusan otoritas Negara didirikan. Putusan itu dapat ditegakkan jika dibuat oleh

pengadilan Indonesia yang mengikuti “Semua putusan pengadilan di Indonesia harus mengacu pada frasa Untuk Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Pasal 4 (1) UU No. 4 Tahun 2004) yang terdapat dalam undang-undang: “Untuk keadilan yang berlandaskan ketuhanan Yang Maha Esa”.

SPPT yang dimiliki pihak lawan bukan merupakan bukti penguasaan karena apabila SPPT tersebut bertentangan dengan sertifikat surat tanah yang dimiliki oleh pihak lain, maka prinsip pembayaran SPPT tidak berlaku lagi. Berdasarkan temuan hakim dalam putusan tersebut, disimpulkan bahwa sudah ada putusan *judex facti* yang menolak kontra argumen. Sifat hukum kasuistis dalam hal ini berarti bahwa sifat hukum atau sifat hukum suatu perkara sangat erat kaitannya dengan fakta-fakta empiris persidangan yang ada. Karena dalam hal ini diperlukan keleluasaan hakim untuk mencari alasan-alasan keberatan tersebut. Peralihan hak atas tanah pada dasarnya adalah pemindahan hak milik atas tanah dari seseorang kepada orang lain, peralihan hak atas tanah terjadi terutama melalui jual beli tanah, biasanya berdasarkan bukti kepemilikan berupa akta. hak milik yang sah dan mendapat perlindungan hukum karena terdaftar di kantor Negara.

Ketika membuktikan secara sah kepemilikan hak atas tanah, tidak hanya dengan memberikan sertifikat hak milik berupa SPPT PBB (pajak bumi dan bangunan), karena SPPT bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi SPPT PBB adalah surat pemberitahuan besarnya pajak. pemilik properti membayar. Oleh karena itu, jika anda bermaksud untuk mengalihkan hak kepemilikan atas jual beli, hadiah atau warisan, sebelum menyelesaikan pengalihan anda harus memeriksa lokasi properti dan asal properti agar tersedia baik kepada pemberi

maupun kepada yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada penerima hak atas tanah. Dalam hal sertifikat hak milik berupa sertifikat hak milik, peralihan hak dapat terjadi dengan syarat-syarat yang tercantum dalam lampiran Sertifikasi PBB, SPPT, serta surat tertulis Agen. PPAT dan klausul lainnya. Namun, akta kematian orang yang meninggal yang dikeluarkan oleh lurah harus ditunjukkan sebagai bukti, jika peralihan hak atas tanah melibatkan tanah warisan.²²

Karena jika ada sertifikat saat anda mengalihkan kepemilikan itu memiliki perlindungan hukum. Pendaftaran peralihan hak ini diatur dalam Pasal 105 Keputusan Menteri Pertanian/Kepala Daerah Propinsi Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:

1. Perpindahan hak itu dicatat dalam daftar-daftar tanah, akta-akta dan daftar-daftar lain sebagai berikut:
 - a. Dalam buku lama, nama pemegang hak dicoret dengan tinta hitam dan di atasnya tertulis kepala lembaga Negara atau pejabat yang ditunjuk.
 - b. Nama atau nama ahli waris baru akan dicantumkan pada halaman dan kolom daftar tanah dengan tanggal pendaftaran dan besarnya bagian masing-masing ahli waris jika ada beberapa ahli waris dan telah ditentukan besarnya bagian. Kemudian ditandatangani oleh kepala pendaftaran tanah atau pejabat yang dipilih dan dibubuhi stempel resmi dari pendaftaran tanah.

²² Sri dan Bambang Sutiyoso, 2007, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, hlm 121

- c. Jika hanya sebagian saja hak milik yang dialihkan, maka pemilik lama dan pemilik baru akan bersama-sama memegang hak milik tersebut, maka pendaftaran dilakukan dengan memasukkan jumlah bagian pemilik lama setelah namanya dan juga pemilik baru hak dan bagian yang diperoleh untuk menulis di halaman.
- d. Instrumen yang dapat dipindahtangankan akan diserahkan pada pemegang hak baru atau, jika terpaksa, pada pengacaranya. Tidak diperlukan Akta Notaris/PPAT untuk melakukan pengalihan hak milik berdasarkan pewarisan, cukup dengan menunjukkan akta asli beserta surat keterangan pewarisan dan biaya untuk mengembalikan nama. Perubahan nama menjadi nama ahli waris dapat dilakukan dengan menggunakan dokumen warisan ini. Akta Notaris atau PPAT diperlukan jika ahli warisnya beberapa orang. akta pembagian hak bersama. Jangka waktu seseorang dapat mendaftarkan peralihan hak milik turun-temurun adalah 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya orang yang meninggal, sesuai dengan Pasal 36 Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi: Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ayat (1) terjadi apabila data yang sebenarnya atau sahnya objek pendaftaran tanah yang dimasukkan berubah. Menurut ayat 2, setiap orang yang berwenang wajib memberitahukan kepada kepala pendaftaran tanah tentang perubahan-perubahan yang disebut dalam ayat 1 Pendaftaran peralihan hak itu diperlukan untuk menjamin perlindungan hukum ahli waris dan data Administrasi pendaftaran *real estat*, sehingga data yang

direkam dan disajikan selalu mencerminkan situasi sebenarnya untuk diputar ulang.

2) Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Menurut hukum adat, jual beli properti adalah suatu transaksi sah dimana penjual mengalihkan secara tetap tanah obyek jual beli kepada pembeli setelah menerima harga beli yang telah disepakati. meskipun hanya sebagian dari harga pembelian yang dibayarkan kepada penjual. Hak atas tanah kemudian berpindah dari penjual kepada pembeli, artinya pembeli memperoleh kepemilikan atas tanah tersebut pada saat jual beli properti tersebut. Aset dan perolehannya harus dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) dan mendapat izin dari masyarakat setempat guna memberikan kepastian hukum dan mencegah pelanggaran pelaksanaan. Menurut hukum adat jual beli harta benda adalah suatu transaksi sah yang peralihan hak milik atas tanah untuk tetap disertai dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati baik kepada penjual maupun pembeli, baik seluruhnya maupun sebagian. Transaksi tanah juga dilakukan secara tunai yang secara tegas mengandung makna bahwa transaksi tersebut juga dilakukan oleh pejabat yang berwenang dengan disaksikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Harus ada bukti kepemilikan tanah yang kuat, yaitu akta pendaftaran tanah, dan ini dicatat dalam pendaftaran tanah di kantor pendaftaran tanah. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang merupakan bukti bahwa pemilik barang telah membayar pajak sesuai dengan Negara tempat tinggalnya merupakan bukti kepemilikan sah atas tanah tersebut karena dengan adanya sertifikat tanah

menunjukkan hal tersebut. Namun SPPT ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Pasal 23 UUPA, hak milik dan semua pengalihan, pemindahan, dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Tentu saja jika peralihan hak hanya dilakukan berdasarkan SPPT PBB, maka tidak dapat didaftarkan karena menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak hanya dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan SPPT PBB. Karena SPPT PBB hanya menyokong tanah milik, maka peralihan haknya tidak dapat didaftarkan. Seorang pemilik tanah yang terdaftar dalam Pendaftaran tanah harus melengkapi surat-surat yang dipersyaratkan oleh Pendaftaran tanah dan surat-surat bukti kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini tentunya harus didukung dengan dokumen resmi yang berwenang khususnya surat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk menyelesaikan pengalihan hak, anda harus mematuhi persyaratan yang ditetapkan oleh persyaratan hukum. Perlindungan hukum diperlukan terhadap properti yang satu-satunya bukti kepemilikannya adalah SPPT PBB karena hal ini tidak menjamin hak-hak para pihak selama proses pengalihan. Dalam pemindahan hak dan pemilikan tanah, pemindahan hak guna tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku guna memperoleh perlindungan hukum. Properti yang sudah terjamin secara hukum, dipadukan dengan bukti hak atas tanah berupa hak milik. Jika tanah akan dialihkan pemiliknya dapat melakukan proses peralihan hak secara langsung, atau berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah atau Pernyataan Warisan. Dari segi

keuangan, Negara yang disertifikasi dapat dijadikan jaminan pelunasan utang (biasanya dengan Bank), jaminan tersebut juga harus didaftarkan ke BPN.

Bukan hanya mereka yang mempunyai hak atas properti tersebut, tetapi setiap orang atau perusahaan yang memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut dapat dikenakan pajak. Surat ketetapan pajak yang dikenal dengan Surat Pemberitahuan Kewajiban Pajak (SPPT) diterbitkan setelah PBB ditetapkan. Penerbitan SPPT dan Petuk tidak ada hubungannya dengan kedudukan hukum properti. Dari uraian di atas terlihat jelas bahwa SPPT, bukti penerimaan pajak, atau surat ketetapan pajak lainnya tidak dapat digunakan untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah. Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 2/10/1960 dengan Surat Keputusan No. UU 34/K/Sip/1960 juga menetapkan bahwa Girik atau tanda terima pajak tidak dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah, sekalipun dikenakan pajak. Putusan Mahkamah Agung tersebut selengkapnya berbunyi sebagai berikut: "Pemberitahuan pajak properti bukanlah bukti mutlak bahwa daerah yang disengketakan adalah milik orang yang namanya tercantum pada tanda terima pajak properti, tetapi tanda terima itu hanya merupakan indikasi siapa yang harus membayar pajak atas daerah itu." Argumen lain bahwa membayar pajak bukan bukti kepemilikan tanah sejalan dengan SPPT yaitu: "Stempel tol/bayaran pajak bukan bukti kepemilikan".

Sejauh menyangkut bukti kepemilikan tanah, SPPT hanyalah bukti pendaftaran hak guna memperoleh surat-surat hak. Hal ini sesuai dengan PP No. 24 ayat 1 tahun 1997 sebagai berikut: "Untuk pendaftaran hak atas tanah yang timbul karena peralihan hak lama, harus dibuktikan adanya hak-hak itu dengan

alat bukti tertulis, keterangan dan/atau kesaksian yang bersangkutan, yang ketelitiannya telah ditentukan oleh Badan Pemukiman secara realita secara sistematis. pendaftaran tanah atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sewenang-wenang dianggap cukup dengan mendaftarkan haknya, pemegang haknya dan hak pihak lain yang mempersalahkannya.

Pajak Bumi Bangunan Indonesia (SPPT) Petuk Indonesia *Verponding* ditinjau dari PP Nomor 10 Tahun 1961 sebelumnya merupakan salah satu bukti tertulis dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas SPPT bukan merupakan tanda bukti kepemilikan tanah, namun dapat menjadi bukti tertulis pendaftaran suatu Negara sebagai Negara yurisdiksi. Peralihan hak atas tanah sesungguhnya mempunyai kaitan langsung atau tidak langsung dengan pendaftaran hak ulayat atas tanah yang telah lampau; Sama halnya dengan lahirnya UUPA, hak-hak adat dan hak-hak barat harus diubah, diamandemen, atau diubah dari aturan sebelumnya. Ketentuan baru dalam Undang-Undang Pertanahan Indonesia. Girik pada umumnya tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, SPPT tidak cukup kuat untuk bersaksi di sidang pengadilan kecuali untuk mengajukan tuntutan bukti lain yang tidak sah dimana SPPT harus disertai dengan bukti lain yang menguatkan seperti: keterangan kepala desa dan/atau bukti yang sesuai. Sejarah kepemilikan tanah dan kuat. Juga SPPT tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank, tidak seperti halnya Sertifikat Pendirian. Sejak adanya SPPT yang sering menimbulkan perselisihan dan juga menimbulkan kesalahpahaman di masyarakat, maka Surat

Edaran Direktur Pajak No.SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 yang kemudian diganti dengan Surat Edaran No.-ro SE 44 /PJ.6/1998 tanggal 11 November 1998 menyatakan bahwa Girik/Petuk D/Kekitir/Uraian Objek Pajak (KP PBB tidak dapat lagi diterbitkan di wilayah Indonesia setelah surat edaran tersebut diterbitkan.

Pemahaman yang terus berkembang berdasarkan anggapan yang terus muncul di masyarakat, kalangan pejabat, dan lembaga peradilan, girik merupakan simbol kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA. Masyarakat merasa aman dengan adanya bukti tersebut karena mereka yakin memiliki bukti kuat kepemilikannya atas properti tersebut. Setelah UUPA didirikan SPPT tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah. Menurut UUPA sertifikat hak atas tanah yang diperoleh melalui hak milik berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dengan kata lain SPPT tidak lagi diterima oleh hukum sebagai bukti kepemilikan atau hak atas tanah. Namun persoalannya masyarakat luas masih memandang SPPT sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, termasuk organisasi pemerintah seperti otoritas pajak, aparat penegak hukum seperti polisi, jaksa, dan pengadilan, serta PPAT. Sehingga masih banyak produk hukum sebagai bukti kepemilikan berupa surat pemberitahuan yang mengukuhkan adanya SPPT. Pasal 37 (1) Keputusan Dewan Negara tentang Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa surat otentik yang disebut Pendaftaran Tanah (PPAT) yang dibuat oleh pegawai negeri diperlukan untuk pemindahan hak milik yang ditunjuk oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang tanpa memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan

yang berlaku. Dalam prakteknya, jika seseorang atau anggota masyarakat ingin memiliki tanah ia harus membuka hutan terlebih dahulu karena hutannya sangat luas dan tidak ada yang bercocok tanam, semua orang dapat membuka hutan sesuka hatinya. Walaupun pemerintah waktu itu membiarkan saja karena itu dimaksudkan untuk kehidupan masyarakat sekitar. Dengan disahkannya UUPA, diperlukan pengaturan tambahan terkait dengan kebebasan hutan karena kemajuan dan pembangunan membutuhkan *deforestasi* yang semakin banyak. Selain ketidaklengkapan pendaftaran hak atas tanah dan hak milik, terkadang terjadi insiden baik dengan kesengajaan masyarakat maupun tanpa sepengetahuan pejabat pemerintah yang membidangi bidang tersebut, insiden tersebut menimbulkan perselisihan yang dapat mengganggu upaya pertumbuhan. Baru-baru ini kita menyadari pentingnya pendaftaran properti dan kepemilikan hak atas tanah dalam menyelesaikan permasalahan ini.