

KEKUATAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI

Syahril, Zulkarnain Hasibuan

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan

e-mail : syahril@um-tapsel.ac.id

ABSTRAK

Masyarakat sebagai makhluk sosial dalam pergaulan nya di tengah-tengah komunitasnya selalu mempunyai status hukum salah satunya adalah kepemilikan, seperti misalnya kepemilikan tanah.hukum kepemilikan ini banyak jenis ragamnya diantaranya adalah dengan disahkan dengan surat pernyataan hak atas tanah.tanah milik bersama yang berasal dari harta warisan bila akan diperjualbelikan semestinya harus dengan kesepakatan bersama, tetapi seringkali ditemukan tanah milik bersama ini oleh salah seorang pemilik memperjualbelikan atas kehendaknya sendiri akibatnya akan menimbulkan permasalahan hukum yang pada gilirannya penyelesaiannya melalui proses pengadilan.tanah milik bersama yang berasal dari harta warisan bila akan diperjualbelikan semestinya harus dengan kesepakatan bersama, tetapi sering ditemukan tanah milik bersama ini oleh salah seorang pemilik memperjualbelikan atas kehendaknya sendiri akibatnya akan menimbulkan permasalahan hukum yang pada gilirannya penyelesaiannya melalui proses pengadilan.jual beli tanah dan status milik bersama yang berasal dari harta warisan sudah semestinya dilaksanakan dengan persetujuan bersama sehingga jual beli tanah sedemikian ini berkekuatan hukum apabila dengan persetujuan sebagian pemiliknya saja.

Kata kunci : Kekuatan hukum, sengketa, hak milik atas tanah

PENDAHULUAN

Perkembangan masyarakat yang demikian cepat di dalam setiap aspek kehidupannya tentunya membutuhkan sarana dan prasarana untuk dapat merealisasikan apa yang menjadi kebutuhannya.dalam hal ini tanah sebagai hal yang sangat potensial di dalam menunjang kehidupan manusia baik sebagai sarana perekonomian, pertanian maupun tempat tinggal tentu memperoleh nilai yang semakin tinggi akibat dari kemajuan teknologi maupun pertanian.

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang berkembang menuju perkembangan industri. Tanah yang merupakan kebutuhan pokok umat manusia akan menghadapi berbagai hal, misalnya jumlah dan kualitas tanah yang terbatas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Di satu sisi, tanah telah menjadi objek ekonomi yang sangat penting dan menjadi objek kegiatan komersial dan spekulasi, di sisi lain tanah harus digunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Hal yang menjadi persoalan adalah luas tanah milik berubah sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah tersebut semakin meningkat sehingga setiap orang mengharapkan adanya perlindungan hukum atas hak yang telah di kuasanya. sekaligus adanya jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dimaksud dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan merasa amandalam menguasai tanah serta dapat mengelola tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Menurut ketentuan pasal 20 ayat 1 undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang menentukan bahwa:

1. Hak milik adalah hak turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Saat ini salah satu cara untuk memperoleh kepemilikan tanah adalah dengan jual beli. Transaksi jual beli merupakan cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Dalam proses jual beli kepemilikan tanah, sebelum ada syarat dan pembayaran yang jelas untuk pembelian objek kepemilikan tanah, ini berarti pembeli dan penjual telah melakukan tindakan hukum dengan mencapai kesepakatan jual beli hak atas tanah. Notaris publik, saat membuat perjanjian jual beli, para pihak akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang tertunda.

Perbuatan hukum jual beli kepemilikan tanah dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dicapai di hadapan notaris.Kemudian, jika persyaratan yang jelas dan kas dipenuhi, maka perjanjian jual beli ditandatangani di depan pejabat yang menandatangani akta tanah, dan tanah tersebut. Kepemilikan dialihkan dari penjual ke pembeli. . Mengenai regulasi yang mengatur pengalihan kepemilikan tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2007 tentang pendaftaran tanah atau lembaran negara Nomor 59 tahun 2007 tambahan lembaran negara nomor 36 96, yang menyatakan bahwa Hak dan kepemilikan tanah dialihkan ke unit apartemen melalui tindakan hukum seperti penjualan, penukaran, pemberian, pemasukan aset ke perusahaan, dan pengalihan hak lainnya.Kecuali peretas dihukum lelang, hanya sertifikat perilaku PPAT yang sah yang dapat didaftarkan.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa, Jika persyaratan peraturan perundang-undangan saat ini tidak dipenuhi, pengalihan kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan seperti sebelumnya. Perubahan hukum jual beli selesai atau selesai pada saat penjual menerima pembayaran, dan pada saat yang sama produk yang dijual olehnya diserahkan kepada pembeli. Hal ini benar dan spesifik dan disebut light cash namun apabila diperhatikan dalam pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata selanjutnya disebut kuhp perdata, jual beli diartikan sebagai berikut jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana aman terjangkau mutakhir dan terbuka.

METODE PENELITIAN

Di dalam melakukan penelitian diperlukan metode penelitian yang sangat besar perannya di dalam menentukan kesimpulan, sebagai bagian akhir dari penulisan jurnal ini. maka untuk kepentingan tersebut dengan memperhatikan permasalahannya yang teliti titik secara garis besarnya penelitian yang penulis buat adalah sebagai berikut sesuai dengan pedoman penulisan sebagai berikut ;

Berdasarkan tema dan pertanyaan yang diangkat dalam penelitian maka penulis akan melakukan penelitian atau penelitian ilmiah, dan peneliti harus menentukan dimana lokasi penelitian untuk mempermudah penelitian atau mengumpulkan data terkait pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini.

Sesuai dengan penjelasan penulis tersebut diatas maka lokasi penelitian ini adalah di pengadilan negeri Padangsidempuan karena lokasi penelitian lebih dekat dan untuk mengefektifkan waktu. selanjutnya Sebelum mengikuti pandangan Sentosa tentang pengertian penelitian, terlebih dahulu penulis menjelaskan tentang pengertian penelitian, kemudian menjelaskan bagaimana metode penelitian yang akan dilakukan pada artikel ini. Temukan bahwa hasil penelitian ilmiah yang berhasil adalah fakta atau penelitian. Sesuai dengan penjelasan tersebut diatas sudah jelas bahwasanya di dalam melakukan penelitian ataupun untuk menyusun suatu karya ilmiah khususnya bagi penulis sendiri yang akan menyusun suatu penelitian untuk melengkapi jurnal dalam hal tercapai penelitian yang baik maka penulis akan melakukan penelitian yang dilakukan dengan penelitian riset yang harus diikutsertakan Karena penelitian ini adalah merupakan suatu langkah untuk menjawab terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini

PEMBAHASAN

Kepastian hukum surat pernyataan hak milik atas tanah sebagaimana telah diatur dalam hukum acara perdata, penggunaan surat atau tulisan sebagai alat bukti

dalam persidangan di pengadilan adalah pasal 138, 165, 167 HIR/164. 285-5 R.BG dan pasal 186 7-1894 kuhp perdata serta pasal 138-147 R.

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam AFTA, dan poin-poin kunci dari surat non kontrak dapat dibedakan menjadi kontrak nyata dan kontrak berdasarkan tangan kontrak. Oleh karena itu, dalam hukum pembuktian setidaknya terdapat tiga jenis huruf, yaitu:

1. Benar Kontrak,
2. Kontrak,
3. Dalam alat bukti hukum, alat bukti tertulis atau surat merupakan alat bukti yang lebih disukai, atau dibandingkan dengan alat bukti lain, surat merupakan alat bukti prioritas atau alat bukti nomor 1. Kontrak yang benar sengaja dibuat oleh pejabat atau otoritas yang berwenang atau di hadapan seorang pejabat. Sebagai bukti para pihak, harus memiliki bukti yang lengkap dan mengikat atas permintaan para pihak.

Maka dengan demikian bukti surat otentik mempunyai nilai pembuktian terhadap gugatan atas tanah milik hak ini disebabkan oleh akta otentik yang diajukan sebagai alat bukti menurut hukum adalah bukti kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat secara hukum.

Apabila suatu gugatan terhadap tanah milik didasari dengan alat bukti bersifat akta otentik, maka surat tersebut secara hukum akan mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti yang sesuai dengan undang-undang atas tanah hak milik yang akan digugat, sebaliknya akta dibawah tangan seperti surat keterangan hak milik yang diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang yang lain terjadi ditangani masyarakat dipandang secara hukum tidak mempunyai nilai pembuktian terhadap gugatan atas tanah hak milik sebagai dasar diajukannya gugatan titik dalam hal ini pejabat yang berwenang untuk membuat akta akta autentik merupakan pejabat yang sekaligus mempunyai wewenang untuk menerangkan status hukum dalam suatu daerah titik Dengan demikian akta kepemilikan terhadap barang.

Hakim memperhatikan secara hukum alat bukti yang diajukan ternyata penggugat telah mengajukan alat bukti bukti surat yang berupa surat pernyataan hak milik atas tanah dibuat oleh orang yang tidak adalah ada haknya untuk menerangkan serta menyatakan status hukum sebidang tanah di suatu daerah titik dalam hal ini surat pernyataan hak milik atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan secara hukum karena undang-undang telah jelas mengatur tentang oknum yang berhak untuk menerangkan serta memberikan pernyataan tentang bagaimana status hukum dari tanah dari suatu daerah.

Sesuai dengan bukti-bukti hak kepemilikan atas tanah yang akan diperkarakan melalui gugatan terhadap pengadilan setelah pengadilan mempertimbangkan secara hukum maka bukti-bukti hukum yang diajukan oleh penggugat berupa surat pernyataan hak milik atas tanah diajukan penggugat, untuk dijadikan sebagai dasar

kepemilikan dimana surat pernyataan tersebut dibuat pihak yang tidak ada wewenang secara hukum untuk memberikan keterangan serta pernyataan terhadap sebidang tanah suatu daerah, maka tidak dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan dan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti.

Hasil wawancara penulis, terkait dengan pendapat hakim tentang surat dibawah tangan sebagai alat bukti, seperti halnya surat pernyataan hak milik yang dibuat oleh pihak yang menguasai tanah disaksikan para saksi dan diketahui oleh kepala desa setempat. Dengan demikian ditarik kesimpulan surat dibawah tangan seperti halnya surat keterangan hak milik atas tanah meskipun dibuat dengan diketahui oleh kepala desa setempat akan disimpulkan jika terdapat bukti otentik lainnya seperti jual beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah sebagai diatur dalam pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang dalam pasal 19 ditegaskan setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria.

Pemaknaan hakim terhadap surat pernyataan hak milik atas tanah dalam pertimbangan dan putusan sebagaimana pemaksaan hakim dalam pertimbangan hukumnya terhadap surat pernyataan hak milik atas tanah yang dibuat di bawah tangan, terhadap bidang tanah jika terjadi sengketa di wilayah hukum pengadilan negeri Padangsidempuan, ternyata hakim berbeda pendapat pada tingkat pengadilan pertama dalam dua kasus yang diteliti dalam perkara nomor reg 16/pdt/g/2014 PN. Psp, dalam pertimbangan hukumnya hakim pengadilan negeri Padangsidempuan yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah men kesampingkan bukti yang diajukan beberapa surat pernyataan dibawah tangan, karena diterbitkan bukan pejabat yang berwenang terhadap bidang tanah tersebut.

Namun dalam perkara reg. No. 128/pdt/g/2015/pn PSP ternyata hakim telah mengkesampingkan bukti autentik pembelian tanah oleh suami atau orang tua para penggugat, dengan lebih mempertimbangkan akta dibawah tangan berupa bukti surat pernyataan atas kepemilikan tanah yang didasarkan atas surat pernyataan hak milik akan ternyata ditolak dalam persidangan.

Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa surat pernyataan hak milik atas sebidang tanah yang dibuat oleh empunya atau yang menguasai tanah sekalipun disaksikan oleh kedua orang saksi serta diketahui kepala desa setempat ternyata jika terjadi sengketa kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut titik Dengan demikian surat pernyataan hak milik atas tanah tidak akan memberikan jaminan kepastian hukum dalam menguasai tanah, masyarakat tidak akan tenang dalam menguasai dan tidak akan merasa aman dalam menguasai tanah serta melakukan investasi guna memperoleh hasil optimal.

KESIMPULAN

Kepastian hukum dari surat pernyataan hak milik atas bidang tanah, sebagaimana lazimnya ditemukan di tangan masyarakat khususnya di pedesaan kabupaten Tapanuli Selatan baik yang dibuat untuk bukti kepemilikan yang tidak lengkap maupun karena tidak bersedia, sekalipun ditandatangani dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa, jika terjadi sengketa atas bidang tanah tersebut maka surat pernyataan hak milik tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah titik surat pernyataan hak milik atas tanah tidak memberi jaminan perlindungan karena bukan dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk menerangkan kepemilikan tanah. hakim adalah pengadilan negeri Padangsidempuan, menolak gugatan sengketa hak milik yang didasarkan pada alat bukti surat pernyataan hak milik, bilamana pihak lawan memiliki akta otentik. Hakim hanya memakai surat pernyataan kepemilikan atas tanah sebatas terhadap persangkaan dalam sengketa hak milik atas tanah yang harus didukung oleh alat lainnya jika terjadi sengketa

DAFTAR PUSTAKA

- abdulkadir Muhammad, hukum perdata Indonesia, Bandung: PT.Citra Aditya,2001
Adrian sutedi, peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, sinar grafika Jakarta, 2009
Departemen Agama RI, hukum persetujuan bacaan mulia, Jakarta 1993
game Puri sentosa, metode penelitian, presatasi pustaka publisher, Jakarta, 2005
Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, jual-beli, rajagrafindo persada, Jakarta 2003
Gatot supramono, hukum pembuktian di peradilan Agama, penerbit alumni, Bandung, 2003
Jeremias lemek, mencari keadilan, yogyakarta: galangpress 2007
M Yahya Harahap, segi-segi Hukum perjanjian. Bandung: alumni 2002
Djoko Prakoso, dasar hukum persetujuan tertentu di Indonesia, Jakarta: PT bina aksara, 2007