Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

Penyelesaian Sengketa Pertanahan Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai

Ifni Aqmarina[1)], Irda Pratiwi[2)]
[1,2)]Fakultas Hukum Universitas Asahan
ifniaqmarina@gmail.com[1], irdapratiwi1986@gmail.com[2]

ABSTRACT

Land holds great importance for all individuals, including personal individuals (natuurlijk persoon) with ownership rights and public entities (rechtpersoon). Both are recognized as legal subjects with land as the object of their legal rights. The significance of land lies in its use for agriculture, settlements, commercial buildings like shops and structures, and other developments. This research focuses on the land dispute resolution process at the Tanjungbalai Sports Hall (GOR) in the Tanjungbalai District Court. The aim is to explore the factors considered by the panel of judges in making decisions on land disputes in the court. An empirical legal research method is used with a case study at the Tanjungbalai District Court Office. This study primarily relies on legal materials such as regulations, supplemented by secondary sources like legal books, and tertiary sources like non-legal books. Non-litigation dispute resolution is necessary to achieve a beneficial resolution for both parties. This applies to all cases brought to the District Court. Mediation or non-litigation dispute resolution aims for the parties to reach mutually beneficial agreements with the assistance of a neutral third party. However, ultimately, the parties themselves make the final decision. The settlement process is carried out through two mechanisms, namely compensation payments. In this case, the applicant demands compensation of 17 million, while the defendant requests 6 million. Despite reports that a budget of 9.6 billion is available, the Tanjungbalai City Government suddenly withdrew and refused to pay the agreed compensation. In deciding this case, the Judge must consider and prioritize the principles of justice, legal certainty, and practicality to reach an ideal, win-win decision that does not burden either party and is well accepted.
Keywords: *dispute resolution, land, district court*

ABSTRAK

Tanah memiliki kepentingan yang sangat besar bagi semua individu, yang mencakup individu pribadi dengan hak milik dan entitas publik. Keduanya diakui sebagai subjek hukum dengan tanah sebagai objek hak hukum mereka. Pentingnya tanah terletak pada penggunaannya untuk pertanian, pemukiman, bangunan komersial seperti pertokoan dan bangunan,, dan pembangunan lainnya. Penelitian ini berfokus pada proses penyelesaian sengketa tanah di Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai. Tujuannya adalah untuk menggali faktor-faktor yang menjadi pertimbangan majelis hakim dalam mengambil keputusan atas sengketa tanah di pengadilan tersebut. Metode penelitian hukum empiris digunakan dengan studi kasus di Kantor Pengadilan Negeri Tanjungbalai. Penelitian ini terutama mengandalkan bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, dilengkapi dengan sumber-sumber sekunder seperti buku-buku hukum, dan sumber-sumber tersier seperti buku-buku nonhukum. Penyelesaian sengketa nonlitigasi diperlukan untuk mencapai resolusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Hal ini berlaku untuk semua perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Mediasi atau penyelesaian

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

sengketa nonlitigasi bertujuan agar para pihak dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Namun, pada akhirnya para pihak sendirilah yang membuat keputusan akhir. Proses settlement dilakukan melalui dua mekanisme yaitu pembayaran biaya kompensasi. Dalam kasus ini, pemohon menuntut ganti rugi sebesar 17M, sedangkan tergugat meminta 6M. Meskipun ada laporan bahwa anggaran sebesar 9,6 miliar sudah tersedia, Pemko Tanjungbalai tiba-tiba menarik diri dan menolak membayar ganti rugi yang disepakati. Dalam memutuskan perkara ini, Hakim harus mempertimbangkan dan mengutamakan asas keadilan, kepastian hukum, dan kepraktisan untuk mencapai keputusan yang ideal, win-win yang tidak membebani salah satu pihak dan dapat diterima dengan baik.
Kata Kunci: penyelesaian sengketa, pertanahan, pengadilan negeri

PENDAHULUAN

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara sebagai penyelenggara pemerintahan berusaha memenuhinya dengan cara memperoleh sumber daya baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Indonesia dengan pembagiannya menjadi pemerintah provinsi dan kabupaten/kota, memikul tanggung jawab penuh untuk memenuhi kebutuhan warga negaranya dalam kerangka pemerintahan negara Indonesia.[1] Masalah tanah menjadi masalah yang sangat menantang, karena mencakup berbagai aspek kehidupan yang melambangkan esensi belas kasih dan kebajikan.[2]

Memecahkan masalah Bumi menghadirkan tantangan yang berat karena hubungannya yang rumit dengan berbagai aspek kehidupan. Aspek-aspek tersebut memiliki sifat simbolik yang merepresentasikan perwujudan nilai-nilai positif.[3]

Dalam kerangka sistem hukum pertanahan nasional, negara memegang kendali atas semua tanah dan sumber daya alam lainnya. Negara adalah entitas aktif, sedangkan tanah adalah entitas pasif, dan hubungan hukum antara keduanya dipahami sebagai hak prerogatif penguasaan negara. Para sarjana yang berspesialisasi dalam hukum agraria berpendapat bahwa konseptualisasi hubungan negara-tanah ini menimbulkan tiga kategori tanah yang berbeda: tanah negara, tanah komunal, dan tanah pribadi".[4]

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut UUPA ini mencakup berbagai hak, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.[5]

Penataan kembali penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah secara

[1] Bahmid, P*enetapan Bayaran Pengadaan Tanah serta Hak Guna Bangunan dalam Pengalihan Hak atas Tanah di Kabupaten Asahan(Perbaikan Peraturan Wilayah Kabupaten Asahan No 3 Tahun 2011 tentang Bayaran Pengadaan Tanah serta Hak Guna Bangunan)*, (*De Lega Lata, Volume I, Nomor 1, Januari – Juni 2016*), hlm. 1

[2] Togie Halomoan Gultom, Bahmid, I. Pratiwi. *Peran Lurah Dalam Ganti Rugi Tanah Dikelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai*. Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan, 2019, hlm. 5

[3] Nanda Sagara, Bahmid, Irda Pratiwi, *Daya guna Registrasi Tanah Sistematis Lengkap(Riset di Kantor ATR/ BPN Kota Tanjungbalai),(Rentang: Universitas Asahan, 2019)*, hlm. 1

[4] Julius Sembiring, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara,* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hlm. 1

[5] Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

lebih berkeadilan melalui Pengelolaan Aset yang disertai dengan Penataan Akses bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk Indonesia. Penyelesaian sengketa tanah berpedoman pada asas kepastian hukum dan keadilan sosial. Para pihak yang terlibat dalam perselisihan tersebut dapat meliputi:

a. Konflik antar individu.
b. perbedaan antara individu atau kelompok dan badan hukum;
c. Konflik antara individu atau kelompok dan perusahaan atau organisasi;
d. perbedaan antara satu badan hukum dengan badan hukum lainnya;
e. Perbedaan antara badan hukum dan lembaga merupakan hal yang penting untuk dipahami. Badan hukum mengacu pada entitas yang diakui secara hukum yang memiliki kemampuan untuk mengadakan kontrak, memiliki properti, dan terlibat dalam transaksi hukum. Ini adalah entitas yang berbeda dan terpisah dari pemilik atau anggotanya. Di sisi lain, institusi mengacu pada konsep yang lebih luas yang mencakup berbagai organisasi, struktur, dan sistem yang melayani tujuan atau fungsi tertentu dalam masyarakat. Sementara badan hukum adalah konstruksi hukum yang spesifik, sebuah institusi adalah konstruksi masyarakat yang lebih luas yang dapat mencakup banyak badan hukum.
f. Dikotomi antar institusi.[6]

Indonesia, sebagai negara hukum, sangat mementingkan perlindungan hak individu atas tanah, sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Penjelasan Umum UUD 1945. Hak-hak ini dilindungi dari campur tangan apapun, sekalipun campur tangan tersebut tidak memiliki dasar hukum, dari pihak manapun, termasuk pihak berwenang. Untuk memenuhi tujuan tersebut, negara telah membentuk sistem peradilan dengan tanggung jawab dan wewenang untuk mengadili sengketa. Oleh karena itu, tidak dibenarkan bagi pihak-pihak yang bersengketa, baik warga negara maupun penguasa, untuk mengambil peran sebagai hakim mereka sendiri dalam menyelesaikan konflik. Sekalipun suatu pihak memiliki bukti yang mendukung klaimnya atas tanah yang disengketakan, penyelesaian sengketa harus dibawa ke Pengadilan jika tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah. Menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 Juli 1958, nomor 279/K/Sip/1957, seseorang yang merasa mempunyai wewenang untuk menguasai sawah yang sedang dikuasai orang lain dilarang begitu saja mengambil penguasaan tanah. Sebaliknya, mereka harus mengajukan kasus hukum terhadap pemilik saat ini untuk mendapatkan kembali kendali. Akibatnya, gugatan yang diajukan terhadap pemilik sawah dengan tujuan mengembalikan penguasaan kepada pemilik yang berhak, dikabulkan tanpa pemeriksaan siapa sebenarnya yang berhak atas tanah itu. Penting untuk dicatat bahwa tergugat juga memiliki opsi untuk menggugat balik penggugat, memungkinkan penentuan siapa yang memegang kendali yang sah atas tanah

[6]Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah,* (Jakarta : Bhuana Ilmu Populer, 2019), hlm.152

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

tersebut".[7]

Lebih jauh lagi, berdasarkan pemeriksaan terhadap berbagai perkara di pengadilan mengenai sengketa tanah yang telah diputus pada berbagai tingkatan, baik tingkat permulaan, tingkat banding, maupun tingkat kasasi, ternyata tanpa maksud untuk melakukan generalisasi yang luas, perlu adanya peningkatan pemahaman. elemen inti yang terkait dengan masalah ini. Dengan memperdalam pemahaman kita tentang konsep-konsep yang mendasarinya, dimungkinkan untuk membuat keputusan yang benar-benar mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi mereka yang mencari keadilan.[8]

Pemerintah Kota Tanjungbalai tiga kali mengalami kekalahan dalam pertarungan hukum melawan penggugat, Ida Resita, yang mengklaim kepemilikan resmi atas tanah Arena Olahraga (GOR) di Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjungbalai yang terletak di Sumatera Utara.[9]

Setelah mempertimbangkan informasi latar belakang yang berkaitan dengan penelitian ini, penulis menyatakan minat untuk menggali lebih dalam materi pelajaran dan memasukkannya ke dalam tesis mereka, yang menyandang judul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai".

METODE PENELITIAN

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini merupakan bentuk penelitian hukum empiris yang menitikberatkan pada penelaahan data primer melalui pemanfaatan wawancara. Pendekatan ini digunakan untuk mengumpulkan informasi yang komprehensif dan mendalam untuk keperluan penelitian hukum ini. Untuk memperoleh data daerah, dilakukan upaya pendataan langsung dari kantor Pengadilan Negeri Tanjungbalai.

Informasi yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari berbagai sumber, termasuk sumber primer, sekunder, dan tersier. Informasi primer secara khusus bersumber dari keterangan yang terekam di Pengadilan Negeri Tanjungbalai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai

Dalam dunia pemberian kredit, agunan memiliki arti yang sangat penting dan merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi bank. Hal ini disebabkan adanya risiko yang melekat pada setiap kredit yang diberikan kepada pengusaha. Untuk mengurangi risiko ini, rasa aman sangat penting dalam memastikan pembayaran kembali. Agunan mengacu pada aset atau properti yang diberikan oleh

[7] Istijab, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-undang PokokAgraria, *WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum* Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm.18

[8] Istijab, *op.cit*, hlm. 12

[9]https://www.mandalapos.co.id/mahkamah-agung-putuskan-pemko-tanjung-balai-harus-kosongkan-objek-di-lahan-sengketa-gor/,diakses pada 10 Januari 2023. Pukul 20.20 WIB

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

debitur kepada kreditur, berfungsi sebagai jaminan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan persyaratan yang disepakati bersama yang dituangkan dalam perjanjian kontrak.[10]

Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan jaminan adalah jaminan atas kesediaan dan kesanggupan nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban utangnya atau membayar kembali pembiayaan yang telah ditetapkan yang telah diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Konsep agunan terkait erat dengan isu-isu tentang utang. Biasanya, dalam perjanjian pinjaman, bank (sebagai kreditur) akan meminta debitur untuk memberikan jaminan berupa berbagai aset untuk memastikan pelunasan utang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Barang jaminan digunakan untuk pelunasan utang melalui proses pelelangan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Hasil lelang kemudian digunakan untuk pelunasan utang-utang debitur kepada kreditur (yakni bank), dan sisa dana dikembalikan kepada debitur.[11]

Dalam hal penyelesaian sengketa tanah, mediasi menjadi langkah penting dalam prosesnya. Pasalnya, sesuai aturan yang dituangkan dalam Pasal 130 HIR dan Perma No.1 Tahun 2016, setiap penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan Negeri Tanjungbalai harus melalui prosedur mediasi.[12]

B. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutuskan Perkara Sengketa Pertanahan Gedung Olahraga (GOR) Tanjungbalai di Pengadilan Negeri Tanjungbalai

Hingga saat ini, upaya yang dilakukan untuk mengatasi tantangan ini melibatkan keahlian dalam topik yang sedang dibahas. Hal ini memungkinkan mediator untuk membedakan kepentingan penggugat dari kepentingan tergugat, yang memungkinkan kedua belah pihak untuk lebih reseptif dan berpikiran terbuka.

Pengadilan Negeri Tanjungbalai mengikuti serangkaian prosedur dan metode ketika menangani sengketa tanah. Ini termasuk langkah-langkah awal dan mekanisme yang diberlakukan:

a. Perbuatan hukum tersebut telah resmi diajukan dan didokumentasikan oleh panitera.
b. Menyelesaikan dokumentasi pengaduan
c. Mengumpulkan informasi yang asli dan akurat merupakan langkah penting dalam proses tersebut.
d. Mediasi adalah proses memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara dua pihak atau lebih yang terlibat konflik atau perselisihan. Ini adalah metode yang digunakan untuk menyelesaikan konflik dan mencapai kesepakatan dengan menggunakan pihak ketiga yang netral, yang dikenal sebagai

[10] Hartono Hadisoeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 50

[11] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : PT. Aneka Cipta, 2009), hlm. 196

[12] Wawancara Dengan Hakim Pengadilan Negeri Tanjungbalai yang bernama Joshua Sumanti

Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

mediator, yang membantu para pihak dalam menemukan titik temu dan bekerja menuju solusi yang dapat diterima bersama. Mediasi adalah proses sukarela yang mempromosikan dialog terbuka, mendengarkan aktif, dan pemahaman antara pihak-pihak yang terlibat. Ini bertujuan untuk membina kerja sama, memulihkan hubungan, dan mempromosikan resolusi damai tanpa perlu litigasi atau proses hukum formal.

Perspektif hakim dalam menegakkan kebenaran dalam sengketa tanah sejalan dengan kerangka hukum yang relevan, yang mencakup kebenaran substantif dan prosedural.

Selama tiga tahun terakhir, Pengadilan Negeri Tanjungbalai telah menangani sekitar 45 kasus sengketa tanah.

Ada dua mekanisme yang digunakan dalam proses penyelesaian dan pandangan hakim dalam memutus perkara sengketa tanah yang melibatkan obyek GOR Tanjungbalai. Mekanisme tersebut dilakukan melalui:

a. Permintaan biaya kompensasi dalam kasus khusus ini cukup besar. Pemohon awalnya meminta 17 juta unit mata uang, sedangkan responden membalas dengan permintaan 6 juta unit. Setelah terlibat dalam negosiasi, kedua belah pihak dapat mencapai kompromi, menyelesaikan sekitar 9,6 miliar unit. Jumlah tersebut dialokasikan dari APBD yang difasilitasi oleh Ibu Maharawati, kuasa hukum Ida Resita.
b. Jika tergugat menolak membayar ganti rugi dan uang sewa harian, solusi alternatifnya adalah mengosongkan tanah dan memindahkan bangunan yang terletak di atas tanah GOR.

Dalam mempertimbangkan kasus khusus ini, hakim mempertimbangkan faktor-faktor krusial seperti penegakan prinsip keadilan, jaminan kepastian hukum, dan peningkatan efisiensi. Tujuan utamanya adalah untuk mencapai keputusan yang ideal, yang biasa disebut sebagai solusi win-win, yang meminimalkan beban bagi kedua belah pihak yang terlibat dan mendapatkan penerimaan yang luas. Penting bagi hakim untuk memprioritaskan proses pengambilan keputusan daripada individu yang terlibat, terlepas dari apakah mereka pejabat publik atau warga negara biasa."

Putusan hakim dalam kasus sengketa tanah GOR Tanjungbalai didasarkan pada beberapa faktor. Untuk memastikan kejujuran dan keadilan bagi kedua belah pihak yang terlibat, hakim dengan hati-hati memeriksa bukti dan mempertimbangkan fakta yang ada. Sangat penting bagi para pihak yang terlibat untuk mendapatkan kepastian hukum dan mendapatkan hasil yang adil dalam kasus yang mereka hadapi. Oleh karena itu, setelah dinilai secara seksama, hakim berkesimpulan bahwa Ida Resita, sebagai istri sah dan ahli waris almarhum Berus Mulyo, berhak atas tanah sengketa tersebut. Selain itu, hakim membatalkan jual beli tanah yang disebut ruislag yang sebelumnya dilakukan dengan Pemkot Tanjungbalai. Keputusan ini diambil karena tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang sah dari pihak pemerintah kota, sehingga ruislag tersebut dibatalkan.

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

Konsep hukum waris berada di bawah lingkup hukum perdata dan mencakup peraturan yang mengatur pembagian harta dan kekayaan dari orang yang meninggal kepada ahli warisnya yang masih hidup. Kerangka hukum yang rumit ini memastikan bahwa pengalihan aset dilakukan secara sistematis, dengan perhitungan dan pembagian yang jelas. Untuk mencegah pengalihan aset warisan secara sewenang-wenang, Islam telah menetapkan pedoman yang komprehensif untuk mengatur proses ini. Mau tidak mau, setiap orang akan menghadapi masalah seputar warisan, yang merupakan kenyataan yang bisa dipahami. Selain itu, hukum waris secara khusus membahas hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan harta benda. Kegagalan untuk mengatasi masalah ini secara memadai berpotensi menimbulkan konflik dan ketidaksepakatan di antara para penerima manfaat.[13]

Pembagian hak di antara orang-orang yang menerima warisan adalah suatu proses yang bertujuan untuk mendistribusikan harta secara adil dan teratur, dengan memperhatikan hak masing-masing ahli waris secara proporsional. Warisan mencakup semua harta yang ditinggalkan oleh individu yang meninggal, termasuk aset berwujud dan tidak berwujud. Ini termasuk barang atau uang pinjaman, serta barang-barang yang telah dijadikan jaminan utang selama masa hidup ahli waris. Kutipan dari Sertipikat Tanah menyoroti skenario dalam hukum kontrak di mana perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang membuat perjanjian itu tidak sah. Penting untuk mempertimbangkan Pasal 1320 KUH Perdata dalam kasus seperti itu:

Agar suatu perjanjian dapat berlangsung dengan sah, ada empat syarat penting yang harus dipenuhi. Kondisi ini adalah sebagai berikut:

1. Konsensus dicapai oleh individu yang mengadakan perjanjian yang mengikat.
2. Kemampuan untuk membangun saling pengertian dan mencapai mufakat;
3. Topik tertentu;
4. Sebab yang tidak dilarang.

Selain itu, suatu penyebab dianggap tidak diperbolehkan jika melanggar hukum yang ada atau bertentangan dengan prinsip moralitas dan keharmonisan masyarakat.[14] Sesuai Pembatalan Perjanjian yang dianggap tidak sah, jika suatu perjanjian gagal memenuhi tujuan yang dimaksudkan, itu dianggap batal demi hukum.

Menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono, setiap perjanjian yang dibuat oleh seseorang atau pihak yang dianggap tidak sah oleh hukum dianggap batal demi hukum. Ketentuan ini, yang menyatakan orang atau pihak tertentu sebagai tidak sah, dianggap sebagai peraturan wajib. Bisa juga seseorang dinyatakan tidak sah untuk melakukan perbuatan hukum tertentu karena tidak memiliki kualifikasi atau syarat tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Misalnya, Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa hanya

[13] Otje Salman, *Hukum Waris Islam*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2002), hlm. 3
[14] Pasal 1337 KUH Perdata

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

pemilik yang memenuhi syarat yang dapat membebankan hak tanggungan. Kata-kata yang tepat dari artikel tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penanggung jawab hipotek, baik orang perseorangan maupun badan hukum, berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima hipotek tersebut.
2. Pada saat mendaftarkan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib memiliki kewenangan yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap subyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Dengan kata lain, seseorang yang tidak memiliki properti adalah seseorang yang tidak memiliki otorisasi untuk bertindak sebagai pemegang hipotek. Apabila sertipikat hak atas tanah belum berpindah atau tetap atas nama ahli waris dan dimiliki bersama dengan ahli waris lainnya, maka terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya dan menandatangani perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hak Cipta (APHT), atau dokumen terkait lainnya.[15]

Untuk menjawab pertanyaan Anda, jika proses pemberian hak tanggungan tidak termasuk APHT (Undang-undang Pemberian Hak Tanggungan), maka bank yang bertindak sebagai kreditur tidak berhak untuk menagih pinjaman atau menyita tanah warisan yang dijaminkan. Hal ini disebabkan karena pemberian hak tanggungan mengikuti tata cara tertentu yang meliputi langkah-langkah sebagai berikut:

a. Janji sebelumnya untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang-utang tertentu telah disebutkan secara tegas dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian mengenai utang-utang tersebut.; [16]
b. Pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") melibatkan beberapa unsur penting. Unsur-unsur tersebut antara lain mencantumkan nama dan identitas baik pemegang maupun pemberi hak tanggungan, menunjukkan domisili para pihak yang terlibat, dan secara tegas menyatakan utang atau piutang yang dijaminkan. Selain itu, dokumen tersebut harus menentukan nilai tanggungan dan memberikan penjelasan rinci yang menjelaskan objek hak tanggungan; [17]
c. Proses pemberian hak tanggungan diawali dengan pendaftaran di kantor pertanahan. Selanjutnya, dibuat buku tanah khusus untuk hak tanggungan dan hak tanggungan tersebut didokumentasikan di dalamnya. Buku tanah ini berfokus pada properti yang tunduk pada hak tanggungan. Selain itu, salinan dokumentasi ini disertakan dalam sertifikat hak atas tanah yang terkait dengan properti yang bersangkutan; [18]

---

[15] Lina Maulidiana dan Rendy Renaldy. *Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan*. Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung: Justicia Sains, (Vol. 04 No. 02 November 2019), hlm. 195 dan 204

[16] Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

[17] Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

[18] Pasal 13 ayat (1) dan (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Hukum dan Demokrasi (HD)
Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

d. Permulaan hak tanggungan terjadi tepat pada hari dan tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan; [19]
e. Apabila harta benda yang meliputi bangunan, tumbuh-tumbuhan, dan hasil karya seni yang telah ada atau yang akan ada dan menjadi satu kesatuan dengan tanah yang digadaikan, belum beralih kepada ahli waris dan tidak disertai surat kuasa yang menyertainya, maka proses pengajuan APHT tidak bisa dilakukan.[20]

Dalam penyusunan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penting adanya kepercayaan kepada Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Kepercayaan ini berasal dari keyakinan bahwa penerima hipotek memiliki kewenangan yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum terhadap properti yang tunduk pada hipotek, yang mengarah pada potensi pembatalan APHT dan dugaan kegiatan kriminal. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana diuraikan, ahli waris dari keluarga dapat mengupayakan pembatalan APHT dengan memohon Pasal 1328 KUH Perdata . Pasal ini mengatur bahwa penipuan menjadi alasan batalnya suatu perjanjian jika dapat dibuktikan bahwa salah satu pihak menggunakan tipu muslihat untuk memanipulasi pihak lain agar membuat perjanjian. Penipuan tidak bisa begitu saja dispekulasikan, tetapi harus dibuktikan dengan bukti. [21]

Apabila benar telah terjadi perubahan yang melawan hukum atas sertifikat tanah untuk mengalihkan hak milik kepada saudara anda, maka perbuatan tersebut dapat dilaporkan sebagai pemalsuan berdasarkan Pasal 263 ayat (1) jo. Pasal 264 KUHP. Selanjutnya, jika tanah warisan itu dijaminkan tanpa kesadaran dan persetujuan dari penerima manfaat lainnya, ada tuduhan penyelewengan.[22] Sebaliknya, jika tindakan tersebut dilakukan saat menggunakan nama samaran atau mengasumsikan arti penting yang salah, dengan maksud untuk menipu atau melalui serangkaian kebohongan, Anda mungkin menghadapi konsekuensi hukum karena terlibat dalam perilaku penipuan.[23]

KESIMPULAN

1. Untuk mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan, perlu dilakukan upaya penyelesaian sengketa melalui cara-cara nonlitigasi. Termasuk syarat bahwa setiap sengketa yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus melalui mediasi atau penyelesaian nonlitigasi. Proses-proses ini melibatkan bantuan dari pihak ketiga yang netral yang memfasilitasi diskusi, memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan membuat keputusan akhir daripada ditentukan untuk mereka.
2. Proses penyelesaian melibatkan dua mekanisme: pembayaran kompensasi dan negosiasi. Semula pemohon meminta ganti rugi 17 juta, sedangkan

[19] Pasal 13 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
[20] Pasal 14 ayat (1) dan (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
[21] Pasal 4 ayat (5) dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
[22] R. Soesilo, *KUHP* (*Kitab Undang-undang Hukum Pidana*), (Bogor : Politeia), hlm. 10
[23] *Ibid*, hlm. 15

Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

termohon mengajukan 6 juta. Melalui negosiasi, mereka mencapai kesepakatan sekitar 9,6 miliar yang dibiayai oleh APBD dan difasilitasi oleh kuasa hukum Ibu Maharawati dari Ida Resita. Sebagai bagian dari penyelesaian, tanah dibersihkan dan bangunan di atas tanah GOR dipindahkan. Namun tiba-tiba Pemko Tanjungbalai menarik diri dan menolak membayar ganti rugi yang telah disepakati, padahal anggaran 9,6 miliar dilaporkan tersedia. Oleh karena itu, kuasa hukum Ida Resita mengirimkan surat yang meminta kepada Yang Mulia Pemerintah Kota Tanjungbalai untuk segera memindahkan barang-barang tersebut dari tanah tersebut dan memindahkannya ke tempat lain, tidak termasuk bangunannya. Dalam menentukan hasil dari kasus khusus ini, hakim mempertimbangkan prinsip dasar keadilan, kepastian hukum, dan kepraktisan. Tujuannya adalah untuk membuat keputusan yang mewujudkan resolusi ideal, yang biasa disebut sebagai win-win solution. Resolusi ini tidak boleh memaksakan kesulitan yang tidak semestinya pada salah satu pihak yang terlibat dan harus dapat diterima oleh semua pihak yang berkepentingan. Penting untuk dicatat bahwa sebagai hakim, tugas utama kita adalah memberikan putusan yang adil dan tidak memihak, terlepas dari status atau pekerjaan individu yang terlibat dalam kasus tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hadisoeprapto, Hartono. (2004). Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan. Liberty.

Iskandar, Mudakir. (2019). Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Bhuana Ilmu Populer,

Salman, Otje. (2002). Hukum Waris Islam. PT Refika Aditama.

Sembiring, Julius. (2016). Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara. Prenadamedia Group.

Soesilo, R. (n.d.). KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana). Politeia.

Supramono, Gatot. (2009). Perbankan dan Masalah Kredit. PT Aneka Cipta,

Zuhdi, Masjfuk. (1993). Studi Islam. PT Raja Grafindo.

Jurnal

Bahmid. (2016). Penetapan Bayaran Pengadaan Tanah serta Hak Guna Bangunan dalam Pengalihan Hak atas Tanah di Kabupaten Asahan (Perbaikan Peraturan Wilayah Kabupaten Asahan No 3 Tahun 2011 tentang Bayaran Pengadaan Tanah serta Hak Guna Bangunan). *De Lega Lata,* I(1).

Gultom, Togie Halomoan., Bahmid, I., Pratiwi. (2019). Peran Lurah dalam Ganti Rugi Tanah di Kelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai. *Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan,*

Maulidiana, Lina., dan Rendy Renaldy. (2019). Jaminan Hak atas Tanah Sertifikat yang Diperoleh dari Pewarisan dalam Pembebanan Hak Tanggungan.

Vol 24 No 3 (2024) 106–116 P-ISSN ISSN 1411-9765 E-ISSN: 3021-825X
DOI: 10.61234/hd.v24i3.18

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai Lampung: Justicia Sains, 04(02 November).

Rozi, Fahrul Rahmat, (2020). Akibat Kondisi Darurat Paham Covid-19 terhadap Penyelenggaraan Pemerintahan Desa (Riset di Desa 5 Puluh Kecamatan 5 Puluh), 2(1).

Sagara, Bahmid Nanda., Irda Pratiwi. (2019). Daya guna Registrasi Tanah Sistematis Lengkap (Riset di Kantor ATR/ BPN Kota Tanjungbalai). *Kisaran: Universitas Asahan,*

Siregar, Emiel Salim. (2020). Kedudukan Pemerintah Kabupaten. Batubara dalam Pengelolaan serta Pemanfaatan Sumberdaya Hutan Mangrove (Riset di Dinas Area Hidup Kabupaten Batubara, 2(1).

Yuridika, Widya. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Hukum*, 1(1).

Perundang-undangan

Pasal 1337 KUH Perdata

Perpres Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reformasi Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Wawancara

Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Tanjungbalai yang bernama Joshua Sumanti

Internet

Redaksimandala. (2021, 20 September). Mahkamah Agung Putuskan Pemko Tanjungbalai Harus Kosongkan Objek di Lahan Sengketa GOR. *Mandalapos.co.id.* https://www.mandalapos.co.id/mahkamah-agung-putuskan-pemko-tanjung-balai-harus-kosongkan-objek-di-lahan-sengketa-gor/