

PROBLEMATIKA JUAL-BELI HAK ATAS TANAH DENGAN PENJUAL SUDAH ALMARHUM DAN MEMILIKI DUA ISTRI

Susila Esdarwati

(watususiii86@gmail.com)

UNIVERSITAS DARUL ULUM ISLAMIC CENTRE SUDIRMAN GUPPI
(UNDARIS)

ABSTRAK

Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji Problematika dalam Hak Kepemilikan Atas Tanah dan untuk mengetahui akibat dari penjualan atas tanah dengan penjual yang sudah almarhum dengan berstatus memiliki dua istri. Dipakai metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian prespektif dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak berkaitan. Informan dalam penelitian ini adalah Penjual, Pembeli, dan Para Ahli Waris. Data selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik analisis data dilakukan secara induktif (data ke teori). Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa akibat dari problematika yang ada adalah : ketidak sepaham antara ahli waris, penghambatan proses peralihan hak kepemilikan atas tanah.

Kata kunci : *problematika hak kepemilikan atas tanah, akibat problematika*

PENDAHULUAN

Pengakuan kepemilikan atas suatu benda merupakan suatu hal yang krusial pada saat sekarang ini. Tidak terhitung jumlahnya di setiap daerah terjadi sengketa atau problematika kepemilikan atas suatu benda sehingga berujung pada pertengkaran, perkelahian bahkan sampai saling membunuh. Selain itu, permasalahan atas suatu benda ini tidak jarang sampai masuk dalam proses persidangan di pengadilan karena pengakuan masing-masing pihak atas kepemilikan atas suatu benda disertai dengan bukti-bukti yang mereka miliki masing-masing. Problematika status perkawinan dalam kepemilikan hak atas tanah merupakan salah satu masalah yang menimbulkan ketegangan bahkan saling gugat menggugat di pengadilan dalam suatu keluarga, baik antara suami dengan istri yang telah

bercerai untuk memperebutkan harta bersama maupun warisan harta berupa tanah yang diperebutkan oleh ahli warisnya. Oleh karena itu penulis lebih mendalami mengenai kepemilikan atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan atas tanah ini karena hukum itu sendiri identik dengan kepastian.¹

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif-analitis. Data diskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Soerjono Soekanto, 1986:250). Metode penelitian kualitatif dikembangkan untuk mengkaji kehidupan manusia dalam kasus-kasus terbatas, kasuistis sifatnya, namun mendalam, total menyeluruh, dalam arti tidak mengenal pemilihan-pemilihan gejala secara konseptual kedalam aspek-aspeknya yang eksklusif (disebut *variable*). Metode kualitatif dikembangkan untuk mengungkap gejala-gejala kehidupan masyarakat itu sendiri dan diberi kondisi mereka tanpa diintervensi oleh peneliti atau naturlistik (Burhan Ashofa, 1996:54).²

PEMBAHASAN

Konsep Hak Milik Atas Tanah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch, seorang filsafah hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Sebagai negara hukum, pengakuan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah

¹ Internet : <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>

² Soerjono Soekanto, 1986:250; Burhan Ashofa, 1996:54

sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscou Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Sebelum menyinggung masalah mengenai hak milik, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan hak. Menurut L. J. Van Apeldoorn, mengatakan bahwa hak adalah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak.³

Ada 3 implikasi dari definisi tentang hak yaitu: a) Hak adalah suatu kekuasaan (power), yaitu suatu kemampuan untuk memodifikasi keadaan (*a state of affairs*). b) Hak merupakan jaminan yang diberikan oleh hukum yaitu eksistensinya diakui oleh hukum dan penggunaannya didasarkan pada suatu jaminan oleh hukum sebagai suatu hal yang dapat diterima beserta segala konsekuensinya. c) Penggunaan hak menghasilkan suatu keadaan (*a state of affairs*) yang berkaitan langsung dengan kepentingan pemilik hak.

Berkenaan dengan hak yang dihubungkan dengan hukum merupakan suatu hal yang saling berkaitan. Sehingga produk hukum berupa peraturan tertulis yang dimuat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak seseorang apalagi hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Maksud dari Pasal tersebut “terkuat dan terpenuh” menurut penjelasan Undang-Undang ini adalah untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.⁴

Kemudian bunyi Pasal 20 ayat 1 tersebut dikaitkan dengan Pasal 6 yang berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. dalam Penjelasan Undang-Undang ini yang terangkum dalam Penjelasan Umum poin II angka 4 menjelaskan maksud fungsi sosial ini

³ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 Ayat 3

⁴ Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

adalah penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.⁵

Problematika Jual-Beli Hak Atas Tanah Dengan Penjual Sudah Almarhum dan Memiliki Dua Istri

Pengakuan atas kepemilikan tanah kadang-kadang hanya didasarkan kepada seberapa lama seseorang menempati, memakai, dan mengolah tanah tersebut sehingga telah merasa seolah-olah dia lah pemegang hak milik atas tanah itu. Problematika jual-beli hak atas tanah dengan penjual yang sudah meninggal dunia (almarhum) yang memiliki dua istri menjadi kasus yang cukup serius, dimana perolehan hak atas tanah sebelumnya yang diperoleh disaat masa pernikahan dengan istri pertama, akan tetapi dalam Sertipikat tersebut yang tercantum adalah nama dari almarhum dan istri kedua ini dirasa sangat rumit dan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan persoalan yang ada. Disaat penjual menjual sebidang tanah kepada oranglain baru terlihat asal muasal perolehan tanah tersebut dan harus melalui proses yang cukup rumit dengan biaya yang cukup besar. Ahli waris dari istri pertama yang memiliki hak untuk mendapatkan sebagian haknya harus menyetujui juga ketika terjadinya transaksi jual-beli hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, sang ahli waris ini tidak mau menandatangani jikalau ahli waris tersebut tidak mendapatkan haknya yang dibagi dengan adil. Oleh ibu tiri yang ternyata tidak lain adalah nenek dari ahli waris tersebut dengan tidak adil memberikan hak yang seharusnya didapatkan oleh ahli waris yang dari istri pertama almarhum. Biasanya persoalan seperti kasus ini terjadi di daerah yang baru berkembang, dengan ketidakpahaman masyarakat dengan hukum yang ada dan ketidak sadaran bagaimana pembagian hak yang harus secara

⁵ Pasal 20 Ayat 1; Pasal 6 : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

adil dibagikan dengan para ahli waris yang wajib mendapatkan haknya. Masalahnya akan terlihat disaat terjadinya transaksi jual-beli atas hak tanah tersebut.

Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgen, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.⁶ Sedangkan bunyi Pasal 19 ayat 1 adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Di ayat 2 berbunyi pendaftaran tanah tersebut meliputi a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Di ayat 3 berbunyi pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Di ayat 3 menerangkan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah. 1 tahun setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru di sahkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi setelah 36 tahun diberlakukan PP ini, baru ada penyempurnaan pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seiring dengan adanya kemajuan pembangunan nasional.⁷

PENUTUP

⁶ Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; PP Nomor 24 Tahun 1997

Dari pembahasan ini, penulis dapat simpulkan sebagai berikut: Jaminan atas kepemilikan seseorang atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dengan adanya sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya serta sebagai alat pembuktian. Harus adanya kepehaman atas hukum dan peraturan dalam proses pendaftaran hak atas tanah dalam hal jual-beli. Dan para masyarakat harus sadar dan harus jujur disaat akan mengajukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Saran

BPN diharapkan melakukan sosialisasi dalam bidang kesadaran hukum akan pentingnya tertib administrasi bidang pertanahan agar tidak menimbulkan problematika dan sengketa pertanahan dikemudian hari. Diharapkan kepada masyarakat lebih hati-hati dan teliti terlebih dahulu dalam membeli suatu objek tanah agar jelas pemiliknya yang sah menurut hukum serta tidak menimbulkan problematika ketika telah dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ali, Achmad, 2008, Menguak Tabir Hukum, Cetakan ke-2, Ghalia Indonesia, Bogor.

Kansil, C. S. T, 1986, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Cetakan ke-7, Balai Pustaka, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam pasal 3 adalah : pendaftaran tanah bertujuan : a) untuk memberikan kepastian hukum dan memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. b) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Internet :

Problematika Kepemilikan Atas Tanah

<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>