SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG TIMBUL DARI JUAL BELI

ABSTRAKSI

LUKMAN HAKIM HARAHAP
NIM : 00 840 0125

Perjanjian jual beli atas tanah adalah merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah kepada pihak lain. Mengingat tanah adalah merupakan bagian yang sangat penting bagi kehidupan manusia, bukan hanya dalam kehidupannya saja bahkan sampai akhir hidupnya tetap memerlukan tanah sebagai tempat terakhir.

Menyadari betapa pentingnya fungsi tanah bagi manusia dan demi terjaminnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka pihak yang tersangkut dalam transaksi perjanjian jual beli tanah, harus memperhatikan secara benar tentang syarat-syarat atau ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.

Jika syarat atau ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang tidak dipenuhi, maka dengan sendirinya akan dapat mengakibatkan timbulnya sengketa antara pihak yang tersangkut dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

Permasalahan sengketa hak milik atas tanah tidak hanya terjadi di negara kita, tetapi juga terjadi di banyak negara lain yang sering kali muncul menjadi permasalahan nasional.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Perseugketaan hak milik atas tanah dapat terjadi karena salah satu pihak yang membuat perjanjian dalam jual beli tanah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah.

Adapun yang menjadi syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian jual beli harus memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif. hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
c. Suatu hal tertentu,
d. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal perjanjian jual beli, jika salah seorang pihak tidak memenuhi salah satu syarat untuk syahnya suatu perjanjian, seperti adanya iktikad buruk dari salah satu pihak, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang diadakan tersebut.

Perlu juga dikemukakan bahwa undang-undang juga ada mengatur tentang larangan-larangan jual beli, sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1467 KUH Perdata, yakni melarang dilakukannya jual beli di antara suami isteri; dan juga larangan hibah antara suami isteri sebagaimana diatur dalam Pasal 1678 KUH Perdata. Adapun maksud dicantumkannya larangan-larangan jual beli suami isteri adalah demi untuk melindungi pihak ketiga yaitu pihak kreditur. Dalam perjanjian jual beli, bahwa "kejujuran" dan "iktikad baik" si pembeli dalam sistem KUH Perdata

UNIVERSITAS MEDAN AREA

membawa peranan penting. Oleh karena pertimbangan itu, wajar memang jika Pasal 531 KUH Perdata memberi perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik.

Berkaitan dengan hal di atas, untuk menghindari seringnya terjadi sengketa hak milik atas tanah yang timbul dari jual beli, maka perlu diperhatikan masalah-masalah yang berhubungan dengan pemilikan hak milik atas tanah, seperti pencekingan keabsahan sertifikat tanah, hal ini dimaksudkan guna menghindari beredarnya sertifikat ganda atas sebidang tanah.

Terakhir, tetapi bukan berarti yang terkecil artinya, seyogianya aparat penegak hukum, terlebih-lebih Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut kearifannya dalam memutuskan kebenaran hukum pertanahan pada proporsi yang sebenarnya, demi tercapainya kepastian hukum yang dicita-citakan dalam menunjang pembangunan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA