

Kekuatan Hukum Surat Keterangan Pernyataan Ganti Rugi Yang Dikeluarkan Kecamatan Medan Helvetia Sebagai Informasi Pertanahan

Dikki Saputra Saragih^{1*}, Micael Jeriko Damanik²

^{1,2}Program Studi Hukum. Universitas Sari Mutiara Indonesia

*corresponding author

Artikel Informasi	Abstract
Received : 12 Mei 2024	<i>In this research, it is explained that legal subjects must have legal land ownership in accordance with the actual situation. The issues to be discussed are the juridical analysis of land ownership as proven by a correct statement of compensation by the Medan Helvetia District, legal force in terms of letters issued by the sub-district office, and the legal impact on legal subjects that do not change the statement of compensation. loss by the District. In terms of discussion, the juridical analysis of land ownership as evidenced by a certificate of compensation statement by the Medan Helvetia District as a Temporary PPAT is to ensure correct land registration. Regarding the legal force in the case of a letter issued by the sub-district office which is valid because it takes into account the interests of the parties making the land sale and purchase and is accompanied by a receipt signed by the parties, regarding the legal impact on legal subjects that do not change or crosscheck the land certificate must be forcibly carry out crosschecks so that no one suffers losses.</i>
Revised : 23 Mei 2024	
Available Online : 31 Mei 2024	
Keyword	
<i>Land, Temporary PPAT, Certificate of Compensation Statement</i>	
Korespondensi	
Phone :	
Email : dikkisrg@gmail.com	

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang ini, surat tanah yang diterbitkan oleh pihak kecamatan masih dipermasalahkan. Pasalnya, tidak adanya tertera jalan yang telah diakui Pemerintah maupun masyarakat sekitar dikawasan landreform (tanah). Dalam kasus yang telah terjadi, ada pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan surat keterangan pernyataan ganti rugi yang telah diterbitkan oleh pihak kelurahan dwikora kecamatan medan Helvetia.

Seseorang ahli waris hendak menggugat tanah warisan yang telah dijual oleh pewaris ke pada tahun 2006 pada orang lain dengan alasan tidak ada jalan yang menunjukkan signifikan atau jelas dan juga secara tiba-tiba dibeton oleh pihak dinas pekerjaan umum. Bukan hanya itu saja, salah satu ahli waris tersebut juga meminta ganti rugi kepada dua pemilik

tanah yang berada dijalan tersebut. Ikut juga keterlibatan pihak kelurahan dalam hal menjembatani kasus tentang jalan yang ukurannya sebesar dua meter.

Setelah itu, telah dilakukan mediasi pada tiga pihak yang telah bersengketa. Surat keterangan pernyataan ganti rugi ditunjukkan masing-masing kepada petugas kelurahan untuk dilakukan pengecekan. Alhasil yang telah ditemukan adalah pihak pertama memiliki surat pernyataan ganti rugi sebanyak 2 rangkap dimana pada tahun 1980 dan tahun 1990, pihak kedua memiliki surat tanah pada tahun 1990, dan pihak ketiga memiliki surat tanah pada tahun 2007.

Semua surat tanah yang telah ditunjukkan kepada pihak kelurahan sah

menurut hukum.1 Akan tetapi pihak pertama tidak menerima akan adanya gang selebar dua meter dikarenakan tidak adanya pembayaran jalan kepadanya. Dengan keberatan tersebut, maka pihak pertama menggugat pihak kedua dan pihak ketiga ke pengadilan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum surat keterangan pernyataan ganti rugi yang dikeluarkan Kecamatan Medan Helvetia Sebagai Informasi Pertanahan ?
2. Bagaimana keabsahan surat tanah yang dikeluarkan pihak Kecamatan Helvetia sebagai PPAT Sementara ?
3. Bagaimana solusi hukum yang diberikan kepada pihak pertama yang menggugat pihak kedua dan pihak ketiga akibat timbulnya gang dua meter ?

METODE PENELITIAN

Dalam rangka melengkapi dan menyempurnakan penulisan ini, penulis melaksanakan penelitian. Untuk mendukung penelitian tersebut diperlukan suatu metode penelitian, dalam permasalahan ini metode yang digunakan adalah Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis dan bentuk-bentuk dokumen resmi atau disebut juga dengan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan mengumpulkan bahan-bahan dari buku-buku yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1.Kekuatan Hukum Surat Keterangan Pernyataan Ganti Rugi Yang

Dikeluarkan Kecamatan Medan Helvetia

Dalam hal kekuatan hukum Surat Keterangan Pernyataan Ganti Rugi yang telah diterbitkan oleh pihak Kecamatan Medan Helvetia sebagai informasi pertanahan sah secara hukum dengan memperhatikan adanya transaksi jual beli dalam bentuk kwitansi pembelian tanah dari penjual.

Dalam praktek dilapangan, ditemukan bahwa belum ada menerbitkan Surat Hak Milik Tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat, hanya saja masih terlalu rumit dirasa untuk mengurus sertifikat tanah.

Surat Kepemilikan Tanah (“SKT”) itu sebetulnya menegaskan riwayat tanah. SKT di perkotaan tidak dibutuhkan lagi menjadi syarat mengurus sertifikat tanah.

Surat keterangan riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. pembuktian hak dan pembukuannya;
3. penerbitan sertifikat;
4. penyajian data fisik dan data yuridis;
5. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pembuktian Hak Baru

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian Hak Lama²

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik

bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

2. Keabsahan Surat Tanah Yang Dikeluarkan Pihak Kecamatan Helvetia sebagai PPAT Sementara

Dalam keabsahan surat tanah yang dikeluarkan oleh pihak kecamatan Helvetia sebagai PPAT Sementara harus memperhatikan beberapa hal yaitu³

1. Terlebih dahulu dipastikan bahwa tanah yang telah disepakati untuk dialihkan tidak memiliki sengketa agar mudah dilakukan transaksi jual beli tanah.
2. Identitas penjual sebagai pemilik tanah harus jelas dalam bentuk Kartu Tanda Penduduk, Riwayat kepemilikan tanah sebelum atau sesudah memiliki tanah dan jelas bentuk kwitansi pembayaran tanah jika tanah tersebut didapat dari hasil pembelian tanah dari orang lain. Dan jika tanah tersebut dimiliki dari

warisan orangtua, maka harus jelas surat ahli waris tersebut lengkap dengan tanda tangan dari seluruh ahli waris yang masih hidup ataupun sudah meninggal.

3. Identitas penjual sebagai pembeli tanah dari si penjual tanah juga harus jelas.
4. Harus juga jelas dalam hal nominal pembelian tanah yang dilakukan oleh pembeli dan penjual. Pada prakteknya harus dipastikan juga dalam hal pembelian tanah tersebut sudah termasukkah pembelian jalan kedalam jika posisi tanah yang dibeli tersebut ada, atau jika tidak ada maka hanya tanah tersebut saja yang dibeli.
5. Tanah harus diukur agar memastikan ukuran tanah yang ada disurat tanah dan secara nyata sama.
6. Harus adanya saksi-saksi sebanyak 4 orang (2 dari pembeli dan 2 dari penjual) dan ditanda tangani secara asli.
7. Secara hukum, surat tanah yang dikeluarkan oleh pihak kecamatan harus adanya silang sengketa dalam arti tidak adanya sengketa tanah. Dan terakhir harus dipastikan juga bahwa ditanda tangani, distempel oleh Camat.

Dengan demikian, keabsahan surat keterangan pernyataan ganti rugi yang dibuat oleh pihak kecamatan sah secara hukum dan harus dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari terdapat adanya masalah hukum oleh pihak lain, maka Kecamatan dan Kelurahan bertanggungjawab.

3. Bagaimana solusi hukum yang diberikan kepada pihak pertama yang menggugat pihak kedua dan pihak ketiga akibat timbulnya gang dua meter

Pada masalah tanah yang diteloh digugat oleh pihak pertama kepada pihak kedua dan ketiga sangatlah

belum dipahami oleh seluruh pihak-pihak yang terlibat sengketa tanah. Berawal pihak pertama menggugat pihak kedua dalam hal tidak adanya gang atau akses keluar masuk yang dimiliki pihak kedua disurat tanahnya.

Kemudian, pihak pertama meminta surat tanah yang asli kepada pihak kedua, alhasil tidak diberikan kepada pihak pertama. Namun, pihak ketiga memberikan gang sepenuhnya kepada pihak kedua dikarenakan gang tersebut sudah ada lebih kurang 17 tahun yang lalu.

Setelah itu pihak pertama menggugat kembali pihak ketiga dikarenakan mengklaim pihak ketiga membela pihak kedua. Kenyataannya adalah dalam surat tanah yang dimiliki pihak pertama tahun 1988 dan 1990, pihak kedua tahun 1988, dan pihak ketiga tahun 2007. Pihak pertama menggugat pihak kedua dan pihak ketiga di Pengadilan Negeri.

Dalam hal solusi hukum yang telah diberikan kepada pihak pertama adalah surat tanah yang dikeluarkan oleh Kecamatan Sunggal tahun 1988 dan 1990 harus dicrosscek. Agar tidak menimbulkan perselisihan yang berkepanjangan. Sebagai ahli waris yang turut serta memberikan persetujuan untuk menjual tanah oleh si pewaris itupun harus disadari dan diakui.

Satu sisi, ahli waris yang menggugat orang lain memahami Pasal 671 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi tentang jalan setapak lorong atau jalan besar milik Bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar Bersama tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang

telah ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan.⁴

Furrongsyah, *Hak Atas Tanah*, Bandung: PT. Grafindo, 2021

Sari Ayu, *Benda Bergerak Dan Kegunaannya*, Jakarta : PT. Sinar Pustaka, 2020

KESIMPULAN

1. Dalam hal Kekuatan Hukum Surat Keterangan Pernyataan Ganti Rugi Yang Dikeluarkan Kecamatan Medan Helvetia sebagai informasi pertanahan sudah mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Pernyataan Ganti Rugi yang telah diterbitkan oleh pihak Kecamatan Medan Helvetia sah secara hukum dengan memperhatikan adanya semua kegiatan penjual dan pembeli tanah sehingga dilaporkan kepada kecamatan untuk dibuat surat tanah (girik).
2. Dengan adanya Keabsahan Surat Tanah Yang Dikeluarkan Pihak Kecamatan Helvetia sebagai PPAT Sementara menunjukkan bahwa kepemilikan tanah dari penjual dan pembeli sudah sah dengan adanya risalah tanah (catatan keterangan transaksi tanah dan bermuat juga batas batas tanah yang real).
3. solusi hukum yang diberikan kepada pihak pertama yang menggugat pihak kedua dan pihak ketiga akibat timbulnya gang dua meter adalah surat tanah yang lama harus diperbaharui sesuai dengan kenyataan dilapangan dan juga perlu diingatkan bahwa gang yang telah terbentuk didasarkan dari kesepakatan tanah penjual dan pembeli pada periode sebelumnya serta harus mengingat Pasal 671 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Salim, *Hukum Perdata*, Yogyakarta : PT. Pustaka Press, 2019