



PENANGANAN SENGKETA KONFLIK PERKARA PERTANAHAN



Dr. H. Noor Rohmat, S.H, M.Kn



CURRICULUM VITAE

Nama : **Dr. H. Noor Rohmat, S.H, M.Kn**
TTL : **Demak, 15 Oktober 1981**
Agama : **Islam**
Alamat : **Jl. Percetakan Negara VIII/18A**
Rawasari, Cempaka Putih, Jakpus
No. HP : **08111732929**

- Riwayat Pendidikan
- ✓ Lulus Tahun 1993 : MI Matholiul Falah Demak
- ✓ Lulus Tahun 1996 : MTS RAUM Demak
- ✓ Lulus Tahun 1999 : MA RAUM Demak
- ✓ Lulus Tahun 2013 : Universitas Bung Karno Jakarta
Fakultas Hukum (SH.)
- ✓ Lulus Tahun 2016 : Universitas Diponegoro
Semarang Program Pendidikan
Magister Kenotariatan (S2
Notaris)
- ✓ Lulus Tahun 2021 : Universitas Sultan Agung
Semarang Program Doktor Ilmu
Hukum



CURRICULUM VITAE

Riwayat/Pengalaman Kerja

- Tahun 2002 : Wiraswasta
Tahun 2008 : Pengusaha Salma Tour Travel Umroh Dan Haji Plus
Tahun 2010 : Menjabat sebagai Staff Legal Perusahaan Swasta
Tahun 2013 : Menjabat sebagai Karyawan Notaris
Tahun 2018 : Menjabat Notaris Dan PPAT Sampai Sekarang.
Tahun 2020 : Menjabat Dewan Pengawas YLBH Garuda Kencana Indonesia.

Sertifikasi

1. Sertifikat dengan tema Permasalahan-Permasalahan Notaris Dalam Praktek Dan Solusinya
2. Sertifikat tentang Diskusi Publik Notaris Dan Perbankan Syariah
3. Sertifikat dengan tema Menyongsong Ujian Kompetensi Notaris Dan Calon Notaris, Dan Kupas Tuntas Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Dan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Peubahannya
4. Sertifikat tentang Diskusi Hukum Peraturan Pemerintah No. 28/2019 Tentang Jenis dan Taris Atas PNBPN, dan BHP dan Tata Cara Penunjukan Wali
5. Sertifikat dengan tema PPAT Implementasi Kebijakan Hukum Petanahan Dalam Menyelesaikan Permasalahan Permasalahan Agraria Di Indonesia, dan tema Notaris Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Lampu Merah Oleh Majelis Kehormatan Notaris

DASAR HUKUM

- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 8 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN
- Pasal 385 KHUP tentang penyerobotan tanah atau properti
- Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) tentang memasuki pekarangan rumah orang tanpa izin

PENGERTIAN SENGKETA, KONFLIK DAN PERKARA

- **Sengketa Tanah** yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- **Konflik Tanah** yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- **Perkara Tanah** yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan

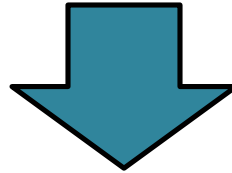
TIPOLOGI KASUS PERTANAHAN

Tipologi kasus pertanahan yang ditangani Kementerian ATR/BPN dikelompokkan menjadi 8 (delapan) :

1. Penguasaan dan pemilikan tanah;
 - Konflik terkait kehutanan;
 - Konflik terkait Aset BMN/BUMN;
2. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. Batas/letak bidang tanah;
4. Pengadaan tanah;
5. Tanah obyek landreform;
6. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
7. Tanah ulayat;
8. Pelaksanaan putusan pengadilan.

SUMBER SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN

- ❑ Setiap orang/badan hukum adalah subyek hukum yang dilekati hak dan Kewajiban serta kepentingan tertentu;
- ❑ Setiap orang/badan hukum dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu yang di dalamnya terkandung kewenangan dan kewajiban tertentu agar kepentingannya dapat dipenuhi tanpa menimbulkan benturan atau gangguan dari atau terhadap subyek lain.



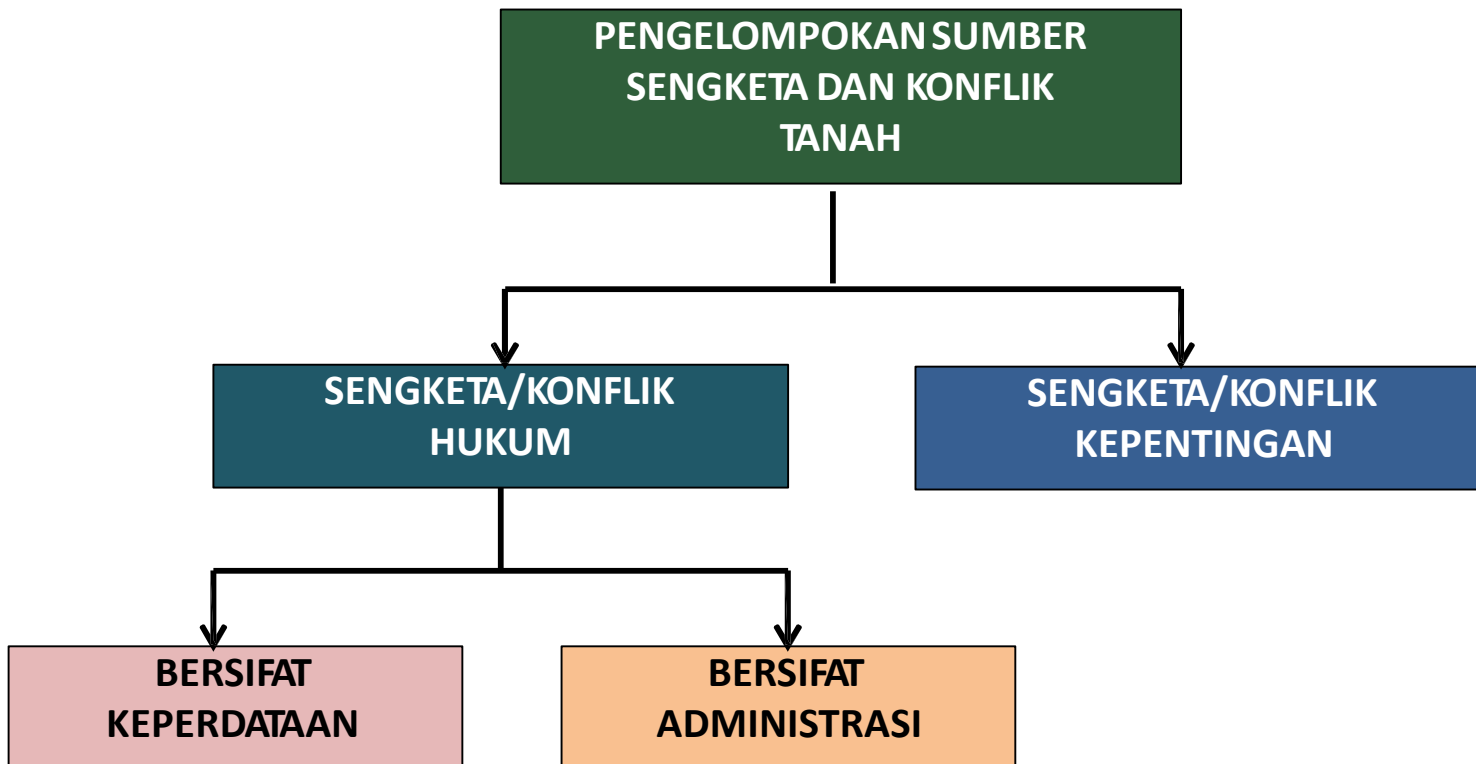
KONFLIK ATAU SENGKETA TERJADI JIKA :

- ❑ Penggunaan Kewenangan dan Kewajiban oleh para subyek Hak Atas Tanah menciptakan benturan satu dengan lainnya;
- ❑ Tercipta ketidak-puasan salah satu subyek atau perbedaan pandangan yang disebabkan oleh tindakan subyek yang lain .

Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan Pemerintah pada masa lalu
2. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumberdaya agraria
3. Tumpang tindihnya penggunaan tanah
4. Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumberdaya agraria
5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah

SUMBER SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN



SENGKETA/KONFLIK HUKUM

BERSIFAT KEPERDATAAN

BERSUMBER DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)

- Subyek yang berhak atas tanah
- penyerobotan/pendudukan tanah yg dipunyai orang lain
- Pemindahan patok-patok tanda batas tanah
- Penyalahgunaan dokumen/Surat tanah/keputusan hukum tertentu utk menguasai tanah orang lain
- Pemalsuan dokumen tertentu untuk menguasai tanah orang lain
- Adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum

BERSIFAT ADMINISTRATIF

BERSUMBER DARI PERBUATAN SEPIHAK INSTANSI PEMERINTAH

- ❑ Dibidang Pendaftaran Tanah :
 - Pengesahan Berita Acara Pengumpulan & Pemeriksaan Data Fisik yang belum disepakati
 - Penerbitan Sertipikat yang Data Yuridis (subyek hak) belum pasti
 - Penolakan PT berdasarkan putusan PN
 - Kesalahan data fisik/yuridis dalam rangka pendaftaran tanah
- ❑ Dibidang Pengurusan Hak
 - Penetapan lokasi dlm pengadaan tanah yang tidak partisipatif
 - SK Pemberian Hak /Ijin Lokasi yg merugikan hak orang lain
 - Penetapan Tanah Terlantar

DAMPAK NEGATIF SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN

1

SECARA EKONOMIS



- Pengeluaran biaya yang besar
- Kehilangan masa produktif
- Kehilangan tenaga dan pikiran untuk kerja produktif

2

SECARA SOSIAL POLITIK



- Hilangnya hubungan sosial sesama masyarakat
- Hilangnya kepercayaan publik kepada pemerintah
- Ancaman terhadap keutuhan bangsa

3

SECARA EKOLOGI



- Tanah Berada Dalam *Status Quo* dengan konsekuensi terjadi :
- Penelantaran tanah
 - Penurunan kualitas Lingkungan Hidup

POLA PENANGANAN SENGKETA KONFLIK PERTANAHAN

Dalam menyelesaikan konflik dilaksanakan dengan 2 cara :

1. Proses peradilan
 - a. Litigasi
 - b. Arbitrase
2. Proses konsensual Konflik diselesaikan dengan Negosiasi, Mediasi (win win solution)



Lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan kompetensinya

- ❑ **Melalui Peradilan Umum;** manakala menyangkut sengketa hak atas tanah
- ❑ **Melalui Peradilan Tata Usaha Negara;** manakala menyangkut sengketa terhadap putusan TUN (Badan Pertanahan Nasional) misalnya sertipikat tanah



POLA PENANGANAN/PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN *(Permen ATR/BPN 11/2016)*

1. Penanganan/penyelesaian Konflik Pertanahan yang merupakan *kewenangan* Kementerian ATR/BPN :
 - a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
 - e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan

POLA PENANGANAN.....

- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
 - h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
 - i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
 - j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
 - k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
2. Penanganan/penyelesaian konflik pertanahan untuk *melaksanakan putusan pengadilan*.
 3. Penanganan/penyelesaian konflik bukan merupakan kewenangan Kementerian ATR/BPN dan menjadi kewenangan instansi lain (selain tersebut di atas) dilakukan dengan cara *Mediasi*

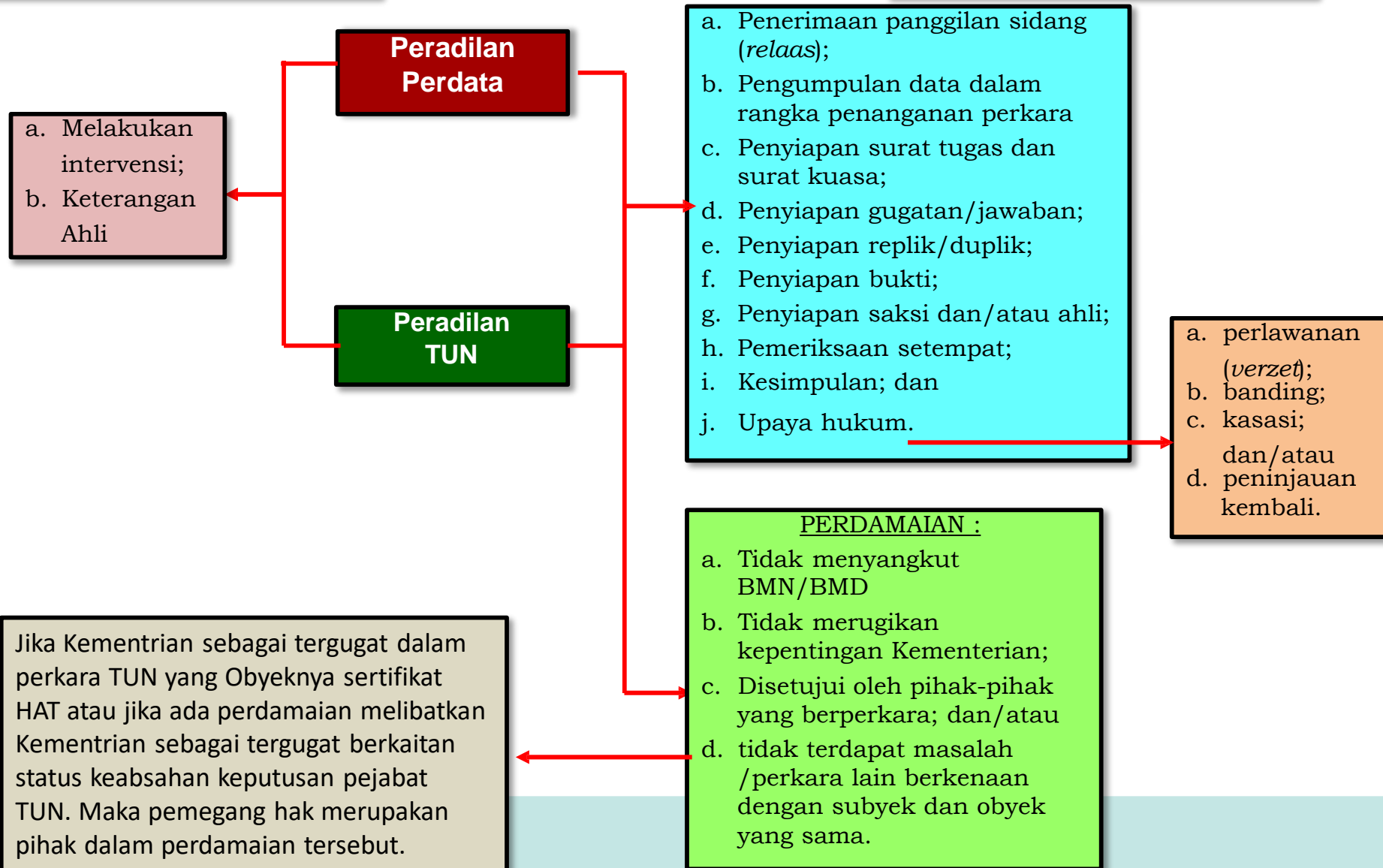
MEDIASI/FASILITASI PENANGAN SENGKETA TANAH

Sengketa-sengketa pertanahan yang terjadi hendaknya diselesaikan secara komprehensif dan terintegral dengan lebih mengedepankan prinsip *win-win solution* yang terbaik melalui jalur nonlitigasi (**Mediasi**) untuk memperoleh penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak.

MEKANISME PENANGANAN PERKARA

Kementerian Bukan Pihak

Kementerian Sebagai Pihak



PENCEGAHAN SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN OLEH KEMENTERIAN ATR/BPN

1. Mengusulkan Rancangan Undang-Undang tentang Pertanahan dalam prioritas Program Legislasi Nasional Prioritas di DPR RI;
2. Melaksanakan Reforma Agraria;
3. Melaksanakan pengendalian pemberian hak atas tanah skala besar (HGU dan HGB);
4. Memberlakukan kebijakan *One Map Policy*;
5. Membangun basis data sengketa dan konflik pertanahan
6. Meningkatkan kualitas pencatatan/administrasi pertanahan dan kualitas SDM Pertanahan.
7. Penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi peraturan pertanahan;
8. Pembinaan, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
9. Sinkronisasi peraturan pertanahan, (*dari 632 peraturan, sebanyak 208 telah dicabut karena tumpang tindih peraturan*);

PERAN PPAT DALAM MENCEGAH TIMBULNYA SENGKETA

- Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk **membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun** (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).
- Tugas pokok PPAT **melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta** sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan **dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah** yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998).
- PPAT **diangkat dan diberhentikan** oleh Menteri (Pasal 5 ayat (1) PP 37/1998).

PPAT dapat berperan dalam mencegah timbulnya sengketa, konflik dan perkara dengan ***melaksanakan tugas pokok dan fungsi PPAT dengan baik dan benar sesuai yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan.***



❑ Kewajiban PPAT :

1. Akta wajib ditandatangani oleh pasangan penjual (istri/suami) jika sudah menikah atau oleh seluruh ahli waris tanpa kecuali jika boedel waris;
2. Sebelum akta dibuat wajib dilakukan pengukuran terlebih dahulu untuk objek yang belum bersertipikat atau objek yang akan dipisahkan;
3. Melakukan pengecekan sertipikat dengan jangka waktu yang tidak terlalu lama dengan pembuatan akta;
4. Mempelajari aturan perundang-undangan agar tidak salah dalam melakukan tindakan.

PERMASALAHAN HUKUM TERKAIT TUGAS NOTARIS

- Pasal 263 dan 264 KUHP tentang Pemalsuan dokumen
- Pasal 372 dan 374 KUHP tentang Penggelapan
- Pencucian Uang
- Keterangan Palsu (Pasal 242 KUHP)

PERMASALAHAN NOTARIS DLM PEMBUATAN AKTA

- 1. DIKELUARKANNYA 2 AKTA KUASA (CONTOH NO 39 /2009 & NO. 18 2012 MENYANGKUT PIHAK, OBYEK & & SALAH SATU TUJUAN YG SAMA, TUJUAN UNTUK MENGALIHKAN SUATU OBYEK). DITERBITKAN PD NOTARIS BERBEDA; (HATI2 NOTARIS YG BUAT AKTA PJB/ PINDAH TANGAN) ARTINYA : DGN DITERBITKANNYA AKTA KUASA NOMOR 18/2012, SESUAI DGN PASAL 1816 KUH - PERDATA MK AKTA KUASA NO. 39/2009 DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI (TDK DPT DIPERGUNAKAN)**
- 2. Psl. 1816 KUH PERDATA ; PENGANGKATAN SEORANG PENERIMA KUASA BARU UNTUK M'LNKAN SUATU URUSAN YG SAMA MENYEBABKAN DITARIKNYA KEMBALI KUASA PENERIMA KUASA YG PERTAMA, TERITUNG MULAI HARI DIBERITAHUKANNYA PENGANGKATAN ITU KPD ORANG YG DISEBUT BELAKANGAN;**
- 2. P'CANTUMAN SYARAT KETENTUAN KHUSUS "PEMBAYARAN PENUH" & TATA CARA YG TDK SESUAI DLM MEKANISME BAYAR HG BERAKIBAT PERALIHAN HAK S'SORG (HATI2 NOTARIS YG BUAT AKTA PJB/ PINDAH TANGAN/ BEDA NOTARIS)**
- 2. "KUASA MUTLAK " : AKTA INI TDK AKAN BERAKHIR KRN SEBAB-SEBAB APAPUN JG SBGMN YG DIMAKSUD DLM PS 1813 KUH-PDT; MEMBERIKAN KUASA DGN HAK SUBSTITUSI TDK DPT DICABUT KEMBALI & HAL2 LAIN YG B'TENTANGAN DG TUAN UU;(HATI2; DLM KONDISI YG BGMN YG BOLEH)** [LINK](#)
- 2. PSL 1813 KUH-PERDATA, YG BERBUNYI " PEMBERIAN KUASA BERAKHIR :**
 - a. DGN DITARIKNYA KEMBALI KUASANYA, SI KUASA ;**
 - b. PEMBERITAHUAN PENGHENTIAN KUASANYA OLEH SI KUASA;**
- 3. PSL 1814 KUH-PERDATA, BERBUNYI : PEMBERI KUASA DAPAT MENARIK KEMBALI KUASANYA BL HAL ITU DIKEHENDAKINYA & DPT MEMAKSA PEMEGANG KUASA UNTUK MENGEMBALIKAN KUASA ITU BILA ADA ALASAN UNTUK ITU;**
- 3. AHLI PIDANA : SUATU PERJANJIAN ITU DAPAT DIMINTAKAN PEMBATALAN APABILA ADA 3 HAL YAITU :**
 - A. ADA KESESATAN;**
 - B. ADA PAKSAAN, DAN**
 - C. ADA PENIPUAN.**

PERSETERUAN MAFIA TANAH DENGAN DINO PATTI DJALAL

MAFIA TANAH Mencari tanah yang nilai jual > Rp. 10 M

MENEMUI PENJUAL DAN BERTEMU DI NOTARIS YANG DITUNJUK

HASIL PENGECEKAN PADA SERTIFIKAT DIBERI KE PENJUAL, DAN TERNYATA SERTIFIKAT YANG DIKEMBALIKAN LAGI KE PENJUAL SUDAH DI PALSUKAN

SETELAH BERTEMU NOTARIS, MAFIA BAYAR DP KE PENJUAL, DAN PENJUAL MEMBERI SERTIFIKAT KE NOTARIS UNTUK DILAKUKAN PENGECEKAN, WAKTU PENGECEKAN 1-2 MINGGU

MAFIA MEMBATALKAN PEMBELIAN, WALAUPUN KONSEKUENSINYA DP YANG DIBERIKAN KE PENJUAL HANGUS

MAFIA BERHASIL DAN DILANJUTKAN DGN MEMBUAT DOKUMEN PALSU YANG MENUNJANG PENJUALAN SERTIFIKAT YANG ASLI

AAK858981

DAFTAR ISIAN 208

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 3207

PROVINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KABUPATEN/ KOTA : ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT
KECAMATAN : JOHAR BARU
44-4-A / KELURAHAN : TANAH TINGGI

DAFTAR ISIAN 207
No.
DAFTAR ISIAN 208
No. 2552 / 2020

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/ KOTA

ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT

09 * 01 * 08 * 04 * 1 * 03 * 2 * 07

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

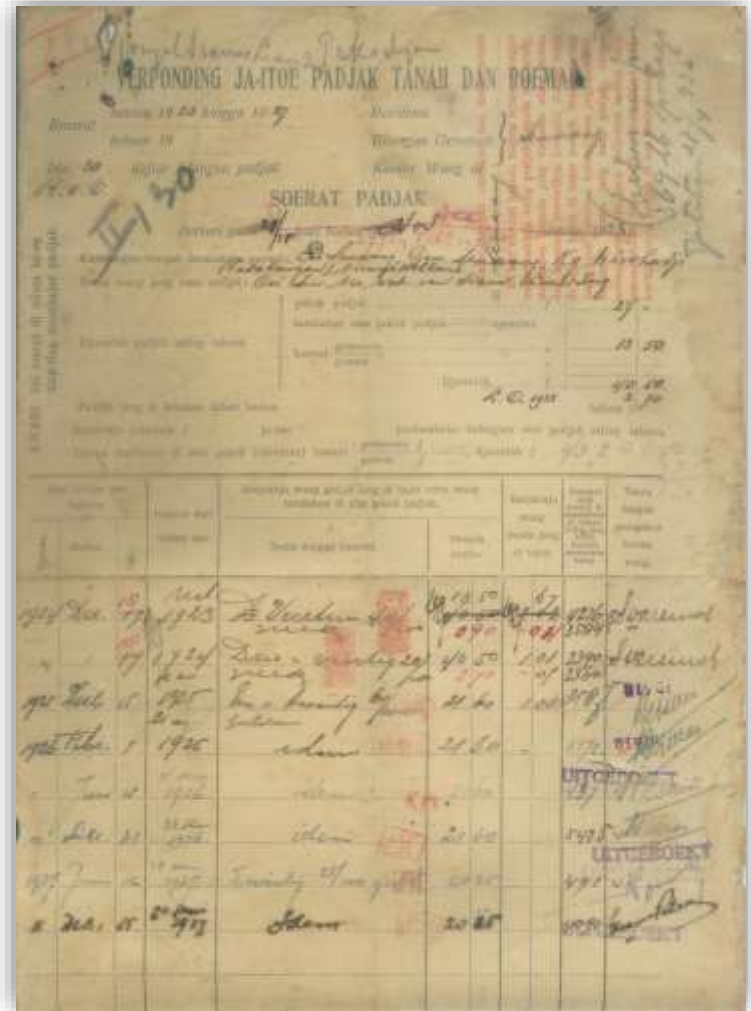
<p>a) HAK : MILIK No. 3207 Jenis/Kel. : TANAH TINGGI Tgl. berlakunya hak</p>	<p>b) NAMA PEMEGANG HAK</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>Nama Pemegang Hak</th> <th>Tanggal Lahir</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Hjg BARBANG ASANI</td> <td>07/07/1953</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>MURSIHAH</td> <td>25/09/1950</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>MURYANIN</td> <td>25/02/1959</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>MURNINGSI</td> <td>15/05/1960</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>IRWATI</td> <td>14/04/1962</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tempat lahir / data pendidikan</p>	No	Nama Pemegang Hak	Tanggal Lahir	1.	Hjg BARBANG ASANI	07/07/1953	2.	MURSIHAH	25/09/1950	3.	MURYANIN	25/02/1959	4.	MURNINGSI	15/05/1960	5.	IRWATI	14/04/1962
No	Nama Pemegang Hak	Tanggal Lahir																	
1.	Hjg BARBANG ASANI	07/07/1953																	
2.	MURSIHAH	25/09/1950																	
3.	MURYANIN	25/02/1959																	
4.	MURNINGSI	15/05/1960																	
5.	IRWATI	14/04/1962																	
<p>Isi NIB : 00.01.08.04.08130 Lemah Tanah Jalan Kramat Pele Gendut Rt.007/013</p>	<p>c) PEMBURUAN</p> <p>Jakarta, 11, 09, 2020</p> <p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Pusat Kepala Sekeloa Hubungan Hukum Pertanahan, Ut. Kepala Sub Sekeloa Penertarikan Data Hak Tanah dan Penertarikan PPAT</p> <p>RE</p>																		
<p>d) ASAL HAK</p> <p>1. Nomor</p> <p>2. Pembelian/Hak</p> <p>3. Pendaftaran / Penertarikan / Data Hak SBL 14/12/2017 dan Tengg. Pembayaran 31/12/17</p>	<p>e) DASAR PENDAFTARAN</p> <p>1. Daftar Isian 382 Tgl. No.</p> <p>2. Surat Keputusan Tgl. No.</p> <p>3. Permohonan Penertarikan / Penertarikan / Penegakan hukum bidang Tgl. 02/08/2020 No.</p>																		
<p>f) SURAT UKUR</p> <p>Tgl. 11/09/2020 No. 01184/Tanah Tinggi/2020 Luas : 14 M² (sesuai lahan nyata terukur)</p>	<p>g) PENYERIKTAN SERTIPIKAT</p> <p>Jakarta, 11, 09, 2020</p> <p>An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Pusat Kepala Sekeloa Hubungan Hukum Pertanahan, Ut. Kepala Sub Sekeloa Penertarikan Data Hak Tanah dan Penertarikan PPAT</p> <p>RE</p> <p>ENDO KURNIADE SH, M.Kn. NIP. 187607011966031001</p>																		
<p>h) PENUNJUK</p>	<p>Penertarikan Atas Nama Sendiri</p> <p>30/11/2020</p>																		

ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH

1. SHM (MILIK)
2. SHGU (HAK GUNA USAHA)
3. SERTIFIKAT HAK PAKAI
4. SHGB (HAK GUNA BANGUNAN)
5. dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961



SURAT SEGEL



VERPONDING INDONESIA

BEWIJS VAN EIGENDOM.

BEGRAAFPLAATS AAN DEN BRUCHTERWEG.

ONTVANGEN van *Moj. De Weert. H. J. L. Zwiers. D.m.* *Lundenburg*
voor het recht van begraven zoolang de begraafplaats bestaat, op Blok 24

Westkant No. 15. 16. . . | 15

Oostkant No. |

Inschrijving | 1.00

16.00

*Overgeboekt als eigenaar.
op Joh. Zwiers. H. J. m.
24/1. 25. P. H. E. J. J. J.*

*Overgeboekt als eigenaar
wordt verzocht bij gebruik het
op H. J. Bremer 9^e Brugweg
gewenschte nummer te vermelden
30/8 '57*

*Totelaan
1920.
P. H. E. J. J. J.
Inschrijving*

EIGENDOM VERPONDING

4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi ketika membuat surat perjanjian:

1. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan yang dimaksud di sini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan.

2. Kecakapan Para Pihak

Menurut **Pasal 1330 KUH Perdata**, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang:

- **Belum dewasa**, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Sebagai contoh, seorang anak yang baru berusia 8 tahun tidak dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri.
- **Berada di bawah pengampuan**, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya yang dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan **Pasal 433 KUHPerdara**, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila orang tersebut dalam keadaan sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, serta orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebih.

4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian

3. Adanya Objek Perjanjian

Suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Objek tersebut tidak hanya berupa barang dalam bentuk fisik, namun juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya

4. Sebab yang Halal

Sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar atau dilarang membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah

Pengertian Sertipikat Dalam Hukum Tanah

Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan.

Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat vital.

Sertifikat tersebut perlu didaftarkan demi menjamin kepastian hukum.

Sertifikat tanah pun memiliki fungsi surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat mengenai data fisik dan data yuridis.

Sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah, maka sertifikat tanah pun terbukti keabsahannya.

Pengertian Sertipikat Dalam Hukum Tanah

Adapun tujuan pendaftaran tanah dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 yaitu:

1. Memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan membuktikan dirinya sebagai pemegang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan.
3. Untuk penyajian data Kantor Pertanahan atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
4. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada dua jenis, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan kedua sistem publikasi tersebut terletak pada jenis sistem pendaftarannya.

- Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*),
- Sedangkan sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Tabel II.2 Perbandingan Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Perbedaan	Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
Jenis sistem pendaftaran tanah	Akta (<i>registration of deeds</i>)	Hak (<i>registration of titles</i>)
Sifat sertifikat dan buku tanah	Sebagai tanda bukti yang bersifat kuat	Sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak
Jaminan negara atas data fisik dan data yutridis	Negara tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat adalah benar, selama tidak dibuktikan dengan alat bukti lain. Apabila data dalam sertifikat tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan.	Negara menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat adalah benar, tidak dapat diganggu gugat, serta memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Perbedaan	Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
Kelebihan	<ul style="list-style-type: none">• Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkan sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat	<ul style="list-style-type: none">• Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak (<i>indefeasible</i>).• Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tanah mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
Kekurangan	<ul style="list-style-type: none">• Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, karena tidak mendukung keakuratan dan kebenaran data dalam sertifikat• Mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah kurang transparan, sehingga kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.	<ul style="list-style-type: none">• Waktu sangat lama, karena pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti;• Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya akan kehilangan hak• Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut **PP 24/1997** menggunakan **sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif**. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem **pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak** (sistem Torrens / *registration of titles*), **tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni**. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

- Selain itu, apabila suatu pihak mengalami kehilangan hak atas tanah akibat pengalihan hak atas tanah oleh pihak lain secara ilegal atau kesalahan dalam register, maka pemerintah tidak memberikan jaminan ganti rugi.
- Guna mengatasi kelemahan sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah tersebut, selama ini Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking*.
- Penggunaan lembaga *rechtsverwerking* disebabkan oleh hukum tanah Indonesia masih menggunakan dasar hukum adat dan tidak mengenal lembaga lain, Dalam hukum adat, apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya (UUPA)

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Pasal tersebut berbunyi:

*Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan 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: **(1)** 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; **(2)** Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

Kedudukan hukum penguasaan fisik tanah menjadi sangat penting agar pemegang hak terdorong untuk mengelola, mengurus dan memanfaatkan tanahnya. Aturan tersebut secara implisit bertujuan agar tanah-tanah menjadi produktif dan memiliki nilai ekonomis bagi pemegang hak dan bermanfaat bagi masyarakat umum.

Pemegang hak yang selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan di dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, diantaranya adalah:

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

-Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; “.....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari **20 (dua puluh) tahun** semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat **dianggap telah meninggalkan haknya** yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa”.

-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; “orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya **selama 18 (delapan belas) tahun** dikuasai oleh orang lain **dianggap telah melepaskan hak atas tanah** tersebut (*rechtsverwerking*)”.

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

Kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya;
2. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah;
3. Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah memperoleh hak milik;
4. Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;

Hubungan UU Cipta Kerja terhadap Hukum Tanah

Pengaturan mengenai tanah yang terdapat dalam UU Cipta Kerja telah menjadi perhatian masyarakat luas, terutama ketentuan mengenai Bank Tanah yang terdapat dalam Bagian Keempat tentang Pertanahan dalam UU Cipta Kerja. Sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 125 UU Cipta Kerja bahwa Bank Tanah merupakan badan yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat sebagai badan khusus yang mengelola tanah, yang kekayaannya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Lebih spesifik dalam ayat (4) disebutkan bahwa bank tanah berfungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.

Hubungan UU Cipta Kerja terhadap Hukum Tanah

Pemerintah melihat bahwa keberadaan bank tanah diperlukan untuk menjamin kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan sosial, pemerataan ekonomi, ekonomi konsolidasi lahan dan reforma agraria. Meski demikian adanya berbagai macam tanggapan publik terkait pengaturan mengenai pengadaan tanah, terutama bank tanah dalam UU Cipta Kerja ini membuktikan bahwa publik membutuhkan pemahaman yang mendalam terkait segala kebijakan dan perkembangan tersebut. Oleh karenanya, perlu adanya sosialisasi dari pemerintah baik kepada pelaku usaha maupun masyarakat secara umum.

Any
Questions?

Thank you :)

عَنْ سَالِمٍ، عَنْ أَبِيهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

مَنْ أَخَذَ مِنْ الْأَرْضِ شَيْئًا بِغَيْرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ

Dari Salim, dari bapaknya radhiyallahu ‘anhu, dia berkata: Nabi ﷺ bersabda:

“Barang siapa yang mengambil sesuatu (sebidang tanah) dari bumi yang bukan haknya maka pada hari kiamat nanti dia akan dibanamkan sampai tujuh bumi.”



THANK YOU 😊

