

TESIS

**KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH
NOTARIS/PPAT**

Disusun dan diajukan oleh

**DINA ASTAGINA
B022182034**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

HALAMAN JUDUL

**KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada Program
Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

**DINA ASTAGINA
B022182034**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT

Disusun dan diajukan oleh:

DINA ASTAGINA
NIM.B022182034

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 22 Juli 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

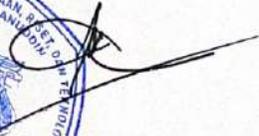

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
Nip. 19630419 198903 1 003


Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si
Nip. 19600621 198601 2 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 19641231 199002 2 001


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
Nip. 19671231 199103 2 002



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Dina Astagina
N I M : B022182034
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 01 Juli 2021

Yang membuat pernyataan,



Dina Astagina

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahirobbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Selesainya tesis ini tidak terlepas dari doa dan dukungan dari orang tua Penulis yang tercinta, Sampara Lily AZ dan Purnamawati, yang selama ini banyak memberikan dukungan yang sangat bermanfaat dalam menyemangati penulis untuk melakukan kegiatan pendidikannya mulai dari tingkat dasar hingga perguruan tinggi dengan penuh kasih sayang dan rasa cintanya yang tak terhingga. Begitu juga telah merawat dan membimbing saya sehingga terlahir dan dewasa sampai pada saat ini. Terimakasih kepada saudara, Dinnie Angraeni dan Disa Amalia Zaini, yang telah memberikan perhatian, keceriaan, support serta dukungan yang begitu berarti. Oleh karenanya ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya dengan berharap mereka tetap membimbing saya untuk menapaki kehidupan yang mendatang.

Dalam penelitian tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi

Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
2. Prof Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H dan Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H. M.Si selaku pembimbing yang senantiasa secara tulus dan ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memeriksa serta memberikan arahan, masukan, dan saran guna membantu penulis menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
5. Prof.Dr.Irwansyah, SH.,M.H, Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H, dan Dr.Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.

7. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Saudara seperjuangan Scribae II Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin atas semangat dan bantuan yang diberikan kepada penulis.
9. Kawan seperjuangan dalam menyelesaikan tesis, Winda Putri Utami Jamaluddin, S.H., Pratiwi Natsir, S.H., Alvira Aslam, S.H., dan Ulfa Nisrina Sihab, S.H.
10. Giffary Haz, S.T, yang memberi dukungan, masukan dan semangat dalam menjalankan tesis ini.
11. Sahabat yang memberi dukungan dan semangat dalam menjalankan tesis ini, Andi Citra Tenri Dio, S.H, Nabilah Cantika Annisa Manuhua, S.H, Fitriani Rajab, S.H dan Ardina Febrianti
12. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satupersatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. Aamiin Yaa Rabbal'alaamiin. Jazakumullah Khairan.

Makassar, 01 Juli 2021

Dina Astagina

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Jabatan Notaris dan Akta Notaris	15
1. Jabatan Notaris	15
2. Akta Notaris	17
B. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	19
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	19
2. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah	34
C. Hak-Hak Atas Tanah	36
D. Landasan Teori	42
1. Teori Kepastian Hukum	42
2. Teori Kewenangan	45
E. Kerangka Pikir	51

	Bagan Kerangka Pikir	52
	F. Definisi Operasional	52
BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Tipe Penelitian	54
	B. Pendekatan Penelitian	54
	C. Bahan Hukum Penelitian	55
	D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	57
	E. Analisis Bahan Hukum	57
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Kedudukan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah Menjadi Tanah Negara Yang Didasari Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Yang Dibuat Di Notaris/PPAT.....	59
	B. Kekuatan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah Menjadi Tanah Negara yang Didasari Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Oleh Notaris/PPAT	97
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	110
	B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA		113
	A. Buku	113
	B. Jurnal dan Artikel Ilmiah Lainnya	116
	C. Sumber Internet	116

ABSTRAK

**Dina Astagina (B022182034), KEKUATAN HUKUM AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT (dibimbing oleh Abrar Saleng dan
Nurfaidah Said).**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT, serta mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dengan akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT.

Tipe penelitian ini penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan penekatan analitis (*analytical approach*). Bahan hukum primer dan sekunder yang telah disinkronisasi secara sistematis kemudian dikaji lebih lanjut berdasarkan teori-teori hukum yang ada sehingga diperoleh rumusan ilmiah untuk menjawab persoalan hukum yang dibahas dalam penelitian hukum ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum dari pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dalam proses pengadaan tanah yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah yang dibuat di Notaris/PPAT dapat menjadi dasar dari pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang merupakan dasar untuk penghapusan hak atas tanah dari Pihak yang Berhak. Akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah menjadi instrumen perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah dimana Pihak yang Berhak akan terlindungi haknya dari proses pemberian ganti rugi. Akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan apabila pembayaran ganti rugi kepada Pihak yang Berhak belum sepenuhnya diterima. Kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris/PPAT adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pihak yang Berhak dapat menggunakan akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah sebagai dasar untuk menuntut pembayaran atau pelunasan pembayaran ganti rugi dari pemerintah (instansi yang memerlukan tanah). Sebaliknya, akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dapat menjadi dasar bagi pemerintah (instansi yang memerlukan tanah) untuk menuntut Pihak yang Berhak apabila ia mengalihkan hak kepemilikan tanahnya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemerintah (instansi yang memerlukan tanah).

Kata Kunci: Akta, Notaris, Perjanjian, Pelepasan Hak Atas Tanah, PPAT.

ABSTRACT

Dina Astagina, Legal Force of the Deed of Binding Agreement on the Release of Land Rights by Notary/PPAT, supervised by Abrar Saleng and Nurfaidah Said as supervisor respectively.

This study aims to determine the legal position of the relinquishment of land rights to state land based on the binding agreement deed made in the Notary / PPAT; and to analyze the legal power of relinquishing land rights to state land with the binding agreement deed by a Notary Public / PPAT.

This type of research is normative research using a statutory approach, a conceptual approach and an analytical approach. The research collected primary and secondary legal materials that have been systematically synchronized and further studied based on existing legal theories to answer legal issues discussed in this legal research. Those legal materials then analyzed qualitatively.

The results of the research show that (1) the legal position of the relinquishment of land rights to state land in the land acquisition process based on the agreement deed to relinquish land rights made in Notary / PPAT can be the basis for making the deed of relinquishing land rights which is the basis for the abolition of land rights from the entitled party. The agreement deed for relinquishing land rights becomes an instrument of legal protection and legal certainty in the land acquisition process in which the entitled party will be protected from the compensation process. The deed of agreement to relinquish land rights functions as a preliminary agreement if the compensation payment to the Entitled Party has not been fully received. (2) The legal power of relinquishing land rights to state land based on the agreement deed to relinquish land rights by Notary Public / PPAT is that it has perfect evidentiary power. The entitled parties can use the deed of the agreement to relinquish land rights as a basis for demanding payment or settlement of compensation payments from the government (the agency requiring the land). On the other hand, the agreement deed for relinquishing land rights can be the basis for the government (the agency requiring land) to sue the entitled party if he transfers his land ownership rights to another party without the knowledge of the government (the agency requiring the land).

Keywords: Deed, Notary, Agreement, Release of Land Rights, PPAT.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) tertuang dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) bahwa:

Untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Untuk mewujudkan tujuan nasional itu, negara melakukan pembangunan nasional. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional tersebut, pemerintah kemudian menerbitkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 dan didukung oleh Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Konsideran “Menimbang” huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 menentukan bahwa:

bahwa Indonesia memerlukan perencanaan pembangunan jangka panjang sebagai arah dan prioritas pembangunan secara menyeluruh yang akan dilakukan secara bertahap untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional ditentukan bahwa “Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara”. Untuk menyelenggarakan pembangunan nasional itu, pemerintah membuat beberapa nomenklatur penting dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004, yaitu Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kementerian/Lembaga (Renstra-KL), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Satuan Kerja Perangkat Daerah (Renstra-SKPD), Rencana Pembangunan Tahunan Nasional (RKP), Rencana Pembangunan Tahunan Daerah (RKPD), dan beberapa nomenklatur lain yang diatur.¹

Pembangunan nasional yang diamanatkan UUD NRI 1945 dan undang-undang terkait lainnya tentu membutuhkan lahan (tanah) dalam melakukan kegiatan fisik pembangunan. Antara pembangunan, penguasaan dan penggunaan tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Hanya mengaitkan ketiga hal ini melalui suatu strategi pembangunan, maka tanah akan mendatangkan sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat.²

¹ Pasal 1 angka 3 sampai dengan angka 9 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

² Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Cet. Kesatu, Jakarta: Republika, 2008, hlm. 1.

Pembangunan selalu membutuhkan tanah dalam prosesnya, sehingga untuk memberikan landasan hukum yang kuat dalam proses ini, pemerintah kemudian menerbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bagian penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa:

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak memuat definisi tentang apa itu tanah. Pengertian tanah bisa kita temukan dalam dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mana dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Adapun cara negara menggunakan tanah untuk pembangunan dimulai dengan sebuah proses yang dinamakan Pengadaan Tanah. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan Pengadaan Tanah sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah ini diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan, yakni (a) perencanaan; (b) persiapan; (c) pelaksanaan; dan (d) penyerahan hasil. Selanjutnya, pengadaan tanah tersebut setelah dimohonkan oleh instansi yang memerlukan tanah ke lembaga pertanahan, maka tahapan selanjutnya adalah melakukan (a) inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; (b) penilaian Ganti Kerugian; (c) musyawarah penetapan Ganti Kerugian; (d) pemberian Ganti Kerugian; dan (e) pelepasan tanah Instansi.³

Untuk pengadaan tanah dengan skala kecil, pemerintah mengaturnya dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dimana dalam Pasal 121 ditentukan bahwa "Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para

³ Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

pemegang hak atas tanah, dengan cara jual-beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak”.

Jual beli tanah secara umum dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Untuk itu, jika dikaitkan dengan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut di atas, maka tentunya jual beli yang dimaksud harus pula dilakukan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Terbitnya AJB dalam jual beli tanah menandakan bahwa jual beli tersebut telah dilakukan secara tunai dan terang. Dalam prakteknya, apabila dalam jual beli tersebut masih terdapat dokumen yang belum lengkap ataupun jual belinya belum lunas, maka pihak penjual dan pembeli membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)⁴. PPJB yang dimaksud dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Notaris.

Dalam kegiatan pengadaan tanah, meskipun tanah tersebut skalanya tergolong kecil dan instrumen yang digunakan adalah jual beli, namun kegiatan tersebut tetaplah kegiatan pengadaan tanah yang mana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, kegiatan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan pemberian ganti rugi. Oleh karena itu, meskipun

⁴ PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian, PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

dilakukan dengan proses jual beli, pembayaran dalam jual beli tersebut tetaplah dinilai sebagai bentuk pemberian ganti rugi.

Dalam Pasal 41 ditentukan bahwa:

- (1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
- (2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
 - a. melakukan pelepasan hak; dan
 - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- (4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari Pasal 41 tersebut di atas, maka jelaslah bahwa setelah diberikan ganti rugi (termasuk pembayaran dalam jual beli untuk pengadaan tanah skala kecil), maka pemilik tanah melakukan pelepasan hak⁵. Dengan adanya pemberian ganti rugi dan pelepasan hak ini, maka Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan

⁵ Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁶ Dalam proses pelepasan hak inilah diperlukan keterlibatan pejabat publik (Notaris/PPAT) untuk membuat akta pelepasan hak sehingga ada kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam proses pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah ini.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sama sekali tidak menyebut notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah itu. Pasal 1 angka 9 menentukan bahwa “Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan”. Lembaga Pertanahan yang dimaksud di sini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Namun demikian, karena pelepasan hak dalam proses pengadaan tanah ini diperlukan akta, maka diperlukan pula keterlibatan pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang dimaksud.

Dalam prakteknya, akta pelepasan hak dalam pengadaan tanah ini dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah. Jika masih terdapat syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak, maka para pihak membuat Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah. Secara umum, Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah adalah suatu perjanjian yang dibuat

⁶ Lihat Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

oleh pihak yang memiliki atau menguasai tanah ke calon pemilik tanah atau badan hukum publik sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah di hadapan Notaris atau PPAT.

Kondisi sebagaimana dijelaskan di atas terjadi di Kabupaten Pangkep Provinsi Sulawesi Selatan dimana terjadi proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pangkep. Namun karena untuk proses pelepasan haknya belum dilakukan pembayaran ganti rugi, maka pemilik tanah meminta untuk dibuatkan Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah. Keadaan yang demikian boleh jadi merupakan analogi dari pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh pihak calon penjual dan calon pembeli sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB). Dalam hal ini, Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah menjadi pengikatan awal sebelum dibuatnya Akta Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah. Perlu dipertegas bahwa dalam konteks ini, pemilik hak atas tanah dan pemerintah telah bersepakat dalam segala hal untuk pelepasan hak atas tanah tersebut. Perlu pula dipertegas bahwa bentuk pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah di sini dilakukan secara jual beli oleh karena tanah objek kegiatan pengadaan tanah tersebut luasannya tidak mencapai 5 Ha (lima hektar).

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji mengenai Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas Tanah dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk

kepentingan umum untuk melihat dan mengkaji kewenangan notaris dalam pembuatan akta tersebut dan urgensi pembuatan Akta Perjanjian Perikatan Pelepasan Hak Atas.

B. Rumusan Masalah

Merujuk latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah kedudukan hukum dari pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT?
2. Apakah pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara harus didasari oleh akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT mempunyai kekuatan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dengan akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan pemikiran teoritis maupun kegunaan praktis. Secara

teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan hukum kenotariatan di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat praktis berupa sumbangan pemikiran kepada Pemerintah Republik Indonesia terkait proses pengadaan tanah yang memungkinkan dibuatkan akta pengikatan pelepasan hak. Selain itu, dalam proses pengadaan tanah ini, profesi notaris memiliki peran tersendiri, yakni dapat membuat akta yang berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Sebagai sebuah penelitian hukum, maka salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah membandingkan penelitian ini dengan penelitian lain dalam rumpun isu yang sama, guna menghindari penduplikatan atau plagiarism. Beberapa penelitian yang memuat topik yang kurang lebih sama dengan penelitian ini yaitu Tesis yang disusun oleh Marina Ariesnita dengan judul **Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas**, pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Tahun 2018. Penelitian ini ini mengkaji bagaimana peranan Notaris dalam kegiatan pelepasan hak dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas, mengenai konstruksi hukum pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan Perseroan Terbatas yang diterapkan dan dikembangkan

dalam praktek Notaris, dan mengenai pemberian kuasa yang tertuang di dalam Akta Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan Notaris. Dari segi rumusan masalah atau isu hukum yang diangkat, penelitian Marina Ariesnita tersebut berbeda dengan penelitian ini karena penelitian ini mengangkat topik utama mengenai akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah dimana isu hukum yang penulis angkat adalah kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam proses pengadaan tanah dan kedudukan hukum dari pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT.

Selanjutnya, Tesis yang disusun oleh Fitriana Eka Yunita dengan judul **Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat**, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018. Penelitian ini mengkaji tentang pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat. Pendaftaran tanah seharusnya dilakukan sesuai peraturan undang-undang, akan tetapi masih kuatnya sistem kesukuan di wilayah Kabupaten Sorong yang sebagian besar didiami oleh masyarakat suku Moi, membuat sistem pendaftaran tanah di wilayah ini memiliki karakteristik tersendiri. Seiring dengan laju modernisasi membuat adanya beberapa pergeseran nilai dalam tata hukum adat yang biasa

dilakukan. Hasil dari penelitian ini adalah: pertama, kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di wilayah Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat tidak dapat terlepas dari eksistensi, dan peran Lembaga Masyarakat Adat (LMA) Malamoi yang merupakan perwakilan dari masyarakat adat suku Moi yang ada di wilayah Kabupaten Sorong; kedua, seiring dengan perkembangan perekonomian peran jabatan notaris mulai tampak dalam proses pelepasan hak atas tanah adat, melalui akta-akta yang dibuatnya terkait hak atas tanah adat; ketiga, Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong memiliki peran yang cukup penting dalam upaya penyelesaian kasus-kasus pertanahan terkait dengan pendaftaran hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat.

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian ini sebab penelitian yang dilakukan oleh Fitriana Eka Yunita berfokus pada pelepasan tanah adat menjadi tanah milik perorangan. Pada penelitian yang dilakukan penulis, objek penelitiannya adalah akta pengikatan pelepasan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian selanjutnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Fajrina Aprilianti D., Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati dengan judul **Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan** yang dituangkan dalam bentuk artikel ilmiah dan dimuat dalam Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,

Volume 2 Nomor 2, Juni Tahun 2019. Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah dikaitkan dengan peran notaris berdasarkan peraturan pertanahan dan untuk mendapatkan gambaran proses konsolidasi tanah dapat mengoptimalkan fungsi tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah tidak menggunakan jasa notaris, tetapi dilaksanakan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut dikarenakan pelepasan tanah dalam konsolidasi tanah tidak untuk selamanya, karena nanti tanah objek konsolidasi akan dikembalikan kepada pemiliknya lagi setelah dilakukan penataan dalam proses konsolidasi tanah. Proses konsolidasi tanah guna optimalisasi fungsi tanah diwujudkan dengan menghasilkan kawasan lingkungan perumahan atau perkotaan yang sudah tertata rapih dilengkapi dengan sarana-prasarana pendukung. Dengan begitu konsolidasi tanah ini telah sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Berbeda dengan penelitian ini, penelitian oleh Fajrina Aprilianti D., Yani Pujiwati, dan Betty Rubiati difokuskan pada proses konsolidasi tanah, sedangkan penelitian ini berfokus pada proses pengadaan tanah yang mana fokus utama penelitian ini terletak pada akta perjanjian pengikatan pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam proses pengadaan tanah. Akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah bukanlah sesuatu yang lazim dalam proses pengadaan tanah, namun hal ini terjadi

di beberapa tempat di Indonesia sehingga esensi penelitian ini untuk menganalisis kedudukan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT dan untuk menganalisis kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dengan akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jabatan Notaris dan Akta Notaris

1. Jabatan Notaris

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁷

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum yang dapat diberikan oleh seseorang notaris adalah membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik, yaitu berupa akta otentik ataupun kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.⁸

Lumbang Tobing⁹ menjelaskan bahwa

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan

⁷ Bandingkan dengan UU No 30 Tahun 2004 "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

⁸ Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Bandung: Alumni (selanjutnya disebut sebagai Komar Andasasmita I), 1983, hlm.2.

⁹ G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983, hlm.31

umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Kemudian Gandasubrata¹⁰ menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegak hukum yang memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sedangkan menurut Kohar¹¹, Notaris adalah Pejabat Umum yang berfungsi menjamin otoritas pada tulisan-tulisannya (akta). Notaris diangkat oleh pengurus tertinggi negara dan kepadanya diberikan kepercayaan dan pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan masyarakat.

Menurut Supriadi¹², tidak setiap orang dapat atau boleh membuat akta otentik, tetapi hanya pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik. Dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum itu, Pasal 15 UUJN memberi kewenangan kepada Notaris sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹⁰ H.R. Purwoto S. Gandasubrata, *Renungan Hukum*, Jakarta: IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, 1998, hlm.484.

¹¹ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni, 2004, hlm 203.

¹² Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.37.

- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹³

2. Akta Notaris

Rumusan tentang apa itu akta dapat ditemukan pada pendapat Subekti dan Sudikno. Subekti mengemukakan bahwa dalam perspektif hukum pembuktian, suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.¹⁴ Sementara Sudikno Mertokusumo menyebut bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁵

¹³ Menurut Habib Adjie, makna kewenangan yang ditentukan kemudian adalah kewenangan yang akan ditentukan berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constitendum*). Kewenangan yang dimaksud di sini adalah kewenangan yang kemudian lahir setelah terbentuk peraturan perundang-undangan dalam bentuk undang-undang. Namun juga dapat diketemukan wewenang Notaris bukan dengan pengaturan undang-undang di kemudian hari, dapat saja melalui tindakan hukum tertentu yang harus di buat dengan akta Notaris seperti pendirian partai politik yang wajib dibuat dengan akta Notaris. Lihat dalam Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2009, hlm.78

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1995, (selanjutnya disebut R. Subekti I), hlm. 27.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. 6, Yogyakarta: Liberty, 2002 (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo I), hlm. 120.

Secara umum, akta terbagi atas 2 (dua), yakni akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik harus dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu.¹⁶

Akta notaris adalah salah satu jenis akta otentik. Rumusan tentang akta otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menentukan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Pasal 1 angka 7 UUJN menentukan bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Pengertian ini bukan menyimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris adalah satu-satunya akta yang berjenis akta otentik karena banyak akta-akta lain yang juga diakui sebagai akta otentik seperti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sudikno¹⁷ berpendapat bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalamnya bentuknya telah di tentukan undang-undang, dibuat oleh atau

¹⁶ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 1991, hlm.465.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm.120.

di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuatnya”.

Untuk dapat disebut sebagai akta otentik, maka akta notaris harus pula memenuhi syarat formil dan materil:¹⁸

- a. Syarat formil:
 1. Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris.
 2. Dihadiri para pihak. (Pasal 39 UU JN)
 3. Kedua belah pihak dikenal atau diperkenalkan kepada notaris. (Pasal 39 ayat (2) UU JN)
 4. Dihadiri oleh dua orang saksi. (Pasal 40 ayat (1) UUUJN).
 5. Menyebut identitas notaris (pejabat), penghadap, dan para saksi. (Pasal 38 ayat (2), (3), dan (4) UU JN)
 6. Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun, jam pembuatan akta. (Pasal 38 ayat (2) UUUJN)
 7. Notaris membacakan akta di hadapan para penghadap. (Pasal 16 ayat (1) huruf I UU JN)
 8. Ditandatangani oleh semua pihak. (Pasal 44 UU JN)
 9. Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta. (Pasal 45 ayat (3) UU JN) .
- b. Syarat materil:
 1. Berisi keterangan kesepakatan para pihak.
 2. Isi keterangan perbuatan hukum.
 3. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai alat bukti.

B. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah di Indonesia

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian melahirkan perikatan yang berimplikasi timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Definisi perjanjian termaktub dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menentukan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Ed. 2, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm.649.

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Suatu perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya pada orang lain.¹⁹ Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian.²⁰

Dalam Pasal 1314 KUHPerdata dijelaskan bahwa:

Suatu perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Dari Pasal 1314 tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu perjanjian dapat bersifat sepihak dan bersifat timbal balik. Dikatakan sepihak karena pihak yang memiliki kewajiban hanyalah salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya, dikatakan timbal balik jika perjanjian tersebut melahirkan kewajiban secara timbal balik antara kedua belah pihak yang saling berjanji tersebut²¹.

Tanggapan atas Pasal 1314 KUHPerdata, Ahmadi Miru²² menerangkan bahwa:

¹⁹ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2010, hlm. 92.

²⁰ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai Komar Andasasmita II), 1990, hlm. 430.

²¹ Gunawan Widjaja dan Jono, *Penerbitan Obligasi dan Peran Serta Tanggung Jawab Wali Amanat Dalam Pasar Modal*, Jakarta: Kencana, 2006, hlm. 17.

²² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan; Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 64.

Pasal ini menerangkan tentang adanya dua macam perjanjian jika dilihat dari beban dan kemanfaatan yang diperoleh para pihak, yaitu:

- a. Perjanjian Cuma-Cuma, yaitu perjanjian yang hanya membebankan kewajiban kepada salah satu pihak, sedangkan pihak yang dibebani kewajiban ini tidak memiliki hak untuk menuntut kepada pihak lainnya (tidak memperoleh manfaat).
- b. Perjanjian Atas Beban, yaitu perjanjian yang mewajibkan kepada masing-masing pihak untuk berprestasi (menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu).

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat diketahui bahwa dalam perjanjian selalu ada paling sedikit dua pihak di mana satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya merupakan pihak yang berhak atas prestasi (kreditor). Dalam hal ini, Pasal 1334 KUHPerdara mengatur bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta kontra prestasi dari pihak lawannya.

Suatu perjanjian melahirkan prestasi bagi para pihak. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain yang ada dalam perjanjian. Prestasi ini terdapat di dalam perjanjian yang bersifat sepihak maupun perjanjian timbal balik. Prestasi dalam perjanjian sepihak (*unilateral agreement*) hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontraprestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya. Sedangkan prestasi dalam perjanjian yang bersifat timbal balik (*reciprocal agreement*), masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban

yang harus dipenuhi terhadap pihak lainnya.²³ Lawan dari prestasi dalam suatu perjanjian adalah wanprestasi, yakni kelalaian untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jika dalam suatu perjanjian terdapat wanprestasi maka terhadap pihak tersebut dapat diajukan tuntutan ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Dalam suatu perjanjian dikenal beberapa asas yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada setiap orang membuat perjanjian apa saja, baik yang sudah ada dalam undang-undang maupun yang belum ada dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak merupakan konsekuensi dari Buku III KUHPerdara yang bersistem terbuka. Sistem terbuka adalah sistem yang memungkinkan setiap orang mengadakan perjanjian apapun, baik yang sudah atau belum diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Menurut Salim²⁴ bahwa asas kebebasan berkontrak

²³ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata: Suatu Pengantar*, Jakarta, CV. Gitama Jaya, 2005, hlm. 150.

²⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 9.

adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya,
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Di samping bersifat terbuka, Buku III KUHPerdata juga bersifat sebagai hukum pelengkap, artinya dapat dikesampingkan berlakunya bila para pihak yang mengadakan perjanjian telah membuat ketentuan sendiri. Buku III hanya melengkapi bila para pihak tidak membuat aturan sendiri atau membuat aturan tetapi tidak lengkap. Pelaksanaan asas kebebasan berkontrak tidak boleh melanggar undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Selain itu asas tersebut dibatasi pula oleh adanya campur tangan pemerintah untuk melindungi pihak yang secara ekonomi lebih lemah kedudukannya dan adanya usaha pemerintah untuk memberantas perjanjian yang tidak memenuhi rasa keadilan yaitu perjanjian yang prestasi dan kontra prestasinya tidak seimbang.

2. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sun Servanda*)

Asas kekuatan mengikat merupakan asas perjanjian yang berhubungan dengan akibat suatu perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang

menyatakan bahwa “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini berarti bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati isi perjanjian tersebut sama seperti mentaati undang-undang sehingga pihak ketiga termasuk hakim wajib menghormati artinya hakim tidak boleh mengubah, menambah atau mengurangi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sun servanda* bisa diterapkan didalam perjanjian apabila para pihak kedudukannya sama atau seimbang dan para pihak cakap melakukan perbuatan hukum.

3. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*konsensus*) antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Menurut Fuady adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya selama syarat-syarat sahnya kontrak lain sudah dipenuhi.²⁵ Perjanjian itu telah lahir dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian, tetapi perjanjian itu belum sah sebelum terpenuhinya ketiga syarat lain yang disebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 30.

Asas konsesualisme dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara, yakni “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas konsesualisme tersirat dari anak kalimat “perjanjian yang dibuat secara sah”. Pasal ini dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu sah dan mengikat sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian tanpa memerlukan formalitas tertentu. Menurut Mariam Darus Badruzaman²⁶ bahwa “Asas konsesualisme tidak berlaku terhadap perjanjian riil dan formal karena perjanjian riil lahir dengan diserahkannya objek perjanjian, misalnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai”. Jadi dengan sepakat saja perjanjian sudah terbentuk, sedangkan perjanjian formal memiliki format dan bentuk yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

4. Asas Kepribadian atau Personalitas

Asas kepribadian ini menentukan bahwa seseorang tidak dapat mengikatkan pada orang lain kecuali pada dirinya sendiri. Pada

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku II Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 2005, hlm. 93.

umumnya perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, artinya hanya meletakkan hak dan kewajiban bagi para pihak dan tidak mengikat pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian itu. Asas tersebut termuat dalam ketentuan Pasal 1315 yang menyatakan bahwa "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri". Pasal ini kemudian dipertegas oleh ketentuan Pasal 1340 ayat (1) yang mengatur bahwa "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya". Selanjutnya Pasal 1340 ayat (2) menyatakan bahwa "Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317".

Asas kepribadian memiliki beberapa pengecualian, yaitu ketentuan yang terdapat pada ketentuan Pasal 1317 dan Pasal 1318 KUHPerdara. Pasal 1317 memuat ketentuan mengenai janji untuk kepentingan pihak ketiga (*derden binding*). Pasal 1318 adalah ketentuan yang merupakan perluasan asas kepribadian yaitu dalam hal para pihak minta diperjanjikan bahwa perjanjian tersebut dianggap meliputi pula para ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

5. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, tidak boleh bertentangan dengan kepatutan, keadilan dan kewajaran, sehingga perjanjian itu pelaksanaannya tidak sewenang-wenang. Asas itikad baik harus dilaksanakan dalam semua perjanjian, pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak melanggar norma kepatutan dan keadilan. Dengan kata lain hakim bisa mencampuri isi perjanjian apabila bertentangan dengan norma-norma tersebut dalam pelaksanaannya.

Suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kaidah yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Kaidah perjanjian ini berlaku sebagai hukum positif yang membuat perjanjian itu diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). KUHPerdara telah menetapkan suatu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320, sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut sebagai syarat subjektif perjanjian, berkaitan dengan subjek yang melakukan

perjanjian. Sedangkan, syarat hal tertentu dan sebab yang halal (kausa halal) merupakan syarat objektif perjanjian, berkaitan dengan objek yang diperjanjikan yang akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.²⁷ Keempat syarat sah perjanjian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kesepakatan Mengikatkan Diri (*Toestemming*)

Syarat sepakat dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1321 yang menentukan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Pernyataan kehendak atau sepakat harus merupakan perwujudan kehendak yang bebas, tanpa paksaan (ketakutan), kesesatan atau penipuan.²⁸

Seseorang dikatakan sepakat (*toestemming*) manakala orang tersebut menghendaki apa yang disepakati. Dengan demikian maka sepakat sebenarnya adalah titik temu dua kehendak dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain.²⁹ Kehendak dapat dinyatakan secara tegas dan dapat pula dilakukan secara diam-diam sepanjang maksud dan tujuannya menyetujui apa yang dikehendaki oleh pihak lain itu.³⁰

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 53.

²⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung, PT. Citra Aditya, 2001, hlm. 130.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 128.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1990, hlm. 90.

Terdapat beberapa teori terjadinya perjanjian yaitu:³¹

- a. teori kehendak; penyebab terjadinya perjanjian adalah “kehendak”. Akibatnya, jika terjadi perbedaan antara pernyataan dan kehendaknya maka sebuah perjanjian dianggap tidak terjadi.
- b. teori keterangan (pernyataan); pembentukan kehendak pada dasarnya merupakan proses batiniah sehingga yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah keterangan atau pernyataan yang dikemukakan. Jika terjadi pertentangan atau perbedaan antara keterangan dan kehendak maka perjanjian yang diakui atau dianggap terjadi adalah yang dituangkan dalam keterangan atau pernyataan.
- c. teori kepercayaan; merupakan perbaikan dari teori kehendak dan teori keterangan (pernyataan). Teori kepercayaan menegaskan, tidak setiap keterangan atau kehendak dapat menyebabkan terjadinya perjanjian. Akan tetapi, hanyalah keterangan atau pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang memang sungguh-sungguh dikehendaki.
- d. teori perbuatan hukum; J. Van Dunne berpendapat, definisi perjanjian adalah suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain. Kesepakatan bukanlah persesuaian kehendak antara yang menawarkan dan penerimaan, melainkan perbuatan hukum.

Unsur sepakat dalam perjanjian lahir ketika tercapainya kata sepakat dari para pihak yang pada prinsipnya bersifat *obligatori*. Konsekuensi hukum akibat tidak terpenuhinya unsur sepakat mengakibatkan perjanjian tidak sah dan terhadapnya dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan atau dengan kata lain dapat dibatalkan atau perjanjian itu batal dengan sendirinya yang biasa dikenal dengan batal demi hukum.³²

³¹ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 47.

³² I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Bekasi: Megapoin, 2004, hlm.47.

b. Kecapakan Membuat Perjanjian (*Bekwaamheid*)

Kecapakan untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang menentukan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”. Terhadap siapa saja yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yakni:

- a) orang yang belum dewasa; seorang yang sudah dewasa dianggap cakap (*bekwaam, capable*) untuk melakukan perbuatan hukum. Cakap menurut hukum adalah seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum, baik untuk dan atas namanya sendiri. Bab XVI KUHPerdara mengatur orang yang dianggap cakap adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin meski belum berumur 21 tahun.
- b) di bawah pengampuan; orang yang tidak sehat pikirannya atau gila tidak dapat melakukan perbuatan hukum.
- c) orang perempuan; akan tetapi, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran No. 3 Tahun 1963 menyatakan bahwa seorang istri dianggap cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1332, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerdara. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja

dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Selanjutnya, Pasal 1333 KUH Perdata mengatur bahwa

Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asalkan jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Obyek dari perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu. Bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Pasal 1332 dan Pasal 1333 mengatur tentang “*zaak*” yang menjadi obyek daripada perjanjian maka “*zaak*” adalah objek prestasi perjanjian. *Zaak* dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata dalam arti “perilaku tertentu” hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya adalah untuk memberikan sesuatu; bagi perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu tidak mungkin.³³ Subekti berpendapat, suatu perjanjian tentang hal tertentu mengakibatkan harus dipenuhinya hak dan kewajiban jika timbul perselisihan.³⁴

Pasal 1334 KUHPerdata menentukan bahwa:

Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi suatu pokok persetujuan. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan suatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan pasal 169,176, dan 178.

³³ J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 32.

³⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996 (selanjutnya disebut R. Subekti II), hlm. 19.

Suatu hal tertentu masuk dalam syarat objektif perjanjian. Jika syarat suatu hal tertentu tidak dipenuhi, maka konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

d. Sebab Yang Halal (Kausa Halal)

Sebab yang halal (kausa halal) diatur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerduta. Pasal 1335 KUHPerduta berbunyi, "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Sedangkan, Pasal 1337 KUHPerduta mengatur, "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Konsekuensi hukum tidak dipenuhinya syarat kausa halal adalah perjanjian tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

Adapun jenis perjanjian secara umum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yakni sebagai berikut:

a. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian.³⁵ Subekti³⁶ berpendapat bahwa menurut asas konsensualitas, suatu persetujuan lahir pada detik tercapainya

³⁵ J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 48.

³⁶ Subekti II, *Op.Cit.*, hlm. 26.

kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari objek perjanjian. Sepakat yang diperlukan untuk melairkan suatu perjanjian dianggap telah tercapai, apabila pernyataan yang dikeluarkan oleh satu pihak diterima oleh pihak yang lain.

b. Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru akan terjadi setelah barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.³⁷ Bukan berarti pada perjanjian riil tak perlu ada kata sepakat atau persetujuan, tetapi kata sepakat saja belum cukup untuk menimbulkan perjanjian riil. Kata sepakat dalam perjanjian riil mempunyai dua fungsi. Pertama, merupakan unsur dari perjanjian riil. Kedua, menimbulkan perjanjian yang berdiri sendiri.³⁸ Kata sepakat dalam perjanjian riil menjadi perjanjian pendahuluan sebelum adanya penyerahan barang.

c. Perjanjian Formil

Adakalanya undang-undang mensyaratkan penuangan perjanjian dalam bentuk atau disertai dengan formalitas tertentu. Undang-undang menentukan bahwa perjanjian tertentu selain harus memenuhi syarat umum untuk sahnya suatu perjanjian, juga harus

³⁷ J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 49.

³⁸ *Ibid.*

dituangkan dalam bentuk (akta) otentik. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian formil.³⁹

2. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah

Perjanjian atau perikatan pelepasan hak atas tanah tetap merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara, yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menentukan bahwa “Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan”. Lembaga Pertanahan yang dimaksud disini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (14) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Ivor Pasaribu⁴⁰ menerangkan bahwa pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek, seperti pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta, maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Dalam praktiknya, masing-masing aspek pelepasan hak atas

³⁹ *Ibid.*, hlm. 50.

⁴⁰ Ivor Pasaribu, “*Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah*”, artikel dimuat pada hukumonline.com, Senin (4/06/2012), selengkapnya dapat dilihat dalam: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah/>

tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk (form) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain.

Seperti diketahui pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Salah satu akta terkait dengan pertanahan adalah akta pelepasan hak atas tanah. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal tersebut guna memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Selain itu, dengan fungsi dasar Notaris memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari.⁴¹

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh

⁴¹ Fajrina Aprilianti D., Yani Pujiwati, Betty Rubiati, *Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Volume 2 Nomor 2, Juni 2019, hlm. 232.

pemegang haknya, baik secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan cara sebagai berikut:⁴²

- 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik), atau
- 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan; atau
- 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak disertai dengan ganti kerugian. Prosedurnya sebagaimana disebut dalam Pasal 41 ayat

(2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa:

Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:

- a) melakukan pelepasan hak; dan
- b) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

C. Hak Atas Tanah

Tanah dimaknai sebagai permukaan bumi berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok Agraria (UUPA). Terhadap permukaan bumi tersebut dapat diberikan hak menguasai yang diberikan kepada atau dipunyai oleh orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁴³

Pengertian tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan

⁴² Alfi Renata, "Pelepasan Hak Milik Atas Tanah", artikel dimuat dalam hukumonline (19/04/2010), selengkapnya dapat dilihat di: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5382/pelepasan-hak-milik>

⁴³ H. M. Arba, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2015, hlm. 7.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyatakan bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang merupakan suatu bidang terbatas.

Pasal 19 UUPA mengatur bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.⁴⁴ Dalam pendaftaran tanah harus diperhatikan asas-asas sebagai berikut:

1. Asas sederhana; ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dan dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
2. Asas aman; dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum;
3. Asas terjangkau; pelayanan yang diberikan dalam pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh para pihak yang memerlukan;
4. Asas mutakhir; data tanah yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir;
5. Asas terbuka; data pendaftaran tanah harus sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan; dan
6. Tanah negara.

⁴⁴ Muchtar Wahid, *Op.Cit.*, hlm. 69.

⁴⁵ Lihat Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 jo. Pasal 53

UUPA dan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini adalah hak-hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Sampai saat ini, hak atas tanah ini macamnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak atas tanah ini sifatnya hanya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung unsur-unsur pemerasan, bersifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. adapun macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁴⁶

Lebih lanjut Urip Santoso⁴⁷ mengemukakan bahwa pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Namun, untuk sekedar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan dari hak ulayat masyarakat hukum adat.

Boedi Harsono⁴⁸ menjelaskan bahwa:

⁴⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2006, Hlm. 88.

⁴⁷ *Ibid.* Hlm. 89.

⁴⁸ *Ibid.* Hlm. 74.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Kemudian menurut Sudikno, wewenang yang dimiliki oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut:

1. Wewenang Umum; pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
2. Wewenang Khusus; pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya. Misalnya, wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁴⁹

Pasal 16 ayat (1) UUPA secara umum mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat tetap. Dalam pasal ini, hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dibagi menjadi 7 (tujuh), yaitu:

1. Hak Milik

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1998 (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo II), hlm 45.

Ketentuan mengenai hak milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA 1960. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

4. Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA. Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau

tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

5. Hak Sewa

Ketentuan mengenai Hak sewa secara khusus diatur dalam Pasal 44 sampai Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

6. Hak Membuka tanah

Ketentuan mengenai Hak Membuka Tanah diatur dalam Pasal 46 UUPA dan lebih khusus diatur dengan Peraturan Pemerintah.

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Ketentuan mengenai Hak Memungut Hasil Hutan juga diatur dalam Pasal 46 UUPA dan lebih khusus diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain hak-hak yang bersifat tetap, UUPA juga mengatur hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h dan juga diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Peralihan pada Pasal

53, yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak sewa Tanah Pertanian.

D. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan satu dari 3 (tiga) tujuan hukum. Dua tujuan hukum lainnya adalah kemanfaatan dan keadilan. Idealnya dalam setiap penegakan hukum, seyogyanya senantiasa mempertimbangkan tiga tujuan hukum sebagaimana yang ditulis oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "*einführung in die rechtswissenschaften*". Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*); (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*); dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).⁵⁰

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

⁵⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 45

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵¹

Selanjutnya Utrecht mengatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁵²

Sudikno Mertokusumo⁵³ mengatakan bahwa:

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, sehingga hukum harus dilaksanakan secara normal, damai tetapi dapat terjadi pula pelanggaran hukum, sehingga hukum harus ditegakkan agar hukum menjadi kenyataan. Dalam penegakan hukum mengandung tiga unsur, yakni *pertama*, kepastian hukum (*rechtssicherheit*) yang berarti bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku dan tidak boleh menyimpang atau dalam pepatah meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan (*fiat justitia et pereat mundus*). Hukum harus dapat menciptakan kepastian hukum karena hukum bertujuan untuk ketertiban masyarakat. *Kedua*, kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), karena hukum untuk manusia maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya diterapkan menimbulkan keresahan masyarakat. *Ketiga*, keadilan (*gerechtigheit*), bahwa dalam pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus adil karena hukum bersifat umum dan berlaku bagi setiap orang dan bersifat menyamaratakan. Tetapi hukum tidak identik dengan keadilan

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008 (selanjutnya disebut sebagai Peter Mahmud Marzuki I), hlm.158.

⁵² Cst Kansil dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, hlm. 385.

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1996 (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo III), hlm 160-161.

karena keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

Lebih lanjut Sudikno⁵⁴ menjelaskan bahwa:

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Patut dikemukakan bahwa melalui hukum, manusia hendak mencapai kepastian hukum dan keadilan. Meskipun demikian, harus disadari bahwa kepastian hukum dan keadilan yang hendak dicapai melalui penyelenggaraan hukum itu hanya bisa dicapai dan dipertahankan secara dinamis sebagai penyelenggaraan hukum dalam suatu proses hukum yang adil. Dalam penyelenggaraan, hukum itu bisa (atau tidak bisa) memperoleh kepercayaan dari masyarakat akan memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada kehidupan bersama. Konsekuensinya adalah, hukum itu sendiri harus memiliki suatu kreadibilitas, dan kreadibilitas itu hanya bisa dimilikinya, bila penyelenggara hukum mampu memperlihatkan suatu alur kinerja yang konsisten. Penyelenggaraan hukum yang tidak konsisten, tidak akan membuat masyarakat mau mengandalkan sebagai perangkat norma yang mengatur kehidupan bersama. Karena itu konsistensi dalam

⁵⁴ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, hlm. 13.

penyelenggaraan hukum menjadi sangat potensial untuk menghasilkan kepastian hukum.⁵⁵

2. Teori Kewenangan

Hans Kelsen mengemukakan hanya perilaku manusia yang diberikan wewenang oleh tatanan hukum. Perilaku individu tersebut diberikan wewenang hukum dirinya yakni kapasitas untuk menciptakan norma hukum. Kapasitas untuk bertindak pada dasarnya merupakan kapasitas untuk melakukan transaksi hukum. Kapasitas untuk melakukan transaksi hukum yaitu kapasitas untuk menciptakan kewajiban dan hak juga merupakan wewenang hukum karena kewajiban hukum dan hak ditetapkan oleh norma-norma hukum dan norma-norma itu diciptakan dengan transaksi hukum.⁵⁶

Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia hubungan antara satu lembaga negara dengan lembaga negara yang lainnya diikat oleh prinsip *checks and balances*. Dalam prinsip tersebut lembaga-lembaga negara itu diakui sederajat dan saling mengimbangi satu sama lain. Penggunaan istilah *checks and balances* itu sendiri pernah dilontarkan oleh John Adams, Presiden Amerika Serikat kedua pada saat ia mengucapkan pidatonya yang berjudul "*Defense of the Constitution of the United States*" (1787). Istilah *checks and balances* tersebut menurut David Wootton sebenarnya hanya merupakan salah satu teknik saja

⁵⁵ Lamintang, *KUHAP dengan Pembahasan secara Yuridis menurut Jurisprudensi dan ilmu Pengetahuan Hukum Pidana*, Bandung: Sinar Baru, 1984, hlm.52.

⁵⁶ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Bandung: Nusa Media, 2011, hlm. 165-167.

untuk mengemukakan konsep saling kontrol dan saling mengimbangi antar cabang kekuasaan negara. Istilah itu sebelumnya juga telah digunakan oleh Whig John Toland (1701) dan Marcham Nedham (1654).⁵⁷

Definisi kewenangan menurut H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR⁵⁸ adalah “Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”. Ada dua makna yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan menurut H.D. Stoud, yaitu adanya aturan-aturan hukum; dan sifat hubungan hukum. Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum.⁵⁹

Menurut Ateng Syafrudin, ⁶⁰:

⁵⁷ Tim Penyusun Hukum Acara Mahkamah Konstitusi, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2010, hlm. 150.

⁵⁸ Ridwan HR., *Hukum Aministrasi Negara*. Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm. 110.

⁵⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 184.

⁶⁰ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justicia, Edisi IV, Bandung: Universitas Parahyangan, 2000, hlm. 22.

Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk mencari pengertian kewenangan tetap memerlukan suatu pembedaan antara perkataan kewenangan (*authority, gezag*) dan wewenang (*competence, bevoegdheid*) walaupun sebenarnya dalam praktik pembedaan perkataan tersebut tidak selalu dirasakan perlu. Perkataan "kewenangan" adalah apa yang disebut "kekuasaan Formal", yaitu kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif atau administratif.⁶¹

R.J.H.M. Huisman menyatakan pendapat berikut:

Een bestuursorgaan kan zich geen bevoegdheid toeigenen. Slechts de wet kan bevoegdheden verlenen. De wetgever kan een bevoegdheid niet allen attribueren aan een bestuursorgaan, maarook aan ambtenaren (bijvoorbeeld belastinginspecteurs, inspecteur voor het milieu enz.) of aan special colleges (bijvoorbeeld de kiesraad, de pachtkamer), of zelfs aan privaatrechtelijke rechtspersonen.

(Organ pemerintah tidak dapat menganggap bahwa ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan. Kewenangan hanya diberikan

⁶¹ Abdul Rasyid Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 210

oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai {misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan, dan sebagainya} atau terhadap badan khusus {seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah}, atau bahkan terhadap 14 badan hukum privat.⁶²

Prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Seiring dengan pilar utama Negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteitbeginsel* atau *het beginsel van wetmatigheid van bestuur*), berdasarkan prinsip ini pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan.

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena pemerintahan (administrasi) baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya, artinya keabsahan tindak pemerintahan atas dasar wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan secara esensial bahwa wewenang tersebut merupakan esensi suatu organ negara untuk bertindak dan melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, wewenang setiap organ negara harus berdasarkan hukum yang bertujuan untuk membatasi kewenangan dan kekuasaan dalam melakukan perbuatan hukum atau melaksanakan kewenangannya.

Secara teori yang seringkali digunakan untuk mempelajari dalam mengidentifikasi asal muasal cara memperoleh wewenang

⁶² Ridwan HR., *Op.Cit.*, hlm. 100.

pemerintahan itu paling tidak terbagi atas tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Menurut ahli hukum H.D. Van Wijk/ Willwm Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut:

- a. *Attributie: toekenning van een bestuursbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).
- b. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander*, (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya).
- c. *Mandaat: een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organlain atas namanya).⁶³

Lain halnya dengan pendapat dari H.D. Van Wijk/ Willem Konijnenbelt, F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek yang mengatakan bahwa ada dua cara organ pemerintahan memperoleh wewenang, yakni atribusi dan delegasi. Mengenai atribusi dan delegasi, disebutkan bahwa atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi delegasi, Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat, sebagai berikut:⁶⁴

- a. Atribusi. Menurut istilah hukum, atribusi (*attributie*) mengandung arti pembagian kekuasaan, dalam kata *attributie van rechtsmacht*, diartikan sebagai pembagian kekuasaan kepada berbagai instansi (*absolutecompetentie*

⁶³ *Ibid*, hlm. 102.

⁶⁴ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa Cendekia, 2012, hlm. 137-139.

atau kompetensi mutlak), yang merupakan sebagai lawan dari *distributie van rechtmacht*. Pada *attributie* (pembagian kekuasaan hukum) diciptakan suatu wewenang, cara yang biasa dilakukan untuk melengkapi organ pemerintahan dengan penguasa pemerintah dan wewenang-wewenangnya adalah melalui atribusi.

- b. Delegasi. Kata delegasi mengandung arti penyerahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah. Penyerahan yang demikian dianggap tidak dapat dibenarkan selain dengan atau berdasarkan kekuatan hukum. Dengan delegasi, ada penyerahan wewenang dari badan atau pejabat pemerintahan yang satu kepada badan atau pejabat pemerintahan lainnya.

Wewenang delegasi (*delegatie bevoegheid*) adalah wewenang yang diperoleh atas dasar pelimpahan wewenang dari badan/organ pemerintahan yang lain. Sifat wewenang delegasi adalah pelimpahan yang bersumber dari wewenang atribusi. Akibat hukum ketika wewenang dijalankan menjadi tanggung jawab penerima delegasi (delegataris, wewenang tersebut tidak dapat lagi dipergunakan oleh pemberi wewenang, kecuali pemberi wewenang (delegans) menilai terjadi penyimpangan atau pertentangan dalam menjalankan wewenang tersebut, sehingga wewenang dicabut kembali oleh pemberi delegasi dengan berpegang pada asas *contrariusactus*.

Kesimpulannya wewenang delegasi dapat dicabut kembali oleh pemberi wewenang apabila dinilai ada pertentangan dengan konsep dasar pelimpahan wewenang.

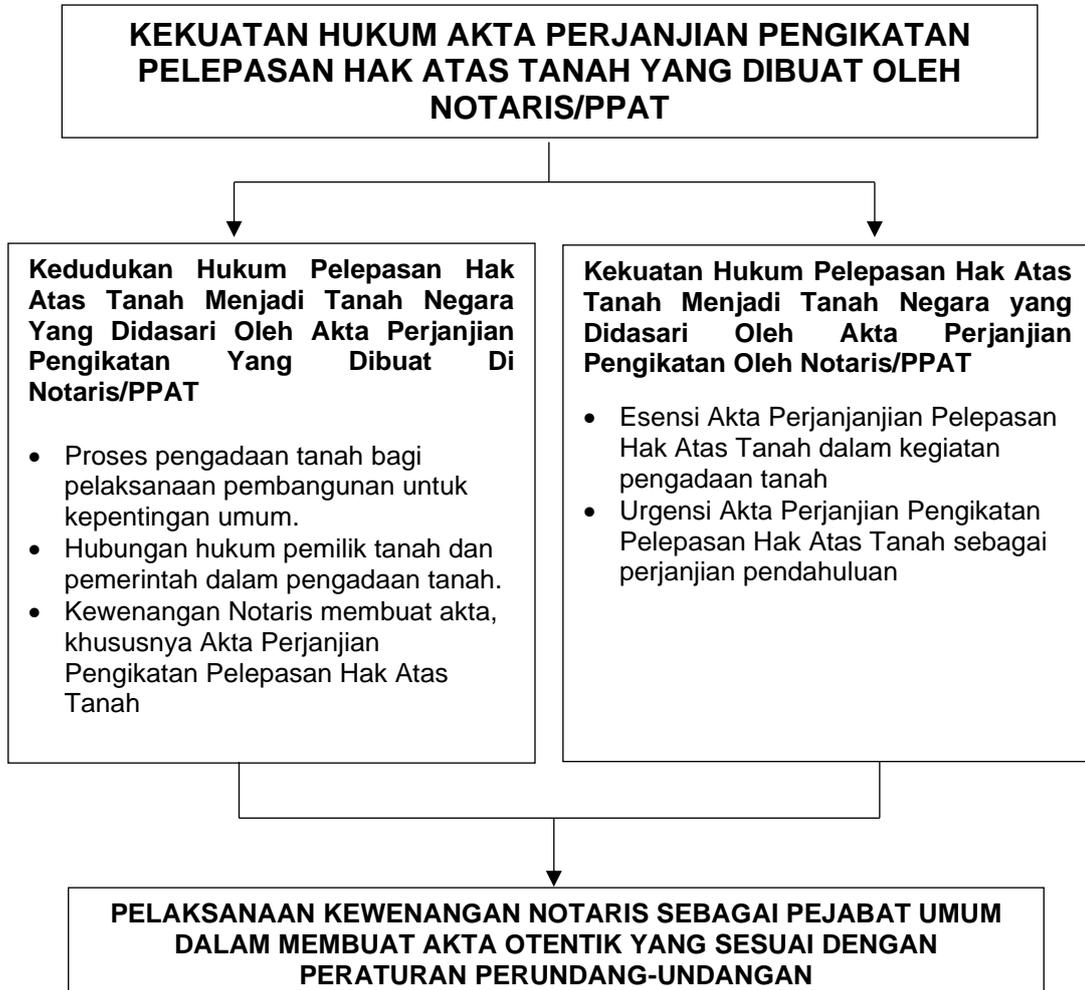
- c. Mandat. Kata mandat (*mandaat*) mengandung pengertian perintah (*opdracht*) yang didalam pergaulan hukum, baik pemberian kuasa (*lastgeving*) maupun kuasa penuh (*volmacht*). Mandat mengenai kewenangan penguasaan diartikan dengan pemberian kuasa (biasanya bersamaan dengan perintah) oleh alat perlengkapan pemerintah yang memberi wewenang ini kepada yang lain, yang akan melaksanakannya atas nama tanggung jawab alat pemerintah tersebut. Wewenang mandat (*mandaat bevoegheid*) adalah pelimpahan wewenang yang pada umumnya dalam hubungan rutin antara bawahan dengan atasan, kecuali dilarang secara tegas oleh peraturan perundang-undangan, ditinjau dari segi tanggung jawab dan tanggunggugat atas wewenang yang dijalankan, setiap saat wewenang tersebut dapat digunakan atau ditarik kembali oleh pemberi mandat.

E. Kerangka Pikir

Penelitian ini akan mengkaji mengenai Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris dengan mengangkat 2 (dua) permasalahan atau isu hukum sebagai variabelnya, yakni pertama, kedudukan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT. Sedangkan yang kedua adalah kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT. Pada isu hukum pertama, akan diulas mengenai proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, hubungan hukum pemilik tanah dan pemerintah dalam pengadaan tanah, dan kewenangan notaris membuat akta, khususnya akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah. Sedangkan untuk isu hukum kedua, akan diulas mengenai esensi akta perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam kegiatan pengadaan tanah dan urgensi akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah sebagai perjanjian pendahuluan.

Dari kajian ini diharapkan dapat menghasilkan suatu analisa mengenai pelaksanaan kewenangan notaris sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun kerangka pikir ini dapat disajikan dalam bentuk bagan.

Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Perikatan adalah aturan yang mengatur hubungan hukum dalam harta kekayaan antara dua pihak atau lebih, yang memberi hak pada salah satu pihak (kreditur) dan menuntut sesuatu dari pihak lain (debitur) atas suatu prestasi.

3. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
4. Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah adalah kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemerintah dalam kegiatan pengadaan tanah oleh pemerintah melalui Lembaga Pertanahan.
5. Akta adalah tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk dijadikan sebagai alat bukti tertulis terhadap suatu peristiwa hukum.
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
7. Kedudukan hukum adalah keadaan ketika seseorang atau suatu pihak dan atau suatu benda dianggap memenuhi syarat secara hukum untuk suatu hal tertentu.
8. Wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak, membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang atau pihak lain.
9. Hak atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.