

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah hak dasar setiap orang, namun seiring dengan pertumbuhan penduduk kebutuhan ruang huni pun meningkat sehingga mengakibatkan keterbatasan tanah untuk masyarakat. Pemanfaatan ruang dan penggunaan ruang yang kurang optimal mengakibatkan kebutuhan pada wilayah perkotaan tidak terpenuhi dan mampu menimbulkan kondisi lingkungan yang kumuh. Kawasan permukiman baru dibutuhkan dari tahun ke tahun akibat kebutuhan hunian yang terus meningkat namun jumlah tanah yang terbatas, tingkat urbanisasi yang tinggi dan meningkatnya kepadatan penduduk.

Masyarakat berhak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan hak konstitusional yang tercantum pada Pasal 28 Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah berkewajiban memenuhi hak warga negara tersebut. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)¹ yang mengatur hak



at (2) UUPA: Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi untuk: a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan ian bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c. menentukan dan ubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang bumi, air dan ruang angkasa.

menguasai dari negara adalah salah satu wujud pengaturan yang sesuai dengan pemenuhan kewajiban hak warga negara tersebut.

Dibutuhkan kebijakan penataan pertanahan guna mendorong penyediaan hunian dan memaksimalkan pemanfaatan dan penggunaan tanah di ruang perkotaan. Salah satu kebijakan pertanahan tersebut adalah konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah bertujuan untuk menjadi solusi pembangunan dari, oleh dan untuk masyarakat, meningkatkan kondisi lingkungan yang berkualitas melalui penataan kawasan dan penyediaan tanah untuk fasilitas umum, mewujudkan keamanan dan kepastian bermukim melalui pemberian sertipikat tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, konsolidasi tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Konsolidasi tanah dilaksanakan secara partisipatif dan sukarela, yakni memerlukan kesepakatan di antara peserta konsolidasi tanah. Konsolidasi tanah mempunyai dua metode dalam pelaksanaannya, yaitu dengan metode sukarela dan metode wajib.



Metode sukarela dalam konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan perjanjian pemilik tanah, sedangkan metode wajib pelaksanaannya lebih

ditekankan pada inisiatif dari pemerintah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan yang berlaku di Indonesia adalah campuran antara metode wajib dan sukarela. Konsolidasi tanah perkotaan bersifat wajib bila dilihat dari inisiatifnya, sedangkan bila dilihat secara substansial, persetujuan pemilik tanah sangat menentukan pelaksanaan konsolidasi tanah, walaupun inisiatif berasal dari pemerintah.²

Konsolidasi tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari peserta konsolidasi tanah. Hal ini dapat menunjukkan bahwa metode pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia tetap dengan metode sukarela. Persetujuan masyarakat yang terlibat dalam penataan permukiman melalui konsolidasi tanah diperlukan agar masyarakat dapat mengetahui dengan jelas dan mendapatkan kepastian terhadap hak atas tanahnya.

Di dalam tahapan konsolidasi tanah, lokasi konsolidasi tanah sebelum ditetapkan harus mendapat persetujuan dari pemilik-pemilik tanah karena dalam pelaksanaan konsolidasi tanah diperlukan adanya unsur partisipatif dari masyarakat. Unsur partisipatif ini maksudnya adalah masyarakat dengan sukarela setuju bahwa dirinya menjadi peserta konsolidasi tanah. Dalam persetujuan tersebut juga tercantum ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban peserta konsolidasi tanah yang harus



² Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Demokrasi Rakyat dan Negara Berkesejahteraan, PT. Alumni, Bandung, 2022, hlm. 171.

ditaati apabila ia telah menyetujui sebagai peserta konsolidasi tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut seperti adanya pengurangan tanah untuk digunakan sebagai STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan) dan TPBP (Tanah Pengganti Biaya Pembangunan).

Namun demikian, pelepasan hak atas tanah secara sukarela oleh masyarakat masih dapat dikatakan kurang efektif dan sulit untuk dilaksanakan. Ketika masyarakat telah melepaskan hak atas tanahnya menjadi tanah negara, mereka tidak dapat lagi menuntut dengan segala konsekuensi atas konsolidasi tanah yang ada. Salah satunya adalah masyarakat yang terlibat dalam penatagunaan tanah bisa saja mendapatkan luas tanah yang lebih besar atau lebih kecil dari yang sebelumnya mereka miliki.

Pelepasan hak atas tanah secara sukarela ini merupakan konsekuensi bagi masyarakat ketika adanya penataan wilayah oleh Pemerintah. Pelepasan hak atas tanah secara sukarela ini akan dikembalikan kepada pemiliknya lagi setelah dilakukan penataan dalam proses konsolidasi tanah. Namun, pelaksanaannya seharusnya tetap diikuti dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Notaris.

Pelepasan hak atas tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah hanya dituangkan dalam Berita Acara Pelepasan Hak atas Tanah yang klausul bahwa status tanah menjadi tanah negara dan pemberian



kembali hak atas tanah kepada peserta konsolidasi tanah.³ Pelaksanaan konsolidasi tanah dengan pelepasan hak atas tanah secara sukarela oleh masyarakat dapat dilihat tahapannya yaitu pada saat sebelum penataan, pada saat proses penataan dan pembangunan dan distribusi kepada masyarakat. Adanya berita acara pelepasan hak atas tanah tersebut dapat dikatakan sebagai adanya kesepakatan atau perjanjian antara pemerintah dengan peserta konsolidasi tanah. Namun seringkali, isu yang muncul dalam pelepasan hak atas tanah secara sukarela ini adalah pada saat distribusi dan/atau pada saat kegiatan penataan dan pembangunan, masyarakat tidak melihat adanya kesesuaian dengan perencanaan awal.

Hasil dari konsolidasi tanah seharusnya membuat wilayah menjadi tertata dan teratur. Persetujuan pemilik tanah menentukan dapat tidaknya konsolidasi tanah dilaksanakan. Kesepakatan besaran persentase sumbangan tanah untuk pembangunan yang diberikan tanpa ganti rugi juga harus dipertimbangkan dengan baik, karena pada umumnya pemilik tanah selalu menginginkan persentase serendah mungkin untuk disumbangkan dari hak atas tanahnya.⁴

Adanya perjanjian dalam pelepasan hak atas tanah ini diperlukan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya dan kepastian hukum hak atas tanahnya. Ketika masyarakat melepaskan hak atas tanahnya kepada negara (menjadi tanah negara)



³ Pasal 26 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.
⁴ Soerjono Soedjono, *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, Pustaka Persada, Jakarta, 2009, hlm. 79.

untuk ditata, harus ada perlindungan hukum agar masyarakat yang terlibat itulah yang memperoleh hasil dari penataan tanah tersebut, agar masyarakat sebagai peserta konsolidasi tanah mendapat peningkatan nilai hak atas tanahnya serta mempunyai sertipikat.

Maka dari itu peneliti ingin mengkaji mengenai Esensi Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, untuk menjawab rumusan masalah yaitu mengenai esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya pasca kegiatan konsolidasi tanah dan perjanjian pelepasan hak atas tanah yang efektif dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya pasca kegiatan konsolidasi tanah?
2. Bagaimana perjanjian pelepasan hak atas tanah yang efektif dalam pelaksanaan konsolidasi tanah?



C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya pasca kegiatan konsolidasi tanah.
2. Untuk menganalisis perjanjian pelepasan hak atas tanah yang efektif dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran di bidang hukum, khususnya ruang lingkup kenotariatan mengenai esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi kalangan akademis dan masyarakat pada khususnya yang membutuhkan informasi mengenai esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah agar terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum.



E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjamin orisinalitas penelitian ini, berikut dicantumkan beberapa publikasi ilmiah yang terkait dengan pembahasan penelitian ini, serta perbedaan dengan penelitian yang dilakukan:

1. Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT, oleh Dina Astagina, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Tahun 2021. Penelitian tersebut fokus 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 Tanah. Perbedaan fokus kajian peneliti dengan penelitian tersebut adalah peneliti lebih fokus mengkaji pentingnya atau esensi dari adanya perjanjian pada pelepasan hak atas tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, agar terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.
2. Tinjauan Yuridis Terhadap Konsolidasi Tanah dilihat dari Peralihan Hak Atas Tanah Negara dalam Praktek Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia, oleh Hannah Wulan Sigar, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Tahun 2012. Penelitian tersebut fokus mengkaji mengenai implementasi konsolidasi tanah perkotaan di Indonesia sebagai bentuk reformasi agrarian dan



pelepasan hak atas tanah negara obyek konsolidasi tanah melalui jual beli dalam hal sertipikat baru belum diterbitkan, sedangkan peneliti lebih fokus untuk mengkaji pentingnya adanya perjanjian yang mengikat bagi para pihak pada awal kegiatan konsolidasi tanah sampai dengan penyerahan kembali (pasca kegiatan konsolidasi tanah) agar terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum.

3. Peran Notaris dalam Pelepasan Hak Atas Tanah pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah dikaitkan dengan Peraturan Pertanahan, oleh Fajrina Aprilianti, *et. al.*, dalam Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2019. Kajian penelitian tersebut fokus pada pelepasan hak atas tanah dalam proses konsolidasi tanah yang tidak menggunakan jasa notaris, sedangkan peneliti ingin mengkaji bagaimana status hukum tanah pasca kegiatan konsolidasi tanah bagi pemegang hak yang telah melepaskan tanahnya tanpa perjanjian (akta notaris).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

UUPA merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan Politik Hukum Tanah Nasional dan Hukum Tanah Nasional, yang berisi 2 (dua) hal, yaitu:⁵

- a. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara;
- b. Tujuan negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan yang diatur dalam UUPA adalah garis besarnya saja atau ketentuan pokok sehingga UUPA masih membutuhkan pengaturan

lajut berupa peraturan pelaksanaan yang berbentuk Undang-Undang



⁵ Soesastro, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakarta, 2017, hlm. 2.

(UU), Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu), Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, dan Keputusan Menteri.

Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah adalah 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 atas tanah itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁶ Hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya. Adapun hierarki atau tata urutan hak penguasaan atas tanah, yaitu⁷:

- 1) hak bangsa Indonesia atas tanah;
- 2) hak menguasai negara atas tanah;
- 3) hak ulayat masyarakat hukum adat;
- 4) hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - a. hak atas tanah;
 - b. wakaf tanah hak milik;
 - c. hak tanggungan;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun.



rsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 2007, hlm. 24.
iso, *Op.Cit.*, Hlm. 4.

Salah satu hak penguasaan atas tanah adalah hak atas tanah. Hak Atas Tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak menguasai negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA, yaitu⁸:

- a. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
- b. Hak menguasai negara atas tanah berisi 3 wewenang, yaitu:
 - 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
 - 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Tujuan hak menguasai negara atas tanah adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
- d. Hak menguasai negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dan masyarakat hukum adat sepanjang diperlukan menurut ketentuan-

ntuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.



4-5.

Hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

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

Ketentuan tentang hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA, adalah⁹:

- a. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah;
- b. Hak atas tanah sama dengan hak atas permukaan bumi;
- c. Negara menentukan bermacam-macam hak atas tanah;
- d. Hak atas tanah dapat diberikan kepada subjek hukum sebagai pemegang hak atas tanah;
- e. Yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah orang perorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

2. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;



'akai;

5.

- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Pasal 53 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa macam hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Adapun macam hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:¹⁰

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau tidak diganti dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini, adalah:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai;



Sewa Untuk Bangunan;

9-10.

f) Hak Membuka Tanah;

g) Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang adalah hak atas tanah yang akan ada di kemudian hari yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

a) Hak Gadai;

b) Hak Usaha Bagi Hasil;

c) Hak Menumpang;

d) Hak Sewa Tanah Pertanian

Dari aspek asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu¹¹:

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna



. 11-12.

Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Tidak setiap hak atas tanah diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat, adalah¹²:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
- d. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
- e. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- f. Hak Pakai atas tanah negara;
- g. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan; dan
- h. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat, adalah:

- a. Hak Sewa untuk Bangunan;



Gadai;

16.

- c. Hak Usaha Bagi Hasil;
- d. Hak Menumpang; dan
- e. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak atas tanah dapat hapus. Faktor-faktor penyebab hapusnya hak atas tanah, adalah¹³:

- a. dilepaskan oleh pemegang haknya;
- b. dicabut untuk kepentingan umum;
- c. ditelantarkan;
- d. hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang jangka waktunya;
- e. hak atas tanah berakhir perpanjangan jangka waktunya dan tidak diperbarui haknya;
- f. pemegang haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
- g. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht);
- h. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia);
- i. tanahnya musnah.

3. Pelepasan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2017 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk



Kepentingan Umum merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara, karena tanah negara dapat meliputi tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak.¹⁴

Pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah secara sukarela. Oleh karena itu, dasar hukum pelepasan hak atas tanah diatur dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri, pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak



¹⁴ Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Peraturan Tanah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notaris atau di bawah tangan, yaitu dengan¹⁵:

- 1) Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak 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.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata, akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan UUPA dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali.



Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah, Unigres Press, Gresik, 2023, hlm. 89.

Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Pembebasan hak atas tanah dilaksanakan apabila¹⁶:

1. Status hukum calon subjek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
2. Ada kesediaan pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya.

Pelepasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak, baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Hak atas tanah yang berasal dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas berdasarkan UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain. Adapun wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas

mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan



_____ . 90.

macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, Hak Guna Bangunan untuk mendirikan bangunan, Hak Guna Usaha untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.¹⁷

B. Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah lebih rinci diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah. Konsolidasi tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.¹⁸

Konsolidasi Tanah di Indonesia secara garis besar terdiri dari konsolidasi tanah perkotaan, antara lain berupa pengembangan dan penataan permukiman, fasilitas umum, serta pemulihan wilayah bencana; serta konsolidasi tanah pertanian, yang dititikberatkan pada penyiapan lahan pertanian di perdesaan dan penyediaan prasarana penunjangnya.¹⁹



. 91.

al 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah.
ami dan Akur Nurasa, *Pengantar, Pengertian, Konsep Dasar Konsolidasi Tanah*, Modul I i Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2019, hlm. 12.

Sesuai dengan tujuan konsolidasi tanah yakni untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah, maka prioritas wilayah yang perlu dilakukan konsolidasi adalah²⁰:

- a. Wilayah yang masih terbatas infrastrukturnya.
- b. Wilayah permukiman yang akan tumbuh pesat dan diperkirakan akan berkembang secara alami, sehingga dikhawatirkan menjadi permukiman kumuh apabila tidak ditata sebelumnya melalui konsolidasi tanah.
- c. Wilayah yang sudah mulai tumbuh dan direncanakan menjadi daerah permukiman.
- d. Wilayah yang direncanakan menjadi kota baru, permukiman baru.
- e. Wilayah permukiman kumuh.
- f. Wilayah yang relatif kosong, sedikit bangunan di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman.
- g. Daerah bekas konflik.
- h. Daerah yang direncanakan ada pembangunan/pembuatan jalan (jalan raya/jalan lingkar).
- i. Wilayah pertanian yang akan dikembangkan menjadi sentra produksi pertanian.
- j. Wilayah pertanian yang minim dengan infrastruktur pendukungnya.
- k. Wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi.
- l. Wilayah yang jaringan irigasinya telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata.
- m. Wilayah yang pengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Konsep konsolidasi tanah perkotaan merupakan suatu kebijakan
an di wilayah perkotaan dan pinggiran kota mengenai penataan



_____ . 3-4.

kembali penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat.²¹ Ruang lingkup penyelenggaraan Konsolidasi Tanah meliputi:

1. Perencanaan Konsolidasi Tanah; Dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah, dibentuk Tim Koordinasi dan Tim Perencana Konsolidasi Tanah sejak tahap perencanaan. Dengan demikian diharapkan penyelenggaraan Konsolidasi Tanah berkesinambungan sejak Perencanaan hingga Pelaksanaan dan Pembangunannya.²²
2. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah merupakan salah satu bagian dari keseluruhan penyelenggaraan Konsolidasi Tanah. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah dapat dilakukan setelah dilakukan perencanaan Konsolidasi Tanah, atau lebih tepatnya setelah penetapan lokasi Konsolidasi Tanah.²³
3. Pembangunan Hasil Konsolidasi Tanah; dan
4. Pengawasan Konsolidasi Tanah dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah meliputi 3 Tahapan, yakni: Pemantauan, Evaluasi dan Pelaporan (PEP). Pada masing-masing Tahapan PEP diuraikan Kegiatan, Waktu

²¹Oloan Sitorus, *Keterbatasan Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Instrumen Kebijakan 1 Partisipatif dalam Penataan Ruang di Indonesia*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, , 2006, Hlm. 1-2.



²²at Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan, *Buku 1 Perencanaan Konsolidasi* nenterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2022, hlm. 7

²³at Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan, *Buku 2 Pelaksanaan Konsolidasi* nenterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2022, hlm. 5

dan Output yang diharapkan berdasarkan Pihak yang melakukan Pengawasan Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah. ²⁴

Konsolidasi tanah mengenal adanya 2 (dua) sistem pelaksanaan yang terdiri dari:²⁵

a. Sistem Sukarela

Sistem sukarela dapat dilakukan apabila telah diperolehnya suatu persetujuan dari pemilik tanah di wilayah yang akan dikonsolidasi, dalam hal ini melibatkan partisipasi aktif masyarakat berdasarkan kesepakatan di antara peserta konsolidasi tanah. Penerapan sistem sukarela dalam konsolidasi tanah akan menimbulkan keuntungan bagi pemilik tanah berupa:

1. Pemilik tanah dapat secara langsung menikmati peningkatan nilai tanah;
2. Akan terbentuk petak-petak tanah yang teratur dan menghadap ke jalan serta meningkatkan efisiensi penggunaan tanah;
3. Mempermudah terciptanya lingkungan hidup yang lebih baik;
4. Realisasi pembangunan prasarana umum akan lebih cepat;
5. Mengurangi adanya pihak-pihak yang dirugikan seperti yang biasa terjadi dalam pembangunan sistem konvensional;



at Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan, *Buku 3 Pemantauan Evaluasi dan Pengembangan Konsolidasi Tanah*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2022, hlm. 8

Subekti, et al., *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Perumahan dan Permukiman Kumuh*, Jurnal Komunitas Yustisia Vol. 4 No. 3, Universitas Ganesha, 2021, hlm. 781-782.

6. Dapat mewujudkan administrasi pertanahan yang tertib karena setiap bidang tanah secara langsung diterbitkan haknya saat pemberian sertipikat tanah.

b. Sistem Wajib

Dasar pelaksanaan sistem wajib adalah ikatan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu. Prinsip yang dianut dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah prinsip penyediaan tanah untuk pembangunan prasarana berupa jalan serta fasilitas umum lainnya tanpa melalui pembebasan tanah. Penyediaan tanah tersebut diperoleh melalui sumbangan sebagian tanah dari pemiliknya yang disebut dengan istilah Sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan (SWTP).

Dalam menetapkan besarnya Sumbangan Wajib Tanah untuk Pembangunan (SWTP), lazimnya menggunakan sistem berdasarkan perhitungan luas tanah; perhitungan nilai atau harga tanah serta perhitungan campuran baik antara luas tanah dengan harga tanah. Pelaksanaan konsolidasi tanah dengan sistem wajib pada dasarnya dibiayai oleh pemilik tanah melalui sumbangan yang telah ditentukan, sehingga terkait penyediaan tanah untuk kepentingan prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya melalui konsolidasi tanah dengan sistem wajib, dapat dikembangkan alternatif kebijaksanaan sebagai berikut:

1. Kebijakan jalur swadaya masyarakat, dimana pengadaan tanah



prasarana dan fasilitas umum lainnya serta pembangunannya dilakukan oleh warga masyarakat itu sendiri. Pemilihan alternatif ini

sangat ideal untuk diterapkan karena beban pemerintah akan diringankan. Namun dalam pengembangannya, harus memerlukan landasan hukum yang kuat bagi pelaksana yang berkaitan dengan sistem dan metode kerja dari perencanaan sampai pelaksanaan pengawasan.

2. Kebijakan jalan campuran antara swadaya masyarakat dengan pemerintah, dimana pengadaan tanah untuk prasarana dan kepentingan umum lainnya dilakukan oleh warga masyarakat sendiri, sementara pemerintah melaksanakan pembangunannya melalui APBN/APBD. Pemilihan alternatif ini merupakan langkah awal untuk mewujudkan partisipasi masyarakat secara penuh dalam melaksanakan konsolidasi tanah.
3. Kebijakan jalan campuran antara pemerintah dengan swadaya masyarakat yang dikaitkan dengan konsolidasi tanah, dimana pemerintah yang melaksanakan pengadaan tanah dan pembangunannya sementara tanah-tanah warga masyarakat yang langsung dapat memanfaatkan prasarana, dilakukan konsolidasi. Alternatif ini dilaksanakan agar hasil dari pembangunan prasarana yang dibangun oleh pemerintah dapat langsung dimanfaatkan oleh masyarakat.
4. Kebijakan khusus pada tanah-tanah objek *land reform*, dimana



h untuk prasarana dan fasilitas umum serta bidang tanah yang nsolidasikan adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara

sebagai objek dari *land reform* tersebut. Alternatif ini dikembangkan dalam mengatur penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.²⁶

Berdasarkan fungsi dan peruntukan kawasan, konsolidasi tanah dibedakan menjadi konsolidasi tanah pertanian dan konsolidasi tanah non-pertanian. Adapun berdasarkan dimensi pemanfaatan tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah dibedakan menjadi konsolidasi tanah horizontal dan konsolidasi tanah vertikal.²⁷ Konsolidasi tanah yang sebagian besar dilakukan adalah konsolidasi tanah perkotaan, karena di kawasan perkotaan banyak ditemukan pemanfaatan tanah yang tidak tertib dan merupakan daerah padat pemukiman.

Konsep konsolidasi tanah perkotaan merupakan suatu kegiatan menata tanah yang tidak beraturan sehingga lebih teratur dengan menggeser, menggabungkan, memecahkan, menghapuskan, dan mengubah hak yang dimiliki terhadap tanah baik di daerah perkotaan/pinggiran kota dalam konteks pemekaran serta penataan permukiman meliputi fasilitas sosial dan umum yang diperlukan oleh pemilik tanah yang sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota serta Daerah melalui partisipasi aktif dari masyarakat.²⁸ Objek konsolidasi tanah dapat berasal dari:

1. Tanah yang sudah terdaftar;



aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah.

Desy Ariyani dan I Wayan Parsa, *Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. iversitas Udayana, 2019, hlm. 4.

2. Tanah hak yang belum terdaftar;
3. Tanah negara yang sudah dikuasai/digarap; dan/atau
4. Tanah aset BUMN/BUMD/Badan Hukum lainnya yang sudah dilepaskan dan/atau dikuasai masyarakat.

Konsolidasi tanah dapat diselenggarakan apabila disepakati oleh paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari peserta konsolidasi tanah. Pelaksanaan konsolidasi tanah meliputi pengumpulan data fisik, yuridis dan penilaian objek konsolidasi tanah; penyusunan desain dan rencana aksi konsolidasi tanah; pelepasan hak atas tanah dan penegasan tanah objek konsolidasi tanah; penerapan desain konsolidasi tanah (*staking out*); dan penerbitan sertipikat hak atas tanah dan penyerahan hasil konsolidasi tanah itu sendiri. Adapun pelaksanaan pelepasan hak atas tanah tersebut dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan, yang disertai dengan penyerahan asli surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.

Pelepasan hak atas tanah dituangkan dalam Berita Acara Pelepasan Hak atas Tanah, yang memuat klausul²⁹:

- a. Menyatakan bahwa status tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
- b. Pemberian kembali hak atas tanah kepada peserta yang terlibat dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.



ami dan Akur Nurasa, *Aspek Hukum Konsolidasi Tanah*, Modul III Konsolidasi Tanah, UIN Ar-Raniry Yogyakarta, 2019, hlm. 51-52.

- c. Surat bukti kepemilikan dan penguasaan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan ditindaklanjuti secara administrasi pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undang.

Surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah tersebut ditandatangani oleh masing-masing peserta atau kuasanya dan ditandatangani 2 (dua) orang saksi di hadapan Kepala Kantor Pertanahan disertai dengan penyerahan asli surat-surat bukti kepemilikan dan penguasaan tanah. Pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Penerimaan Pelepasan Hak Atas Tanah. Dengan dilakukannya pelepasan hak atas tanah oleh peserta pemerintah memiliki kewenangan untuk menata kembali penggunaan dan penguasaan tanah sesuai desain konsolidasi tanah hasil musyawarah peserta pelepasan hak atas tanah dan/atau garapan oleh peserta harus mendapat jaminan dari Pemerintah Daerah dan Kepala Kantor Pertanahan bahwa bidang tanah hasil penataan tersebut akan diserahkan kembali kepada peserta dengan memberikan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku.³⁰

Penegasan tanah sebagai objek konsolidasi tanah dilakukan untuk memberikan kewenangan kepada Tim Perencana/Pelaksana dalam menata kembali bidang tanah sesuai desain konsolidasi tanah. Keputusan Penegasan Tanah Objek Konsolidasi Tanah tersebut memuat bahwa tanah



diapaskan dan akan diberikan kembali kepada peserta sesuai dengan

_____ . 52.

desain konsolidasi tanah dengan suatu hak atas tanah. Pada tahap persiapan kegiatan konsolidasi tanah terdapat penetapan lokasi konsolidasi tanah.

Penetapan ini dilakukan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Penetapan Lokasi Konsolidasi Tanah yang ditandatangani oleh Bupati/Wali Kota. Surat Keputusan tersebut dibuat dan diterbitkan oleh Bupati/Wali Kota dimana lokasi konsolidasi tanah itu berada.³¹ Terdapat 2 (dua) macam hak atas tanah yang merupakan obyek konsolidasi tanah, yaitu:

1. Tanah milik adat baik yang sudah terdaftar (sertipikat) maupun yang belum terdaftar;
2. Tanah negara.

Di dalam tahapan konsolidasi tanah, lokasi konsolidasi tanah sebelum ditetapkan harus mendapat persetujuan dari pemilik-pemilik tanah karena dalam pelaksanaan konsolidasi tanah diperlukan adanya unsur partisipatif dari masyarakat. Unsur partisipatif ini maksudnya adalah masyarakat dengan sukarela setuju bahwa dirinya menjadi peserta konsolidasi tanah. Dalam persetujuan tersebut juga tercantum ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban peserta konsolidasi tanah yang harus ditaati apabila dia telah menyetujui sebagai peserta konsolidasi tanah.³²



ami dan Akur Nurasa, *Tahapan dalam Konsolidasi Tanah*, Modul II Konsolidasi Tanah, UIN Ar-Raniry Yogyakarta, 2019, hlm. 24.
. 27.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), bahwa:

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.³³ Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁴ Berdasarkan definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu, juga perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan. Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dari perumusan perjanjian tersebut, terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain:³⁵

- a) Ada pihak-pihak (subjek), sedikitnya dua pihak;
- b) Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap;
- c) Ada tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak;



Airu dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, lo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 63-64.

ir Muhammad dalam Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum* encana, Jakarta, 2008, hlm. 222.

ulan Tutik, *Op.Cit.*, hlm. 222.

- d) Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
- f) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:³⁶

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Hal ini dimaksudkan bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata).

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Akibat



nanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia (Edisi Pertama)*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 287-

hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Adanya suatu hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Berdasarkan ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab (*causa* dalam bahasa Latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang³⁷. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian, namun yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.

Berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau



³⁷ Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Apabila dua syarat yang pertama tidak dipenuhi (a dan b), maka perjanjian dapat dibatalkan (syarat subjektif). Adapun apabila dua syarat yang terakhir tidak dipenuhi (c dan d), maka perjanjian ini batal demi hukum (syarat objektif). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Adapun perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu:³⁸

a. Sistem Terbuka (*Open System*)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum,



an dan undang-undang.

nanjuntak, *Op.Cit.*, hlm. 286-287.

b. Bersifat Pelengkap (*Optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan Konsensualisme

Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Pengecualian asas ini adalah:

1) Dalam perjanjian formil

Di samping kata sepakat, masih perlu formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata).

2) Dalam perjanjian riil

Di samping kata sepakat, harus ada tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Perdata).

d. Berasaskan kepribadian

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata, pada



tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau menetapkan suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

Pengecualiannya mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga. Berdasarkan Pasal ini, lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.

4. Pelaksanaan dan Penafsiran Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam tiga macam, yaitu:³⁹

- 1) Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUH Perdata).



Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).

_____ . 290.

3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, macam-macam prestasi adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Hakim diberi kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, agar pelaksanaan perjanjian itu tidak melanggar norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁴⁰ Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1347 KUH Perdata diatur bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperianiikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian,

n tidak dengan tegas dinyatakan. Jadi, oleh karena dianggap



diperjanjikan atau merupakan bagian dari perjanjian, maka hal-hal yang menurut kebiasaan tersebut dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap. Jika suatu hal tidak diatur dalam undang-undang dan kebiasaan, maka penyelesaiannya harus berdasar pada kepatutan.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan, bahwa ada tiga sumber norma yang ikut mengisi suatu perjanjian, yaitu undang-undang, kebiasaan dan kepatutan.⁴¹ Jika kata-kata dalam suatu perjanjian sudah jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran (Pasal 1342 KUH Perdata). Adapun pedoman untuk melakukan penafsiran dalam suatu perjanjian itu diatur dalam Pasal 1343 sampai dengan Pasal 1350 KUH Perdata.⁴² Jika seorang dalam suatu perjanjian menyatakan suatu hal untuk menjelaskan perikatan, tak dapat ia dianggap bahwa dengan demikian hendak mengurangi maupun membatasi kekuatan perjanjian menurut hukum dalam hal-hal yang tidak dinyatakan (Pasal 1351 KUH Perdata).

5. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya, pada persetujuan jual beli, dengan dibayarnya harga maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus,



. 290-291.
. 291-292.

sedangkan persetujuannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana. Hanya jika semua perikatan-perikatan daripada persetujuan telah hapus seluruhnya, maka persetujuannya pun akan berakhir. Suatu perjanjian akan berakhir (hapus) apabila:⁴³

- 1) Telah lampau waktunya (kadaluwarsa), yaitu undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya, berdasarkan Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata, bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi, waktu persetujuan tersebut berdasarkan ayat (4) dibatasi berlakunya hanya lima tahun. Artinya, lewat dari waktu itu mereka dapat melakukan perbuatan hukum tersebut.
- 2) Telah tercapai tujuannya.
- 3) Dinyatakan berhenti, yaitu para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus. Misalnya, jika salah satu meninggal perjanjian akan hapus, seperti perjanjian perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata).
- 4) Dicabut kembali.
- 5) Diputuskan oleh hakim.



ulan Tutik, *Op.Cit.*, hlm. 237.

D. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum*: di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai dapat ditentukannya hukum (*bepaalbaarheid*) dalam hal-hal yang konkret, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁴⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.⁴⁵ Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang memberi



Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir, PT Refika Aditama, 2006, hlm. 82-83.
Mertokusumo, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 24.

definisi kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu, yaitu:⁴⁶

- a. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut:
- d. hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴⁷ Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan



Op.Cit., hlm. 85.

aharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.⁴⁸ Setiono mengemukakan bahwa perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga hal tersebut memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁹

Philipus M. Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum, berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.⁵⁰ Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam



dalam Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Perlindungan Hukum dan Keadilan dalam Ah Ganti Rugi Pengadaan Tanah*, PT. Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2023,

alam Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Op. Cit.*, hlm. 22-23.

1. Hadjon dalam Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Op. Cit.*, hlm. 23.

ancaman dari pihak manapun.⁵¹ Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum meliputi:⁵²

1. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan.
2. Subjek hukum.
3. Objek perlindungan hukum.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada sanksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban sebagai bagian dari perlindungan masyarakat yang dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, serta baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum dilihat sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁵³

E. Kerangka Pikir

Peneliti yang akan mengkaji suatu penelitian dengan judul “Esensi Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Pelaksanaan Konsolidasi



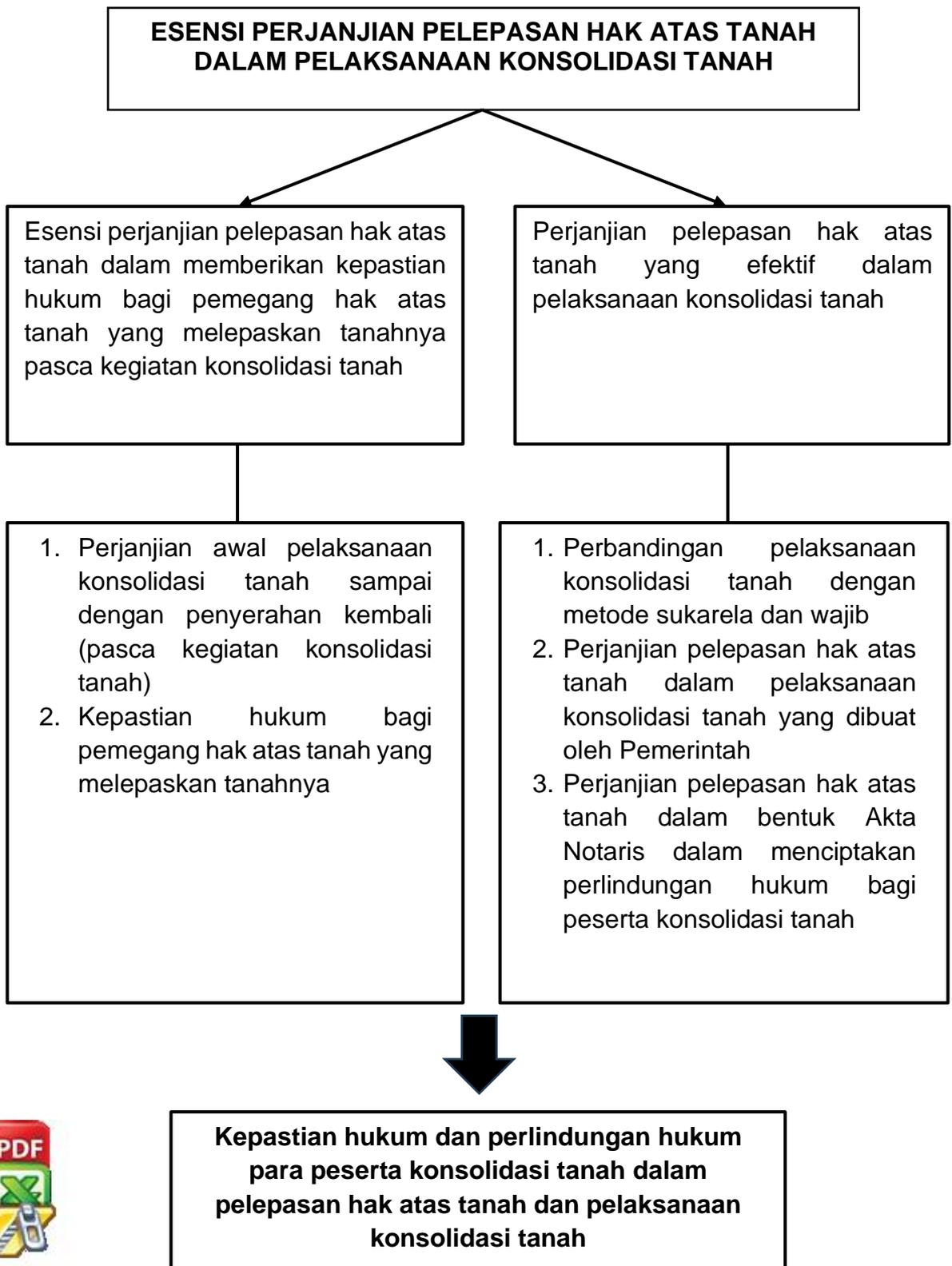
nsil dalam Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Loc. Cit.*
za Rakhmatullah, *Op. Cit.*, hlm. 25.
. 25-26.

Tanah” memiliki dua variabel utama, yaitu (i) variabel tentang esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya pasca kegiatan konsolidasi tanah dan (ii) perjanjian pelepasan hak atas tanah yang efektif dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Pada variabel esensi perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya pasca kegiatan konsolidasi tanah, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya, yaitu (i) perjanjian awal pelaksanaan konsolidasi tanah sampai dengan penyerahan kembali (pasca kegiatan konsolidasi tanah) dan (ii) kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya.

Selanjutnya untuk variabel perjanjian pelepasan hak atas tanah yang efektif dalam pelaksanaan konsolidasi tanah, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya, yaitu (i) perbandingan pelaksanaan konsolidasi tanah dengan metode sukarela dan wajib; (ii) perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam pelaksanaan konsolidasi tanah yang dibuat oleh Pemerintah; dan (iii) perjanjian pelepasan hak atas tanah dalam bentuk Akta Notaris dalam menciptakan perlindungan hukum bagi peserta konsolidasi tanah. Dari hubungan kedua variabel tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai adalah kepastian hukum dan perlindungan hukum para peserta konsolidasi tanah dalam pelepasan hak atas tanah dan pelaksanaan konsolidasi tanah.



F. Bagan Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan pemahaman terhadap variabel dari kerangka pemikiran dalam penelitian ini, peneliti merumuskan definisi operasional sebagai berikut:

1. Perjanjian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah persetujuan pengikatan diri yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan dalam hal ini masyarakat dan pemerintah mengenai konsolidasi tanah.
2. Pelepasan Hak Atas Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan cara sukarela dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.
3. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelaksanaan kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang, khususnya untuk penataan permukiman kumuh, dengan cara konsolidasi tanah horizontal atau vertikal sesuai rencana tata ruang untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.
4. Konsolidasi Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah konsolidasi tanah yang diselenggarakan untuk pengembangan kawasan dan bangunan yang berorientasi horizontal ataupun secara kal, khususnya untuk menanggulangi wilayah permukiman kumuh.



5. Tanah Negara yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA, dan/atau tidak merupakan tanah ulayat masyarakat hukum adat, tanah wakaf, barang milik negara/daerah/desa atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, tanah yang telah ada penguasaan dan belum dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Ini mencakup wilayah geografis, termasuk daratan, perairan, serta sumber daya alam yang terdapat di dalamnya.
6. Kepastian hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah mengacu pada prinsip bahwa hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten dalam penerapannya. Prinsip kepastian hukum penting dalam sistem hukum untuk memastikan adanya kerangka hukum yang stabil dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat.
7. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah upaya untuk melindungi hak-hak dan kepentingan individu atau kelompok dari pelanggaran atau penyalahgunaan yang mungkin terjadi. Hal ini dilakukan melalui pengaturan dan penerapan hukum yang adil dan jelas.

