

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KONSOLIDASI TANAH DAN HUKUM PERIKATAN

A. Tinjauan Umum Tentang Konsolidasi Tanah

1. Pengertian Konsolidasi Tanah

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Kepala BPN RI No. 4/1991, yang dimaksud dengan konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Sedangkan menurut Idham dalam bukunya mengatakan bahwa ada beberapa elemen substansial yang terkandung dari konsolidasi tanah, yaitu:⁵¹

- a. Konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan;
- b. Konsolidasi tanah berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan usaha pengadaan tanah;
- c. Konsolidasi tanah bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan, pemeliharaan sumber daya alam;
- d. Konsolidasi tanah harus dilakukan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat.

⁵¹ Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, (Bandung: PT Alumni, 2004), hlm. 25

Pendapat serupa juga dikemukakan oleh Adrian Sutedi dalam bukunya mengatakan bahwa konsolidasi tanah adalah kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah sesuai dengan Tata Ruang Wilayah serta usaha pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup/pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara langsung, baik kawasan perkotaan maupun pedesaan.⁵²

Dalam pengertian yang lebih operasional, konsolidasi tanah adalah suatu model pembangunan pertanahan yang mengatur semua bentuk tanah yang semula tidak teratur dalam hal bentuk, luas atau letak melalui penggeseran letak, penggabungan, pemecahan, pertukaran penataan letak, penghapusan atau perubahan serta disempurnakan dengan adanya pembangunan fasilitas umum seperti: jalan, saluran, jalur hijau dan sebagainya sehingga menghasilkan pola penguasaan dan rencana penggunaan atau penyelenggaraan pemanfaatan tanah yang lebih baik dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Dengan demikian, terdapat 2 hal dalam istilah konsolidasi tanah, yaitu yang pertama penataan penguasaan dan penggunaan tanah dan yang kedua pengadaan tanah untuk pembangunan.⁵³

⁵² Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 175

⁵³ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 52

2. Landasan Konsolidasi Tanah

Berdasarkan pendapat Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, dalam bukunya yang berjudul “Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)”, dikatakan bahwa:

“Suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah seperti konsolidasi tanah perkotaan ini haruslah mempunyai landasan yang kuat, karena pelaksanaan kegiatan ini menyangkut kepentingan umum. Dengan adanya landasan yang kuat, maka konsolidasi tanah perkotaan dapat dilaksanakan dengan baik, tanpa ada rasa khawatir setelah konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan maka akan menimbulkan masalah baru.”

Berdasarkan pendapat diatas maka penyusun berkesimpulan bahwa tidaklah berbeda dengan landasan konsolidasi tanah pertanian, sebab keduanya merujuk pada sumber yang sama, maka landasan konsolidasi tanah pertanian yang dapat penyusun susun dari rujukan tersebut adalah:

a. Landasan Filosofis

Landasan filosofis dari sistem hukum konsolidasi tanah pertanian terdapat dalam Pancasila, terutama sila “kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan” dan sila “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Dengan sila keempat dari Pancasila di atas merupakan acuan filosofis bangsa Indonesia untuk menghayati suatu pengertian bahwa sebaik apapun suatu program yang ditawarkan oleh pihak pemerintah misalnya, harus tetap mempertimbangkan akseptasi masyarakat yang

akan melaksanakan program tersebut. Berdasarkan asas kerakyatan ini, dalam keadaan biasa sesungguhnya tidak ada landasan hukum bagi pihak penguasa pemerintahan untuk memaksakan suatu kebijakan pemerintah, termasuk kebijakan pertanahan. Hanya keadaan luar biasa, dalam arti terhadap kepentingan yang memaksa, suatu kegiatan pemerintah dapat dilakukan secara sepihak, tanpa persetujuan masyarakat yang akan menerima program pemerintah tersebut. Selanjutnya sila keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, bangsa Indonesia diharapkan mampu mengembangkan perbuatan luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan.⁵⁴

b. Landasan Konstitusional

Dengan mencermati pokok pikiran dan ketentuan UUD 1945, menuntut Oloan Sitorus dalam jurnalnya berpendapat bahwa setidaknya terdapat 14 asas asas konstitusional yang dapat dijadikan sebagai asas asas hukum nasional, dan sembilan diantaranya dipandang tepat sebagai asas asas hukum konsolidasi tanah perkotaan (yang tak jauh berbeda dengan konsolidasi tanah pertanian/pedesaan), yakni asas kesatuan wilayah, asas negara hukum, asas persamaan, asas keadilan, asas kerakyatan, asas kemanusiaan, asas kekeluargaan, dan

⁵⁴ Oloan Sitorus, "Partisipasi Masyarakat dalam Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Indonesia", *BHUMI*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Nomor 7 Tahun 3 Desember 2003, hlm. 51

asas keseimbangan.⁵⁵ Disamping sembilan asas di atas terdapat pula lima asas konstitusional lainnya itu adalah: asas pembagian wilayah (Pasal 18), asas demokrasi ekonomi (Pasal 33), asas bhineka tunggal ika (Pasal 1 butir 1, 32, 35, 36), asas kepentingan nasional (Pasal 1 butir 1, 18).⁵⁶

Asas-asas di atas dapat digunakan sebagai pedoman dalam penyelenggaraan kebijakan di sektor pertanahan khususnya konsolidasi tanah, tergantung situasi dan kondisi di tempat dilaksanakannya Konsolidasi Tanah.

c. Landasan Hukum

Landasan hukum pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan (tidak berbeda jauh dengan konsolidasi tanah pertanian/pedesaan) dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) bagian, yakni:⁵⁷

- 1) Dasar ketentuan-ketentuan pokok, yang ada dalam UUPA yaitu Pasal 2, Pasal 6, Pasal 12, serta Pasal 14 UUPA;
- 2) Dasar hukum materil (dasar yang menentukan) boleh tidaknya pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan di atas suatu bidang tanah yang telah direncanakan dan hak serta kewajiban para peserta konsolidasi tanah perkotaan, yakni hukum perikatan yang timbul dari perjanjian pihak BPN sebagai pelaksana konsolidasi tanah perkotaan dan pemilik atau yang menguasai tanah sebagai peserta

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 52

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 64

⁵⁷ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum)*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 1996), hlm. 30.

konsolidasi tanah perkotaan. Dasar hukum materil ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah baru dapat dilaksanakan setelah pemilik atau yang menguasai tanah memberikan persetujuannya. Jelaslah bahwa kekuatan mengikat dari hukum materil ini adalah Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; dan

- 3) Dasar hukum formil (yang bersifat intern administratif) adalah Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, Surat Kepala BPN No. 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Konsolidasi Tanah, dan lain-lainnya.

3. Tujuan dan Sasaran Konsolidasi Tanah

Tujuan konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi, dan produktifitas penggunaan tanah.⁵⁸ Lebih jelasnya diterangkan dalam petunjuk pelaksanaan konsolidasi tanah 410-4245 bahwa konsolidasi tanah bermanfaat untuk tanah secara optimal, seimbang dan lestari dengan meningkatkan efisiensi penggunaan tanah di wilayah perkotaan dan meningkatkan produktifitas penggunaan tanah di wilayah pedesaan.

⁵⁸ Pasal 2 ayat (1), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Secara garis besar tujuan kegiatan Konsolidasi tanah adalah:⁵⁹

- a. Terwujudnya tatanan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur disertai kepastian hukum.
- b. Terwujudnya peningkatan daya guna dan hasil guna pemanfaatan tanah.
- c. Terwujudnya peran serta masyarakat dalam pembangunan pertanahan.
- d. Terwujudnya lingkungan yang tertata dalam menunjang pembangunan wilayah.
- e. Terwujudnya peningkatan kualitas lingkungan hidup.

Sedangkan sasaran konsolidasi tanah adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur.⁶⁰

Peningkatan yang demikian itu mengarah kepada tercapainya suatu tatanan penggunaan dan penguasaan yang tertib dan teratur. Sasaran Konsolidasi Tanah terutama ditujukan pada wilayah-wilayah sebagai berikut:⁶¹

- a. Wilayah Perkotaan:
 - 1) Wilayah pemukiman kumuh.
 - 2) Wilayah pemukiman yang tumbuh pesat secara alami.
 - 3) Wilayah pemukiman yang mulai tumbuh.

⁵⁹ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 56

⁶⁰ Pasal 2 ayat (2), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

⁶¹ Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Nomor 410-4245 Tahun 1991

- 4) Wilayah yang direncanakan menjadi pemukiman baru.
- 5) Wilayah yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah pemukiman.

b. Wilayah Pedesaan:

- 1) Wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi.
- 2) Wilayah yang jaringan irigasinya telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata.
- 3) Wilayah yang berpengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Konsolidasi tanah hakekatnya adalah kebijaksanaan pembangunan Daerah, untuk menata bagian wilayahnya yang tidak teratur menjadi teratur sesuai rencana Tata Ruang Daerah. Oleh karena itu lokasi konsolidasi tanah harus mendapat penetapan dari Bupati/Walikota.⁶²

4. Manfaat Konsolidasi Tanah

Manfaat konsolidasi tanah bagi peserta konsolidasi tanah bagi peserta konsolidasi tanah antara lain:⁶³

- a. Memenuhi kebutuhan lingkungan yang teratur, tertib dan sehat;
- b. Keuntungan estetika/ keindahan *view* yang lebih baik kepada pemilik tanah;

⁶² Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 179

⁶³ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 122

- c. Meningkatkan pemerataan pembangunan (membangun tanpa menggusur);
- d. Menghindari akses akses yang mungkin timbul dalam proses penataan dan penyediaan tanah;
- e. Mempercepat pertumbuhan wilayah;
- f. Menertibkan administrasi pertanahan;
- g. Menghemat biaya pemerintah;
- h. Meningkatkan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah;
- i. Meningkatkan harga properti peserta;
- j. Susunan organisasi pelaksana konsolidasi tanah, termasuk keikutsertaan wakil peserta secara aktif dalam Tim Pelaksana;
- k. Lain lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konsolidasi tanah.

5. Syarat-syarat Konsolidasi Tanah

Lokasi konsolidasi tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang dan Rencana Pembangunan Daerah⁶⁴ dan konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 85 persen dari pemilik tanah yg luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85 persen dari luas seluruh areal tanah yg akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya.⁶⁵

⁶⁴ Pasal 4 ayat (1), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

⁶⁵ Pasal 4 ayat (2), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

6. Ciri-ciri Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah ini dianggap penting dan strategis dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional dewasa ini, maupun masa mendatang karena mempunyai ciri ciri pokok sebagai berikut:

- a. Prosedur pelaksanaannya menghormati hak atas tanah dan menjunjung tinggi aspek keadilan dengan melibatkan partisipasi aktif para pemilik tanah melalui musyawarah dalam setiap pengambilan keputusan, baik dalam perencanaannya maupun pelaksanaannya.
- b. Pemilik tanah diumpamakan agar tidak tergusur dari lingkungannya.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari hasil peningkatan nilai tambah tanah dan biaya pelaksanaannya didistribusikan secara adil di antara pemilik tanah atau peserta.
- d. Penataan penguasaan tanah dilakukan sekaligus dengan penataan penggunaan tanah.
- e. Biaya pelaksanaan diumpamakan dari pemilik tanah, sehingga tidak hanya mengandalkan biaya dari pemerintah yang sangat terbatas.
- f. Penggunaan tanah ditata secara efisien dan optimal dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Pembangunan Wilayah, sekaligus menyediakan tanah untuk sarana

dan prasarana yang dibutuhkan sehingga dapat mendukung kebijakan Pemerintah Daerah.⁶⁶

Setelah memperhatikan ciri ciri di atas maka dapat dikatakan bahwa konsolidasi tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan untuk pembangunan yang sifatnya terpadu, artinya pelaksanaannya harus benar benar memperhatikan kedua belah pihak yang melaksanakan konsolidasi tanah, baik itu tuan tanah maupun pemerintah selaku pembuat kebijakan pertanahan.

7. Asas-asas Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah merupakan kebijakan di bidang pertanahan yang diselenggarakan berdasarkan asas:⁶⁷

- a. Kebersamaan
- b. Kesetaraan
- c. Keterbukaan
- d. Keadilan
- e. Musyawarah
- f. Kerjasama
- g. Kejujuran

8. Jenis Kegiatan Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah meliputi kegiatan sebagai berikut:⁶⁸

⁶⁶ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 57

⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 179

⁶⁸ Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Nomor 410-4245 Tahun 1991

a. Konsolidasi Tanah di Perkotaan:

- 1) Pemilihan lokasi.
- 2) Penyuluhan.
- 3) Penjajangan kesepakatan.
- 4) Penetapan lokasi konsolidasi tanah dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II.
- 5) Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah.
- 6) Identifikasi subyek dan obyek.
- 7) Pengukuran dan pemetaan keliling.
- 8) Pengukuran dan pemetaan rincikan.
- 9) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.
- 10) Pembuatan blok plan/pra desain Tata Ruang.
- 11) Pembuatan desain Tata Ruang.
- 12) Musyawarah tentang rencana penataan kapling baru.
- 13) Pelepasan hak atas tanah oleh para peserta.
- 14) Penegasan tanah sebagai obyek konsolidasi tanah.
- 15) Staking oat/ re-alokasi.
- 16) Konstruksi/pembentukan badan jalan, dan lain-lain.
- 17) Redistribusi/Penerbitan SK. Pemberian hak.
- 18) Sertifikasi.

b. Konsolidasi Tanah di Pedesaan.

- 1) Pemilihan lokasi.
- 2) Penyuluhan.

- 3) Penjajagan kesepakatan.
- 4) Penetapan lokasi dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II.
- 5) Identifikasi subyek dan obyek.
- 6) Pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah.
- 7) Seleksi calon penerima hak.
- 8) Pengukuran/pemetaan keliling.
- 9) Pengukuran/pemetaan rincikan.
- 10) Pengukuran topografi dan pemetaan penggunaan tanah.
- 11) Pembuatan blok plan/pra desain tata ruang.
- 12) Pembuatan desain Tata Ruang.
- 13) Musyawarah rencana penataan kapling baru.
- 14) Pelepasan hak oleh pemilik tanah.
- 15) Penegasan lokasi sebagai tanah obyek konsolidasi tanah.
- 16) Staking out/re-alokasi.
- 17) Konstruksi/pembentukan prasarana umum, dan lain-lain.
- 18) Redistribusi/Penerbitan SK. Pemberian hak.
- 19) Sertifikasi.

9. Objek dan Subjek Konsolidasi Tanah

Tanah obyek konsolidasi tanah adalah tanah negara non pertanian dan atau tanah hak di wilayah perkotaan atau pedesaan yang ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dikonsolidasi.⁶⁹

Hal yang tidak bisa dipisahkana dari tanah objek konsolidasi tanah adalah mengenai lokasi konsolidasi tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2084 tanggal 30 Juni 1998, untuk areal lokasi konsolidasi tanah seluas sampai dengan 10 Ha untuk konsolidasi tanah perkotaan atau luas area sama dengan 200 Ha untuk konsolidasi tanah pertanian/perdesaan, penegasannya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Sedangkan selebihnya dari luas di atas, maka penegasannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁷⁰

Setelah mengetahui tentang objek konsolidasi tanah maka, perlu diketahui pula subjek konsolidasi tanah ialah peserta konsolidasi tanah itu sendiri.

10. Organisasi Penyelenggara Konsolidasi Tanah

a. Tim Pengendali

Disadari bahwa kegiatan konsolidasi tanah merupakan kegiatan yang sangat kompleks mulai dari pemilihan lokasi yang

⁶⁹ Pasal 1 ayat (3), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

⁷⁰ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 134

berlandaskan rencana Tata Ruang Wilayah setempat sampai pada pembangunan konstruksi prasarana/sarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Oleh karena itu, tidak mungkin kegiatan ini hanya dilaksanakan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional (BPN) semata, tetapi memerlukan adanya kerjasama dengan instansi lain, seperti Bappeda, Dinas PU dan seterusnya yang secara bertatar dibentuk tim pengendali di Daerah Provinsi, dan tim koordinasi di Daerah Kabupaten/Kota, serta satuan tugas pelaksanaan konsolidasi tanah.⁷¹

Adapun susunan dan tugas dari tim pengendalian konsolidasi tanah provinsi adalah sebagai berikut:⁷²

No.	Pejabat	Tugas Dalam Tim
1.	Gubernur Kepala Daerah	Sebagai Pembina
2.	Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional	Sebagai Ketua
3.	Ketua Bappeda Tk. 1	Sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota
4.	Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah	Sebagai Sekretaris merangkap Anggota
5.	Kepala Biro Bina Pemerintahan	Sebagai Anggota

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 88

⁷² Peraturan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Nomor 410-4245 Tahun 1991

	Tingkat 1	
6.	Kepala Dinas Pekerja Umum/Cipta Karya	Sebagai Anggota
7.	Kepala Bidang Penetagunaan	Sebagai Anggota
8.	Kepala Bidang Hak Atas Tanah	Sebagai Anggota
9.	Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah	Sebagai Anggota

Tim pengendalian konsolidasi tanah Provinsi dibentuk dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1.

Tugas tim pengendalian konsolidasi tanah adalah:⁷³

- 1) Melakukan pengendalian dan evaluasi perkembangan pelaksanaan konsolidasi tanah
- 2) Memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah dan melaksanakan langkah langkah tindak lanjut.
- 3) Memberikan bimbingan, pengarahan, dan petunjuk kepada aparat pelaksana konsolidasi tanah di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- 4) Lain lain yang dianggap perlu.

⁷³ *Ibid.*, 89.

b. Tim Koordinasi

Tim koordinasi yang bertugas di tingkat Kabupaten/Kota diangkat dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota terdiri dari instansi terkait di tingkat Kabupaten atau Kota dengan susunan seperti berikut ini:⁷⁴

No.	Pejabat	Tugas Dalam Tim
1.	Bupati/Walikota	Ketua
2.	Kepala Kantor Pertanahan	Wakil Ketua merangkap Anggota
3.	Ketua Bappeda	Anggota
4.	Kepala Bagian Pemerintahan	Anggota
5.	Kepala Dinas PU	Anggota
6.	Kepala Dinas Pertanian	Anggota
7.	Kepala Dinas Tata Kota	Anggota
8.	Camat Setempat	Anggota
9.	Kasi Penatagunaan Tanah	Anggota
10.	Kasi Hak Atas Tanah	Anggota
11.	Kasi Pendaftaran Tanah	Anggota
12.	Lurah/Kepala Desa Setempat	Anggota
13.	Wakil Pemilik Tanah (2 orang)	Anggota
14.	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah	Sekretaris

⁷⁴ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 89

		merangkap Anggota
--	--	-------------------

Tugas-tugas tim koordinasi antara lain adalah sebagai berikut:⁷⁵

- 1) Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat.
- 2) Mengevaluasi dan mengarahkan penyusunan rencana blok dan desain konsolidasi tanah.
- 3) Mengatur/mengarahkan peruntukan dan penggunaan Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP).
- 4) Memecahkan dan menangani masalah yang timbul dalam pelaksanaan konsolidasi tanah.
- 5) Lain-lain yang dianggap perlu.

c. Tim Pelaksana

Tugas tim Pelaksana yang merupakan unsur unsur pelaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Camat serta Kepala Desa setempat, dengan susunan personilnya sebagai berikut:⁷⁶

No.	Pejabat	Selaku
1.	Kepala Kantor Pertanahan	Ketua
2.	Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah	Wakil Ketua
3.	Kasi Penatagunaan Tanah	Anggota
4.	Kasi Hak Atas Tanah	Anggota

⁷⁵ *Ibid.*,

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 90

5.	Kasi Pendaftaran Tanah	Anggota
6.	Camat	Anggota
7.	Kepala Desa	Anggota

Satuan tugas tim pelaksanaan konsolidasi tanah dibentuk dengan Surat Keputusan Bupati/Walikota dengan tugas sebagai berikut:⁷⁷

“Melaksanakan kegiatan Konsolidasi Tanah secara perasional mulai dari persiapan, pendataan, hingga konstruksi dalam segala aspek, manajemen yang mencakup perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, serta pengawasan pengendalian, dan lain lain hingga penyelesaian secara tuntas atas pelaksanaan konsolidasi tanah”.

d. Asosiasi Peserta Konsolidasi Tanah

Peserta konsolidasi tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan konsolidasi tanah. Peserta memberi saran kepada penyelenggara, hal hal yang dapat merugikan peserta baik secara perorangan maupun secara kelompok. Dalam pemecahan masalahpun asosiasi ini memainkan peranan yang sangat penting. Pimpinan satuan kelompok dapat menyarankan kepada peserta yang dinilai berpikir secara “ekstrim” sehingga penyelesaian masalah dapat segera teratasi.⁷⁸

⁷⁷ *Ibid.*,

⁷⁸ *Ibid.*,

11. Tahap-tahap Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

Segi teknis pelaksanaan konsolidasi tanah merupakan hal yang harus diperhatikan, karena ini mempengaruhi berhasil tidaknya konsolidasi tanah dan sasaran yang ingin dicapai. Ada 3 tahapan yang dilakukan dalam melaksanakan konsolidasi tanah dengan baik, yaitu:⁷⁹

a. Tahap Persiapan

Berkaitan erat dengan lokasi yang akan dipilih sebagai tempat pelaksanaan konsolidasi tanah. Lokasi ini harus memenuhi syarat yang telah disetujui oleh sekurang kurangnya 85 % pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi 85 % dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasikan. Pemilihan lokasi ini hendaknya juga menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau Rencana Pembangunan Daerah yang diperkirakan akan berkembang sesuai dengan tingkat pembangunan areal sekitarnya. Segera setelah kegiatan ini selesai, maka diikuti dengan penyuluhan, peninjauan kesepakatan dengan pemilik tanah serta penetapan lokasi itu sebagai lokasi konsolidasi tanah oleh Walikota/Bupati. Penetapan lokasi ini memiliki kekuatan hukum karena dinyatakan dalam surat keputusan Walikota/Bupati.

b. Tahap pendataan

Tahap ini sudah menyentuh aspek fisik dan yuridis dari lokasi konsolidasi tanah. Setelah pengukuran dilakukan,

⁷⁹ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm.

dilanjutkan dengan identitas subyek dan obyek konsolidasi tanah serta pengajuan daftar usulan rencana kegiatan konsolidasi tanah. Sementara daftar usulan rencana kegiatan mencerminkan hasil musyawarah dengan subyek konsolidasi dan pihak lain yang terlibat dalam konsolidasi tanah. Selanjutnya adalah pembuatan rencana blok-pra desain konsolidasi tanah. Rencana ini dibuat berdasarkan rencana sirkulasi lalu lintas dalam kaitannya dengan konsep dasar tata guna tanah dan pembangunan.

c. Tahap penataan

Dimulai dengan pembuatan rencana blok desain konsolidasi tanah yang merupakan hasil musyawarah dengan masyarakat berdasarkan rencana yang dibuat pada tahap sebelumnya. Setelah tercapai kesepakatan tentang penataan kapling baru, dilakukan pelepasan hak atas tanah serta pengumpulan dokumen pendukung proses pertanahan (SKPT) atau Keterangan Riwayat Tanah).

Pelepasan ini juga diikuti dengan penegasan tanah itu sebagai obyek konsolidasi tanah. Setiap peserta konsolidasi tanah wajib menyerahkan sebagian tanahnya sebagai Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP). STUP ini kemudian digunakan oleh pemerintah/pihak ketiga (sebagai pelaksana konsolidasi tanah) sebagai Tanah Pengganti Biaya Pelaksanaan (TPBP) dan untuk membangun infrastruktur serta fasilitas. Perhitungan STUP masih menggunakan sistem yang sederhana. Luas area yang diperlukan

untuk STUP merupakan persentase dari jumlah luas bidang bidang tanah peserta. Pada umumnya, lokasi tanah dalam suatu proyek relatif sama sehingga akan memberikan kontribusi persentase yang sama pula. Kontribusi ini tidak dapat dihitung berdasarkan harga tanah sebelum dan setelah konsolidasi tanah. Sementara TPBP diperoleh setelah STUP dikurangi dengan kebutuhan tanah untuk infrastruktur dan fasilitas. Langkah terakhir yang dilakukan yang dilakukan adalah staking outl realokasi batas tanah dan penerbitan surat keputusan pemberian hak dan sertifikasi. Pelaksanaan konsolidasi tanah akan semakin lengkap dengan konstruksi prasarana di lokasi konsolidasi tanah. Konstriksi ini meliputi pembangunan jalan, prasarana dan sarana, fasilitas umum/fasilitas sosial, sera jaringan utilitas dan lain lain yang dibutuhkan.

Namun menurut Oloan Sitorus tahap tahap pelaksanaan konsolidasi tanah ada 4, yaitu; tahap persiapan, pendataan, penataan dan konstruksi.⁸⁰ Dengan adanya konstruksi maka hasil dari pelaksanaan konsolidasi tanah akan terlihat lebih nyata karena tujuan akhir dari konsolidasi tanah adalah untuk kemakmuran masyarakat.

⁸⁰ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 112

B. Tinjauan Umum tentang Hukum Perikatan

1. Konsep Dasar Perikatan

a. Istilah Perikatan

Istilah perikatan berasal dari bahasa Belanda ‘*Verbintenis*’. Namun demikian, dalam kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam macam istilah untuk menerjemahkan *Verbintenis*. *Verbintenis* dikenal memiliki tiga istilah di Indonesia, yaitu 1) Perikatan; 2) Perutangan; 3) Perjanjian. Secara terminologi, *verbintenis* berasal dari kata kerja *verbinden* yang artinya mengikat. Dengan demikian, *verbintenis* menunjuk kepada adanya ‘ikatan’ atau ‘hubungan’.⁸¹

b. Definisi Perikatan

Definisi perikatan tidak ada dirumuskan dalam undang undang, tetapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum. *Perikatan* adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.⁸² Hal ini sesuai dengan pendapat Subekti dalam bukunya “Pokok Pokok Hukum Perdata” berpendapat, bahwa “perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu

⁸¹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 197

⁸² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Asas Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), hlm. 196.

berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu”. Perikatan sendiri merupakan suatu pengertian yang abstrak.⁸³

c. Unsur-unsur Perikatan

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dkk., unsur unsur perikatan meliputi: hubungan hukum; kekayaan; pihak pihak dan prestasi. Berikut akan dijelaskan hubungan hubungan hukum tersebut:⁸⁴

1) Hubungan Hukum

Hubungan hukum ialah hubungan yang terhadapnya hukum meletakkan ‘hak’ pada 1 (satu) pihak dan meletakkan ‘kewajiban’ pada pihak lainnya.

2) Kekayaan

Untuk menilai suatu hubungan hukum perikatan atau bukan, maka hukum mempunyai ukuran ukuran (kriteria) tertentu.

Yang dimaksud kriteria perikatan adalah ukuran ukuran yang digunakan terhadap suatu hubungan hukum sehingga hubungan hukum itu dapat disebutkan suatu perikatan.

3) Pihak pihak

Para pihak pada suatu perikatan disebut dengan subjek perikatan. Apabila hubungan hukum pada suatu perikatan dijajaki, maka hubungan hukum itu harus terdiri antara 2 (dua) orang atau

⁸³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata ...*, hlm. 199

⁸⁴ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata ...*, hlm. 201

lebih. Pertama, pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif atau pihak yang berpiutang, yaitu kreditor. Kedua, pihak yang berkewajiban memenuhi atas prestasi, pihak yang pasif atau yang berutang disebut debitor.

4) Prestasi

Pasal 1234 KUHP Perdata, dinyatakan bahwa tiap tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka prestasi itu dapat dibedakan atas; memberikan sesuatu; dan tidak berbuat sesuatu.

d. Objek dan Subjek Perikatan⁸⁵

1) Objek Perikatan

Obyek perikatan, yaitu yang merupakan hak dari kreditor dan kewajiban dari debitor. Yang menjadi objek perikatan adalah *prestasi*, yaitu hal pemenuhan perikatan.

2) Subjek Perikatan

Subjek perikatan adalah para pihak pada suatu perikatan, yaitu kreditor yang berhak dan debitor yang berkewajiban atas prestasi.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 205

2. Pengaturan Hukum Perikatan

Hukum perikatan diatur dalam Buku III BW dengan judul *Van Verbintenissen* (tentang perikatan) yang terdiri dari 18 Bab (titel) ditambah dengan titel VIII A dengan sistematika sebagai berikut:⁸⁶

a. Bab I

(Pasal 1233 s.d 1312) tentang perikatan perikatan pada umumnya;

b. Bab II

(Pasal 1313 s.d 1352) tentang perikatan perikatan yang timbul dari perjanjian;

c. Bab III

(Pasal 1352 s.d 1380) tentang perikatan perikatan yang timbul karena undang undang;

d. Bab IV

(Pasal 1381 s.d 1456) tentang hapusnya perikatan perikatan;

e. Bab V s.d XVII ditambah Bab VII A

(Pasal 1457 s.d 1864) tentang perjanjian perjanjian khusus.

3. Sumber-sumber Hukum Perikatan

Menurut ketentuan Pasal 1233 BW perikatan bersumber dari perjanjian dan undang undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam titel II (Pasal 1313 s.d. 1351) dan titel V s.d. XVIII (Pasal 1457 s.d. 1864) Buku III BW. Sedangkan perikatan yang bersumber dari undang undang diatur dalam titel III (Pasal 1352 s.d. 1380) Buku III BW.

⁸⁶ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2013), hlm. 200

Perikatan yang bersumber dari undang undang menurut Pasal 1352 BW dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang undang (*uit de wet allen*) dan perikatan yang lahir dari undang undang karena perbuatan manusia (*uit de wet door's mensen toedoen*). Kemudian perikatan yang lahir dari undang undang karena perbuatan manusia menurut Pasal 1353 BW dibedakan lagi atas perbuatan yang sesuai dengan hukum (*rechmatige*) dan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige*).⁸⁷

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa pada umumnya, para ahli hukum perdata sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana disebut Pasal 1233 BW yaitu perjanjian dan undang undang adalah kurang lengkap. Sumber perikatan yang lain adalah Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, hukum tidak tertulis dan keputusan hakim (*yurisprudensi*).⁸⁸

4. Macam-macam Perikatan

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dkk., bahwa berdasarkan ukuran ukuran membagi perikatan dalam empat kelompok, yaitu: berdasarkan prestasinya, berdasarkan subjeknya, berdasarkan daya kerjanya, dan berdasarkan undang undang. Dengan rincian sebagai berikut:⁸⁹

a. Prestasinya

- 1) Perikatan untuk memberikan sesuatu;
- 2) Perikatan untuk berbuat sesuatu;

⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 201

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 203

⁸⁹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum ...*, hlm. 209

- 3) Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu;
 - 4) Perikatan mana suka (alternatif);
 - 5) Perikatan fakultatif;
 - 6) Perikatan generik dan spesifik;
 - 7) Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi;
 - 8) Perikatan yang sepintas lalu dan terus menerus.
- b. Subjeknya
- 1) Perikatan tanggung menanggung;
 - 2) Perikatan pokok dan perikatan tambahan;
- c. Daya kerjanya
- 1) Perikatan dengan ketetapan waktu;
 - 2) Perikatan bersyarat;
- d. Berdasarkan undang undang
- 1) Perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu;
 - 2) Perikatan bersyarat;
 - 3) Perikatan dengan ketetapan waktu;
 - 4) Perikatan manasuka (alternatif);
 - 5) Perikatan tanggung menanggung;
 - 6) Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi;
 - 7) Perikatan dengan ancaman hukuman.

5. Perikatan yang Timbul Karena Perjanjian atau Kontrak (*Overeenkomst*)⁹⁰

Menurut Pasal 1233 BW sumber hukum perikatan berasal dari perjanjian dan undang undang. Selain itu, Abdulkadir Muhammad menambahkan di samping perjanjian dan undang undang sumber hukum perikatan dapat juga berasal dari kesusilaan.

a. Konsep Dasar Perjanjian

1) Definisi

Perjanjian (*overeenkomst*), menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah sesuatu perbuatan di mana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain.

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak terlalu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah olah yang dimaksud hanyalah perjanjian

⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 221

sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.⁹¹

2) Unsur Perjanjian

Dari perumusan perjanjian tersebut, terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain:

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

3) Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut KUH Perdata (Pasal 1320 atau Pasal 1365 Buku

IV NBW). Syarat sahnya perjanjian meliputi dua hal, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

a) Syarat Subjektif

Syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian. Syarat subjektif perjanjian meliputi, antara lain:

- (1) Adanya kesepakatan/izin (*toesteming*) kedua belah pihak;

⁹¹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 63

(2) Kedua belah pihak harus cakap bertindak.

Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.⁹²

b) Syarat Objektif

Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat objektif perjanjian meliputi, antara lain:

- (1) Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*); dan
- (2) Adanya sebab yang halal (*geoorloofde oorzaak*).

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan

⁹² *Ibid.*, hlm. 68

tanpa objek yang tertentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang undang kesusilaan dan ketertiban umum.⁹³

b. Asas dan Jenis Perjanjian

1) Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas, yaitu asas konsensualisme, *asas pacta sunt servanda*, dan asas kebebasan berkontrak.

a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme, artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.

b) *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda, berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan:

⁹³ *Ibid.*, hlm. 68-69

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam penjelasannya bahwa ‘semua persetujuan’ itu bisa diartikan dengan semua perjanjian baik itu yang bernama maupun tidak bernama. Istilah ‘secara sah’ menunjukkan bahwa perjanjian itu dibuat berdasarkan persyaratan yang ditentukan dan bersifat mengikat kepada para pihak dalam perjanjian demi menjamin kepastian hukum. Penggalan kata ‘itikad baik’ sebagai perwujudan dari asas keseimbangan, karena kedudukan debitur yang semula lemah dilindungi oleh hukum sehingga dapat seimbang kedudukannya dengan kreditur dalam perjanjian.

c) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*), adalah suatu asas yang sangat penting di dalam hukum

perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

2) Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, suatu perjanjian memiliki 14 (empat belas jenis), diantaranya adalah:

a) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lain, misalnya perjanjian hibah, hadiah, dan lainnya.

b) Perjanjian Cuma-cuma dan Perjanjian Atas Beban

Perjanjian percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat darinya sendiri. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terdapat prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri.

Misalnya, jual beli, sewa menyewa, dan lainnya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas dan nama disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan dan lainnya.

d) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatior

Perjanjian kebendaan, adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatior. Sedangkan perjanjian obligatior adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya, sejak terjadi perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya.

f) Perjanjian Publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta.

g) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.

3) Isi dan Hapusnya Perjanjian

a) Isi Perjanjian

Isi perjanjian pada dasarnya adalah ketentuan ketentuan dan syarat syarat yang telah diperjanjikan oleh pihak pihak. Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini berisi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

b) Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada.

Suatu perjanjian akan berakhir (hapus) apabila:

- (1) Telah lampau waktunya (kadaluwarsa), undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.
- (2) Telah tercapai tujuannya.

- (3) Dinyatakan berhenti, para pihak atau undang undang dapat menentukan bahwa terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.
- (4) Dicabut kembali.
- (5) Diputuskan oleh Hakim.

6. Berakhirnya Suatu Perikatan⁹⁴

Menurut ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, sesuatu perikatan baik yang lahir dari perjanjian maupun undang undang dapat berakhir karena, beberapa hal antara lain:

- a. Pembayaran (*betaling*), yaitu jika kewajibannya terhadap perikatan itu telah dipenuhi (Pasal 1382 KUH Perdata);
- b. Penawaran bayar tunai diikuti penyimpanan/penitipan (*consignatie*), yaitu pembayaran tunai yang diberikan oleh debitor, namun tidak diterima kreditor kemudian oleh debitor disimpan pada pengadilan (Pasal 1404 KUH Perdata);
- c. Pembaruan utang (*novasi*), yang apabila utang yang lama digantikan oleh utang yang baru (Pasal 1416 dan 1417 KUH Perdata);
- d. Kompensasi atau Imbalan (*vergelijking*), yaitu apabila kedua belah pihak saling berutang, maka utang mereka masing masing diperhitungkan;

⁹⁴ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata ...*, hlm. 243

- e. Percampuran utang (*schuldvermenging*), yaitu apabila pada suatu perikatan kedudukan kreditor dan debitor ada di satu tangan seperti pada warisan (Pasal 1436 dan 1437 KUH Perdata);
- f. Pembebasan utang (*kwijtschelding der schuld*), yaitu apabila kreditor membebaskan segala utang-utang dan kewajiban pihak debitor (Pasal 1438-1441 KUH Perdata);
- g. Batal dan Pembatalan (*nietigheid ot te niet doening*), yaitu apabila perikatan itu batal atau dibatalkan; misalnya terdapat paksaan (Pasal 1446 KUH Perdata);
- h. Hilangnya benda yang diperjanjikan (*het vergaan der verschuldigde zaak*), yaitu apabila benda yang diperjanjikan binasa, hilang atau menjadi tidak dapat diperdagangkan (Pasal 1444-1445 KUH Perdata);
- i. Timbil syarat yang membatalkan (*door werking ener ontbindende voorwaarde*), yaitu ketentuan isi perjanjian yang disetujui kedua belah pihak;
- j. Kedaluwarsa (*verjaring*).

BAB III

**TINJAUAN UMUM TENTANG PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH
PERTANIAN DI DESA UMBULHARJO KECAMATAN CANGKRINGAN
KABUPATEN SLEMAN**

Kecamatan Cangkringan merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman, rincian sebagai berikut:¹⁰⁰

Sebelah Utara : Kecamatan Selo (Jawa Tengah)

Sebelah Selatan : Kecamatan Ngemplak

Sebelah Barat : Kecamatan Pakem

Sebelah Timur : Kecamatan Kemalang dan Manisrenggo, Kabupaten Klaten

Luas Kecamatan Cangkringan 4.799 Ha yang terdiri dari 5 Desa (Argomulyo, Glagaharjo, Kepuharjo, Umbulharjo, Wukisari), 73 Dusun, RW 151 Buah, dan RT 307 Buah, dengan penggunaan lahan adalah pertanian. Jumlah penduduk Kecamatan Cangkringan 30.511 orang dengan rincian terdiri dari; 10.265 KK, dengan jumlah laki laki 14.918 orang dan jumlah perempuan 15.593 dengan kepadatan penduduk 603,5 Jiwa/Km² yang tersebar di 5 Desa. Jumlah penduduk berdasarkan Agama di Kecamatan Cangkringan adalah; Islam (30.071 orang, Katholik 243 orang, Protestan 189 orang, Hindu 8 orang). Untuk fasilitas peribadatan Masjid (87 buah), Mushola (58 buah), Gereja Kristen Protestan (3 buah), dan Gereja Kristen Katholik (1 buah). Sementara untuk fasilitas pendidikan TK (17 buah), SD (20 Buah), SMP (4 buah), SMA (4 buah). Kecamatan

¹⁰⁰ Data Monografi Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman, Propinsi DIYogyakarta, Tahun 2015, Semester 2.

Cangkringan mempunyai 1 Kantor Kecamatan yang jaraknya dengan Ibukota Kabupaten sejauh 17 Km dan jarak ke Ibukota Provinsi sejauh 34 Km.

A. Tinjauan Umum Desa Umbulharjo

1. Gambaran Umum

Desa Umbulharjo berada sekitar 10 Km arah barat Kecamatan Cangkringan dan 18 Km arah timur Ibukota Sleman. Luas wilayah desa secara keseluruhan adalah 826 Ha. Dilihat dari topografi, ketinggian wilayah Umbulharjo berada pada 500 m sampai dengan 1000 m dpl dengan curah hujan rata rata 2.225 mm/th, serta suhu rata rata pertahun adalah 19-24 °C. Desa Umbulharjo dilalui sungai Opak di sebelah timur dan sungai Kuning di sebelah barat.

Wilayah desa Umbulharjo dilewati jalan jalan menuju lokasi wisata Lava Tour di Padukuhan Kaliadem dan Padukuhan Pelemasri. Menghubungkan Tempel-Prambanan. Padukuhan yang dilewati jaur jalan Provinsi ini adalah Padukuhan Pentingisari, Karanggeneng, Gambretan, Gondang, Tangkisan, Pangukrejo dan Kinahrejo. Batas wilayah Desa Umbulharjo secara administratif terdiri dari:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Gunung Merapi
- b. Sebelah Timur : berbatasan dengan Desa Kepuharjo,
Kecamatan Cangkringan
- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Desa Wukisari,
Kecamatan Cangkringan

- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Desa Hargobinangun,
Kecamatan Pakem

Wilayah Desa Umbulharjo mempunyai luas kurang lebih 826 Ha yang terbagi atas lahan basah dan lahan kering, adapun perincian luas dan pembagian wilayah administrasi dusun dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1: Luas dan pembagian Wilayah Administrasi Desa Umbulharjo

No	Dusun	Pekarangan (ha)	Tegal (ha)	Sawah (ha)	Lain- lain (ha)	Jumlah
1	Pelemsari	28.045	0.265		0.905	29.215
2	Pangukrejo	62.445	21.375		17.023	100.843
3	Gondang	26.38	92.89		16.05	135.32
4	Gambretan	28.275	55.375		14.02	99.67
5	Balong	21.59	90.225		15	126.815
6	Plosorejo	17.8	38.31		15.15	71.26
7	Karanggeneng	18.86	43.21		13.03	74.1
8	Plosokerep	17.475	53.715		15.265	86.455
9	Pentingsari	13.715	43.83	21.39	12.09	91.025
		233.585	439.195	21.39	118.533	814.703

Adapun luas lahan berdasarkan penggunaan di Wilayah Desa

Umbulharjo adalah sebagai berikut:

Tabel 2: Luas Lahan berdasarkan Penggunaan di Wilayah Desa

Umbulharjo

No	Penggunaan Lahan	Luas Desa (Ha)
		Desa Umbulharjo
1	Sawah Irigasi ½ Teknis	23
2	Pekarangan	233,5
3	Pertokoan/perdagangan/pasar	0,76
4	Perkebunan	27
5	Tegalan	442,1
6	Pemukiman	23,5
7	Perkebunan	27
8	Lain-lain	31,8
Jumlah Total		

2. Pemerintahan

Desa Umbulharjo mempunyai satu kantor kelurahan.

3. Jumlah Penduduk

Berdasarkan buku rekapitulasi jumlah penduduk akhir bulan, jumlah penduduk di Desa Umbulharjo pada bulan September berjumlah 4936 jiwa dan 1650 KK dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3: Komposisi Penduduk Menurut Jenis Kelamin

No	Kategori	Laki – laki	Perempuan	Total
1	Jumlah Penduduk	2464 Jiwa	2472 Jiwa	4936 Jiwa
2	Jumlah Kepala Keluarga	1435 KK	217 KK	1650 KK

Sumber data: *Buku Rekapitulasi Jumlah Penduduk Akhir Bulan Desa Umbulharjo Tahun 2016*

4. Pendidikan

Adapun jumlah angkatan kerja yang dirinci menurut pendidikan adalah sebagai berikut:

Tabel 4: Jumlah Angkatan Kerja Dirinci Menurut Pendidikan

No	Keterangan	Laki – laki	Perempaun	Jumlah
1	Tidak Tamat SD	-	-	-
2	SD	196	180	376
3	SLTP	317	339	656
4	SLTA	559	454	1.013
5	DIPLOMA	99	59	158
6	SARJANA	138	60	198
JUMLAH		1.309	1.092	2.401

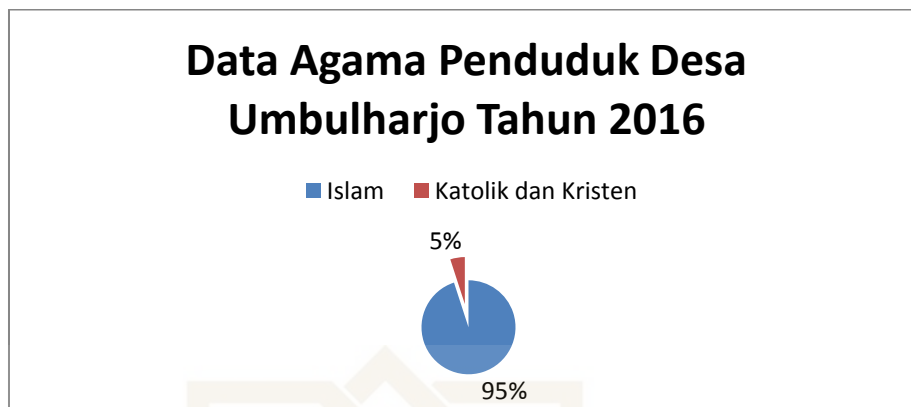
Sumber data: *Hasil Updating Ketenagakerjaan Tahun 2014 Desa*

Umbulharjo

5. Kehidupan Beragama dan Sosial Budaya Setempat

Masyarakat Desa Umbulharjo mayoritas memeluk agama Islam dan sisanya agama Kristen dan Katolik. Untuk melihat lebih jelasnya dapat dilihat pada bagan berikut:

Gambar 1: Data Agama Penduduk



Sumber data: *Wawancara dengan Subag Kemasyarakatan Desa
Umbulharjo*

6. Sarana Pendidikan dan Peribadatan

Fasilitas pendidikan di Desa Umbulharjo dapat dilihat dari banyaknya lembaga formal baik swasta maupun negeri berdiri, rinciannya akan dijelaskan dalam tabel berikut:

Tabel 5: Fasilitas Pendidikan di Desa Umbulharjo

No	Jenjang Pendidikan	Jumlah Fasilitas Pendidikan
1	TK	2
2	PAUD	11
3	SD	2
4	SMP	1
5	SMA	-
6	PT	-
JUMLAH		16

Sumber data: *Wawancara dengan Subag Kemasyarakatan Desa*

Umbulharjo

Sedangkan fasilitas peribadatan yang ada di Desa Umbulharjo mayoritas adalah Masjid dan Mushola, sementara untuk agama kristen dan katolik mereka melakukan peribadatan di luas Desa Umbulharjo.

Tabel 6: Daftar Masjid dan Mushola Desa Umbulharjo Tahun 2014

No	Nama Masjid/Mushola	Alamat	Nama Takmir
1	Masjid Al Amin	Huntap Karangkendal	Ramijo
2	Masjid At Taubah	Ngrangkah Pangukrejo	Nurohman
3	Masjid Nur Iman	Pangukrejo	Sutarno
4	Masjid Mujahiddin	Sidorejo Pangukrejo	Ponimin
5	Masjid Al Iman	Kedungsriti Gondang	Dalimin
6	Mushola As Salam	Tangkisan Gondang	Sugeng S
7	Mushola Al Hidayah	Gondang	Ngadini
8	Masjid Nurul Iman	Bendosari Gambretan	Supardi
9	Masjid Al Kutsar	Grogol Gambretan	Pariyo
10	Masjid Al Falaah	Gambretan	Eko
11	Masjid Al Fath	Balong	Suryadi
12	Mushola Khoirunnisa'	Weron Balong	Wahib
13	Mushola Baiturrahman	Karangkendal Balong	Roni
14	Masjid Al Ghofur	Genegsari Plosorejo	Haryanto
15	Masjid Asy Syams	Plosorejo	Yudi
16	Masjid An Nashr	Karanggeneng	Suryadi

17	Mushola An Nur	Karanggeneng	Eko Wiyono
18	Mushola An Naas	Tegalsari Karanggeneng	Suparmin
19	Masjid Mujahiddin	Plosokerep	Kasidi
20	Masjid Huntap	Plosokerep	Saryono
21	Masjid Al Hikmah	Sambisari Plosokerep	Sumarno
22	Masjid Al Huda	Pentingsari	Sugiwanto

Sumber data: *Data Sekunder Subag Kemasyarakatan Desa Umbulharjo*

B. Keadaan Sosial, Ekonomi, dan Budaya Masyarakat Sekitar

Desa Umbulharjo mempunyai 9 (sembilan) pedusunan, berikut penjabarannya: Pentingsari; Karanggeneng; Plosokerep; Gambretan; Plosorejo; Balong; Gondang; Pangukrejo; dan Pelemsari.

Dua padukuhan yang menjadi tempat dilaksanakannya konsolidasi tanah pertanian adalah Padukuhan Pangukrejo dan Padukuhan Palemsari.

Sebagai asosiasi peserta konsolidasi tanah yaitu Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari keikutsertaan mereka sangat diperlukan dalam menentukan keberhasilan pelaksanaan konolidasi tanah pertanian di Kecamatan Cangkringan, Desa Umbulharjo. Berikut akan dijelaskan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Desa Umbulharjo, khususnya Padukuhan Pangukrejo dan Palemsari.

1. Padukuhan Pangukrejo

Padukuhan Pangukrejo merupakan salah satu dari sembilan padukuhan yang ada di Desa Umbulharjo, batas wilayah Padukuhan Pangukrejo adalah:

- a. Sebelah Utara : Padukuhan Pelemsari
- b. Sebelah Selatan : Padukuhan Gondang
- c. Sebelah Barat : TNGM (Taman Nasional Gunung Merapi)
- d. Sebelah Timur : Desa Kepuharjo

Penduduk Padukuhan Pangukrejo pada akhir bulan Agustus 2016 sebanyak 755 jiwa (anggota keluarga), dengan rincian jumlah penduduk laki laki sebanyak 389 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 366 jiwa. Jumlah kepala keluarga di Dusun Pangukrejo pada akhir bulan Agustus 2016 berjumlah 248 KK (kepala keluarga) dengan rincian jumlah kepala keluarga laki laki berjumlah 218 sedangkan kepala keluarga perempuan berjumlah 30.¹⁰¹ Untuk sekarang ini, masyarakat Padukuhan Pangukrejo bermukim di Huntap Plosokerep, walaupun begitu tidak jarang juga ada yang pergi ke daerah asal di Padukuhan Pangukrejo tempat semula mereka bertempat tinggal. Namun secara keseluruhan pola tempat tinggal masyarakat Padukuhan Pangukrejo berpencar pencar atau tidak menentu, misalnya di dusun terdekat, kerebat, ataupun tempat bekerja.

Mata pencaharian sebagian besar penduduk di Padukuhan Pangukrejo adalah ekonomi wisata, dengan menawarkan berbagai macam

¹⁰¹ Buku Rekapitulasi Jumlah Penduduk Akhir Bulan Desa Umbulharjo, Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman 2016

jasa diantaranya adalah ojek, warung makan, dan juga komunitas Jeep. Untuk komunitas Jeep di Padukuhan Pangukrejo telah berkembang sebanyak 7 (tujuh) komunitas Jeep diantaranya adalah: 86 Jeep; Grinata; MLCC, JWM, TLMC, Belantara; JMC. Namun banyak dari anak-anak yang harus putus sekolah karena keadaan mereka yang terdesak sehingga mereka rela menjadi pemandu wisata dan membantu orang tua mereka berjualan.¹⁰² Disamping ekonomi wisata Padukuhan Pangukrejo juga mempunyai ekonomi penunjang yang lain seperti pada sektor pertanian yang dipelopori oleh kelompok tani 'Ngudi Rejeki' dan para petani perkebunan (kopi) 'Sido Makmur', serta disektor peternakan ada kelompok peternak (sapi perah) yang bernama 'Barokah'.

Tradisi yang sampai sekarang masih rutin dilakukan adalah kenduri. Kenduri merupakan tradisi Jawa kuno yang tujuannya adalah untuk mendoakan arwah atau leluhur yang telah meninggal mendahului mereka dan sebagai wujud rasa syukur masyarakat setempat atas limpahan nikmat yang telah Allah SWT berikan kepada mereka. Masyarakat Padukuhan Pangukrejo merupakan masyarakat yang agamis hal ini terlihat dari berdirinya tiga Masjid besar diantaranya adalah Masjid Mujahidin, Masjid Nur Iman, dan Masjid At-Taubah.

¹⁰² Wawancara dengan Pak Subagyo selaku Kepala Dusun Pangukrejo, Jum'at 23 September 2016, Pukul 03.15 WIB

2. Padukuhan Pelemsari

Padukuhan Pelemsari merupakan salah satu dari sembilan padukuhan yang ada di Desa Umbulharjo, batas wilayah Padukuhan Pelemsari adalah:

- a. Sebelah Utara : TNGM (Taman Nasional Gunung Merapi)
- b. Sebelah Selatan : Dusun Pankrejo
- c. Sebelah Barat : TNGM (Taman Nasional Gunung Merapi)
- d. Sebelah Timur : Kali Opak (Desa Umbulharjo)

Penduduk Padukuhan Pelemsari pada akhir bulan Agustus 2016 sebanyak 233 jiwa (anggota keluarga), dengan rincian jumlah penduduk laki laki sebanyak 99 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 124 jiwa. Jumlah kepala keluarga pada akhir bulan Agustus 2016 sebanyak 86 KK (kepala keluarga) dengan rincian jumlah kepala keluarga laki laki berjumlah 62 dan jumlah kepala keluarga perempuan berjumlah 24.¹⁰³ Untuk sekarang ini, masyarakat Padukuhan Pelemsari bermukim di Huntap Karang Kendal, mereka menggunakan waktu malam untuk bermalam di Huntap Karang Kendal, sedangkan pada saat siang hari mereka pergi dari Huntap Karang Kendal untuk mencari penghidupan di Padukuhan Pelemsari yang semula terkena erupsi merapi. Masyarakat Padukuhan Pelemsari dikenal dengan masyarakat yang menjunjung tinggi gotong royong, menurut keterangan Pak Dukuh (Ramijo) bahwa kesuksesan pembangunan Huntap Karangkendal adalah

¹⁰³ Buku Rekapitulasi Jumlah Penduduk Akhir Bulan Desa Umbulharjo, Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman 2016

berkat kegigihan para warga Padukuhan Pelemsari untuk bersatu membeli tanah (swadaya masyarakat) seluas 1,2 Ha untuk dijadikan tempat mereka tinggal, setelah mendapatkan tanah tersebut warga masyarakat bahu membahu membangun rumah mereka di atas tanah hak milki dengan luas kapling 100 meter dengan ukuran 6 x 6 yang kelak akan menjadi Huntap Karang Kendal.

Perekonomian andalan di Padukuhan Pelemsari adalah wisata erupsi (mulai dari jualan, parkir, dan Jeep). Di Huntap Karang Kendal sendiri telah berdiri warung warung untuk memenuhi kebutuhan sehari hari masyarakat Padukuhan Pelemsari dan Wisatawan pada umumnya. Disamping wisata erupsi ada juga peternak sapi perah yang letaknya berada di Huntap Karang Kendal dengan nama kelompok 'Merapi Mandiri'. Jumlah sapi perah saat ini kurang lebih ada 60 ekor sapi perah yang terdiri dari pejantan, betina, dan pedet (anakan sapi). Untuk pakan sapi perah warga Huntap Karang Kendal memberi makan sapi sapi perah mereka dengan rumput kolonjono yang letak kebun rumputnya kurang lebih 4 Km dari Padukuhan Pelemsari (Huntap Karang kendal).¹⁰⁴ Selain kelompok peternak ada juga kelompok petani perkebunan 'Dadi Makmur' yang diketuai oleh Kepala Dukuh Pelemsari sendiri yaitu Pak Ramijo, dengan komoditas kopi dan panili.

Tradisi yang ada di Padukuhan Pelemsari diantaranya ialah; kenduri, sya'banan, maulud, muteri dusun (kegiatan ini dilakukan

¹⁰⁴ Wawancara dengan Pak Ramijo selaku Kepala Dusun Pelemsari, Jum'at 23 September 2016, Pukul 11.30 WIB

sebagai wujud syukur dengan cara mengelilingi dusun/Huntap Karangkendal), dandan kali (kegiatan ini dilakukan sebagai wujud syukur dengan cara membersihkan, membenarkan saluran air yang macet, dan perbaikan bagian sungai mana yang rusak). Persembahan yang diberikan adalah dengan menyembelih sebuah kambing sebagai simbol rasa syukur mereka kepada Allah SWT atas tersedianya sumber mata air bagi penduduk setempat.¹⁰⁵ Untuk kegiatan keagamaan masyarakat Padukuhan Pelemsari menggunakan Masjid Al-Amin sebagai tempat mereka beribadah yang letaknya di Huntap Karang Kendal.

C. Profil Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Sleman

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013).

1. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman¹⁰⁶

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ BPN Sleman berlokasi di Jalan. Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Kecamatan Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. (Tlp. 0274869501).


¹⁰⁵ *Ibid.*,

¹⁰⁶ <http://kab-sleman.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas.aspx>, diakses pada Minggu 25 September 2016, Pukul 16.30 WIB



Logo BPN¹⁰⁷

Lambang Badan Pertanahan Nasional adalah bentuk suatu kesatuan gambar dan tulisan terdiri dari:

- a.  (Gambar 4 Butir Padi)

Gambar 4 (empat) butir padi melambangkan Kemakmuran dan kesejahteraan. Memaknai atau melambangkan 4 (empat) tujuan Penataan Pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI yaitu kemakmuran, keadilan, kesejahteraan sosial dan keberlanjutan.

- b.  (Gambar Lingkaran Bumi)

Gambar lingkaran bumi melambangkan sumber kehidupan manusia. Melambangkan wadah atau area untuk berkarya bagi BPN RI yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada didalam bumi yang meliputi tanah, air dan udara.

- c.  (Gambar Sumbu, 3 Garis Lintang dan 3 Garis Bujur)

¹⁰⁷ Warna Coklat melambangkan bumi, alam raya dan cerminan dapat dipercaya dan teguh. Warna Kuning Emas melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual dan kemakmuran. Warna Abu-abu melambangkan kebijaksanaan, kedewasaan serta keseimbangan.

Gambar sumbu melambangkan poros keseimbangan. 3 (tiga) Garis Lintang dan 3 (tiga) Garis Bujur Memaknai atau melambangkan pasal 33 ayat 3 UUD 45 yang mendasari lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960.



d. (Gambar 11 Bidang Grafis Bumi)

Memaknai atau melambangkan 11 (Sebelas) agenda pertanahan yang akan dan telah dilakukan BPN RI. Bidang pada sisi sebelah kiri melambangkan bidang bumi yang berada diluar jangkauan wilayah kerja BPN RI.

2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI¹⁰⁸

a. Masa Kolonial Belanda – Jepang

Sejak berlakunya *Agrarische Wet* tahun 1870, Pemerintah Kolonial Belanda mengeluarkan Ordonansi Staatblad 1823 Nomor 164 yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan kadasteral diserahkan kepada lembaga yang diberi nama Kadasteral Dient. Perannya yang strategis membuat pejabatnya diangkat dan diberhentikan langsung oleh Gubernur Jenderal.

Ketika masa penjajahan Belanda digantikan oleh Jepang pada 1942, tidak diadakan perombakan besar atas peraturan pertanahan. Kadasteral Dient, misalnya, masih tetap di bawah

¹⁰⁸ <http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah>, diakses pada Rabu 28 September 2016, Pukul 00.20 WIB

Departemen Kehakiman, hanya namanya diganti menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan kantornya bernama Kantor Pendaftaran Tanah. Namun demikian, pada masa penjajahan Jepang dikeluarkan peraturan yang melarang pemindahan hak atas benda tetap/ tanah (*Osamu Sierei* Nomor 2 Tahun 1942). Penguasaan tanah partikelir juga dihapuskan oleh pemerintahan *Dai Nippon*.

b. Masa Kemerdekaan 1945 – 1960

Pasca proklamasi kemerdekaan, sesuai dengan semangat membentuk negara baru yang merdeka, Pemerintah Republik Indonesia bertekad membenahi dan menyempurnakan pengelolaan pertanahan. Landasan hukum pertanahan yang masih menggunakan produk hukum warisan pemerintah Belanda mulai diganti. Melalui Departemen Dalam Negeri, pemerintah mempersiapkan landasan hukum pertanahan yang sesuai dengan UUD 1945.

Pada 1948, berdasarkan Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948, Pemerintah membentuk Panitia Agraria Yogyakarta. Tiga tahun kemudian, terbit Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951, yang membentuk Panitia Agraria Jakarta, sekaligus membubarkan Panitia Agraria Yogyakarta. Pembentukan kedua Panitia Agraria itu sebagai upaya

mempersiapkan lahirnya unifikasi hukum pertanahan yang sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia.

Selanjutnya, lewat Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955, Pemerintah membentuk Kementerian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisah dari Departemen Dalam Negeri. Pada 1956, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan Panitia Agraria Jakarta. Tugas Panitia Negara Urusan Agraria ini antara lain adalah mempersiapkan proses penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada 1 Juni 1957, Panitia Negara Urusan Agraria selesai menyusun rancangan UUPA. Pada saat yang sama, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957, Jawatan Pendaftaran Tanah yang semula berada di Kementerian Kehakiman dialihkan ke Kementerian Agraria. Tahun 1958, berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 97 Tahun 1958, Panitia Negara Urusan Agraria dibubarkan. Selanjutnya pada 24 April 1958, Rancangan Undang Undang Agraria Nasional diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.

c. Lahirnya UUPA dan Masa Sesudahnya, 1960 – 1965

Titik tolak reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 September 1960. Pada hari itu, rancangan Undang-Undang Pokok Agraria disetujui dan disahkan menjadi Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kalinya pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Dengan ini pula Agrarische Wet dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Tahun 1960 ini menandai berakhirnya dualisme hukum agraria di Indonesia.

Pada 1964, melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964, ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Departemen Agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas Departemen Agraria serta menambahkan Direktorat Transmigrasi dan Kehutanan ke dalam organisasi. Pada periode ini, terjadi penggabungan antara Kantor Inspeksi Agraria-Departemen Dalam Negeri, Direktorat Tata Bumi-Departemen Pertanian, Kantor Pendaftaran Tanah-Departemen Kehakiman.

d. Orde Baru, 1965 – 1988

Pada 1965, Departemen Agraria kembali diciutkan secara kelembagaan menjadi Direktorat Jenderal. Hanya saja, cakupannya ditambah dengan Direktorat bidang Transmigrasi sehingga namanya menjadi Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi, di bawah Departemen Dalam Negeri. Penciptaan

ini dilakukan oleh Pemerintah Orde Baru dengan alasan efisiensi dan penyederhanaan organisasi.

Masih di tahun yang sama, terjadi perubahan organisasi yang mendasar. Direktorat Jenderal Agraria tetap menjadi salah satu bagian dari Departemen Dalam Negeri dan berstatus Direktorat Jenderal, sedangkan permasalahan transmigrasi ditarik ke dalam Departemen Veteran, Transmigrasi, dan Koperasi.

Pada 1972, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 145 Tahun 1969 dicabut dan diganti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972, yang menyebutkan penyatuan instansi Agraria di daerah. Di tingkat provinsi, dibentuk Kantor Direktorat Agraria Provinsi, sedangkan di tingkat kabupaten/kota dibentuk Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya.

e. Berdirinya BPN dan Masa Sesudahnya, 1988– 1993

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi – politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status

Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

f. Periode 1993 – 1998

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional.

Pada 1994, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1994, tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Menteri Negara Agraria.

g. Periode 1999 – 2000

Pada 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh

Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

h. Periode 2000 – 2006

Pada periode ini Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Dibidang Pertanahan. Disusul kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan.

i. Periode 2006 – 2013

Pada 11 April 2006 terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menguatkan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, di mana tugas yang diemban BPN RI juga menjadi semakin luas. BPN

RI bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, dengan fungsi:

- 1) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- 3) Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- 4) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- 5) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- 6) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- 7) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- 8) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- 9) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;

j. Periode 2013 – 2015

Pada 2 Oktober 2013 terbit Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- 2) Pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
- 3) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 7) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- 8) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

- 9) Pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- 10) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- 11) Pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- 12) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 13) Pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan
- 14) Penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

k. Periode 2015 – Sekarang

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.

3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sleman¹⁰⁹

a. Tugas BPN

Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

b. Fungsi BPN

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- 1) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- 3) Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- 4) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- 5) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- 6) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- 7) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- 8) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;

¹⁰⁹ <http://kab-sleman.bpn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx>, diakses pada Minggu 25 September 2016, Pukul 16.40 WIB

- 9) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- 10) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- 11) Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- 12) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- 13) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- 14) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- 15) Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- 16) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 17) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- 18) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- 19) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- 20) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 21) Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

4. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sleman

a. Visi BPN Sleman

Kantor pertanahan yang modern, handal, terdepan dalam pelayanan.

b. Misi BPN Sleman

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- 1) Meningkatkan kinerja dan profesionalisme pegawai;
- 2) Berkomitmen dalam memberikan pelayanan prima;
- 3) Meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat yang lebih responsif, akomodatif dan transparan untuk membangun kepercayaan masyarakat kepada Kantor Pertanahan;
- 4) Memanfaatkan Teknologi Informasi dan Komunikasi untuk optimalisasi Managemen, Informasi, dan Pelayanan;
- 5) Menyelesaikan masalah berazaskan Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum.

5. Struktur Organisasi Badan Pertanahan (BPN) Sleman¹¹⁰

a. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN (Drs. Suwito, S.H., M.Kn.)

b. KEPALA SUBBAGIAN TATA USAHA (Priyanto Hari Raharjo, S.H)

¹¹⁰ Bagan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

- 1) Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan (Tidarwanto, S.Sos)
 - 2) Kepala Urusan Umum dan Kepeg (Herlina R. Sianturi, S.H)
- c. KEPALA SEKSI SURVEI, PENGUKURAN DAN PEMETAAN (Dwi Handaka Purnama, S.T., M.Hum)
- 1) Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan (Aries Eviyanto, S.SiT)
 - 2) Kepala Subseksi Tematik dan Potensi Tanah (Muh Basir, A.Ptnh)
- d. SEKSI HAK TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH (Miyanta, S.H)
- 1) Subseksi Penataan Hak Tanah (Nur Wiyandari, S.H)
 - 2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah (M. Saleh Patimura, A.Pthn)
 - 3) Suseksi Pendaftaran Hak (Sigit Pramulianto, S.SiT)
 - 4) Subsesksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Riadi, S.H)
- e. SEKSI PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN (Nurul Kartika A, S.H)
- 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu (Mulyono, A.Ptnh)
 - 2) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah (Sugi, S.H)

- f. SEKSI PENGENDALIAN DAN PEMBERDAYAAN (Drs. Supaya, S.H)
 - 1) Subseksi Pengendalian Pertanahan (A. Ngabidin, A.Ptnh)
 - 2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat (Eko Budi Prasetyo, S.E)
 - g. SEKSI SENGKETA, KONFLIK DAN PERKARA (Wilis Adhahiyah, S.H)
 - 1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan (Priyantonojati, S.E)
 - 2) Subsesksi Perkara Pertanahan (Hasti Susanti, A.Ptnh)
6. Kebijakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sleman¹¹¹

Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship);
- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik;

¹¹¹ <http://kab-sleman.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas.aspx>, diakses pada Minggu 25 September 2016, Pukul 16.30 WIB

- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis;
- f. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
- g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar;
- i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan;
- j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional;
- k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

D. Proses Pelaksanaan Persetujuan (Perjanjian) pada Saat Penjajakan Kesepakatan dan Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Konsolidasi tanah merupakan kebijakan publik di bidang pertanahan yang dilaksanakan di Indonesia dengan metode sukarela (*voluntary method*). Artinya, konsolidasi tanah baru dapat dilakukan jika pemilik tanah di lokasi konsolidasi tanah telah memberikan persetujuan agar tanahnya dikonsolidasi. Bentuk, isi, dan sifat persetujuan yang diformulasikan dalam ‘Surat Pernyataan Persetujuan’ dan ‘Surat

Pernyataan Pelepasan Hak dalam pelaksanaan konsolidasi tanah'.¹¹² Untuk lebih memahami karakter hukum konsolidasi tanah (hukum perikatan) Oloan Sitorus membuat skema sebagai berikut:¹¹³



Langkah awal yang harus dilakukan untuk memulai suatu kegiatan (konsolidasi tanah) adalah memilih lokasi yang nantinya akan ditetapkan sebagai tempat dilaksanakan suatu kegiatan. Dalam kegiatan konsolidasi tanah, pemilihan lokasi dimaksudkan untuk mengadakan penjajakan dalam

¹¹² Oloan Sitorus, "Karakter Hukum Konsolidasi Tanah Perkotaan", *WIDYA BHUMI: Jurnal Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Nomor 8 Tahun 3, September 2002*, hlm. 3

¹¹³ *Ibid.*, hlm. 4

rangka memilih lokasi yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah. Pemilihan lokasi, dimaksudkan agar:¹¹⁴

1. Lokasi terpilih untuk ditata melalui konsolidasi tanah tersebut disepakati oleh pemilik atau penggarap tanah yang minimal 85% dari jumlah pemilik atau penggarap tanah yang meliputi minimal 85% dari luas rencana lokasi;
2. Lokasi terpilih tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Rencana Pembangunan Daerah dan dapat tumbuh berkembang selaras dengan perkembangan wilayah sekitarnya; dan
3. Memperoleh gambaran data lokasi secara umum dari rencana pembangunan atau Rencana Tata Ruang pada lokasi tersebut sehingga dapat disusun suatu Rencana Umum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah (RUPKT) untuk calon lokasi. Dengan demikian pada tahap penyuluhan dan perumusan hasil peninjauan kesepakatan, para calon peserta yang akan diminta persetujuannya sudah memperoleh gambaran yang jelas tentang rencana konsolidasi tanah dari petugas pelaksana, serta dapat memperkirakan seberapa besar persentase Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP);

Terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam memilih alternatif lokasi konsolidasi tanah, antara lain seperti tertera di bawah ini:¹¹⁵

¹¹⁴ Sindung Sitorus, Antonius Sriono, Oloan Sitorus, *Buku Materi MKK 73529/3 SKS/Modul I-IX Konsolidasi Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2007), hlm. 113

¹¹⁵ *Ibid.*, hlm. 114

- a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDRT), Rencana Teknik Tata Ruang Wilayah (RTTRW) atau arahan rencana pembangunan daerah.
- b. Tingkat kemudahan pencapaian lokasi (*aksesibilitas*)
Lokasi kegiatan harus jelas dan dapat dicapai. Sekalipun para peserta sudah sepakat untuk dilaksanakan konsolidasi tanah namun kalau berada di tengah tengah hutan belantara tidak merupakan lokasi terpilih untuk konsolidasi tanah.
- c. Kesiediaan pemilik atau penggarap tanah menjadi peserta konsolidasi tanah, semakin banyak pesertanya tentu akan semakin baik. Hal ini akan menjadikan biaya pelaksanaan akan semakin kecil.
- d. Jumlah bidang atau persil tanah yang harus ditata: semakin sedikit, semakin baik. Hal ini akan mengurangi permasalahan yang lebih sedikit dan penataan yang lebih mudah.
- e. Keseragaman luas bidang/persil tanah: semakin seragam, semakin baik;
- f. Keadaan topografi: semakin datar semakin baik.

Pemilihan lokasi merupakan aspek yang sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan konsolidasi tanah, karena salah satunya terdapat karakter hukum konsolidasi tanah (hukum perikatan) yang melekat pada tahap pemilihan lokasi. Karena pada tahap ini juga antara peserta konsolidasi tanah dan kantor pertanahan membuat suatu perjanjian yang sifatnya mengikat demi terlaksananya kegiatan konsolidasi tanah. Maka

sebagai konsekuensi dilaksanakannya konsolidasi tanah peserta konsolidasi tanah akan terikat suatu perjanjian yang isinya menyatakan persetujuannya sebagai peserta konsolidasi tanah dan bersedia untuk melepaskan hak tanahnya untuk kesuksesan pelaksanaan konsolidasi tanah. Timbullah hak dan juga kewajiban diantara keduanya baik itu peserta konsolidasi tanah maupun kantor pertanahan.

Disamping itu karakter hukum perdata dapat kita temukan pada saat pernyataan pelepasan hak atas tanah, yang dimaksud dengan tujuan untuk dilepas status tanahnya dan kemudian akan ditata dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari.



BAB IV
PELAKSANAAN KONSOLIDASI TANAH PERTANIAN DI DESA
UMBULHARJO KECAMATAN CANGKRINGAN DITINJAU DARI
HUKUM PERDATA

A. Proses Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Pertanian Desa Umbulharjo
Kecamatan Cangkringan ditinjau dari Hukum Perikatan

Konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo khususnya di Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari dilaksanakan dalam upaya perbaikan terhadap batas-batas kepemilikan tanah yang tidak jelas akibat erupsi Gunung Api Merapi 2010 dan untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan hidup. Hal ini sesuai dengan tujuan dari Pasal 2 Perda Tata Ruang Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 berbunyi “Penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis, dan berdaya saing”. Lokasi ini dipilih karena berbatasan langsung dengan Gunung Merapi sehingga mengakibatkan kerusakan yang sangat parah bila dibandingkan dengan dusun lainnya. Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan merupakan salah satu kawasan pertanian di Kabupaten Sleman serta kawasan pelindung di Yogyakarta. Berdasarkan Pasal 8 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 bahwa wilayah

Desa Umbulharjo dikelompokkan sebagai kawasan pedesaan¹¹⁸. Menurut Nurul, alasan dipilihnya Desa Umbulharjo sebagai lokasi konsolidasi tanah adalah:¹¹⁹

1. Merupakan lokasi kegiatan sertifikasi tanah;
2. Merupakan Kawasan Rawan Bencana III pasca erupsi Gunung Api Merapi 2010.

Berdasarkan Kondisi di lokasi konsolidasi tanah pertanian sebelum dilaksanakan konsolidasi tanah pertanian didominasi oleh tanah pekarangan dan tegalan dengan beberapa bangunan rumah dan tentu saja berbagai macam tanam tanaman. Namun setelah terjadi erupsi Gunung Merapi 2010 semuanya hangus tanpa ada sisa, awan panas melahap semua tanam tanaman, ternak dan juga pemukiman warga, banyak korban jiwa berjatuhan. Berdasarkan keterangan kepala dukuh setempat Jumlah korban yang meninggal dari Dusun Pelemsari 37 Jiwa sementara di Dusun Pangukrejo tidak ada korban yang meninggal.¹²⁰

Lokasi kegiatan konsolidasi tanah pasca erupsi Gunung Api Merapi Tahun 2010 di Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo Kecamatan Cangkringan dilakukan di atas tanah seluas kurang lebih 517,09 Ha dengan rincian Desa Umbulharjo (Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo)

¹¹⁸ Kawasan pedesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

¹¹⁹ Wawancara dengan Nurul Kartika Dewi, Kepala Seksi Pengaturan dan Penatagunaan Tanah Badan Pertanahan Kabupaten Sleman, pada Kamis, 23 September 2016, Pukul. 03.15 WIB.

¹²⁰ Wawancara dengan dukuh Pelemsari dan Pangukrejo, pada Jum'at 27 September 2016 pukul 10.45-16.00 WIB.

dan Desa Kepuharjo (Padukuhan Kaliadem, Padukuhan Petung, Padukuhan Jambu, Padukuhan Kopeng). Dengan Jumlah pemilik/peserta konsolidasi tanah kurang lebih 1800 orang dan jumlah bidang kurang lebih 1900 bidang.¹²¹ Lokasi konsolidasi tanah di Desa Umbulharjo dilakukan di atas tanah seluas kurang lebih 177 Ha yang menghasilkan 635 bidang tanah dengan rincian luas lokasi konsolidasi tanah di Padukuhan Pelemsari kurang lebih 44 Ha dengan jumlah 167 bidang tanah, untuk luas lokasi konsolidasi tanah di Padukuhan Pangukrejo kurang lebih 133 Ha dengan jumlah 486 bidang tanah. Untuk jumlah pesertanya sendiri dari Dusun Pangukrejo sebanyak 350 peserta, sedangkan peserta konsolidasi tanah di Dusun Pelemsari sebanyak 121 peserta.

Pelaksanaan konsolidasi tanah mempunyai karakter atau corak hukum tersendiri dan salah satu karakter hukum yang dijadikan landasan dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah hukum perikatan (perikatan yang lahir karena perjanjian). Dalam KUH Perdata, hukum perikatan diatur dalam Bab III (1233-1456 BW), konsolidasi tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena perjanjian atau kesepakatan. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang berbunyi:

“Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang kurangnya 85 % dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi 85 % dari luas seluruh area tanah yang dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya”.

¹²¹ Keputusan Bupati Sleman Nomor: 35/Kep/KDH/A/2014

Jadi pelaksanaan konsolidasi tanah dapat terlaksana apabila mendapatkan persetujuan dari sang pemilik tanah. Sedangkan yang melaksanakan konsolidasi tanah adalah pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional). Maka dalam konteks konsolidasi tanah pertanian di Kecamatan Cangkringan, warga masyarakat Desa Umbulharjo (Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo) mengikatkan diri kepala Kantor Pertanahan Kabupaten (BPN) Sleman (Tim Pelaksana) selaku pelaksana konsolidasi tanah pertanian di Kecamatan Cangkringan.

Menurut Subekti¹²², bahwa kesepakatan yang ada pada pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo, Kecamatan Cangkringan merupakan kesepakatan antara warga dalam menentukan setuju tidaknya dilakukan konsolidasi tanah. Baru setelah itu kesepakatan yang telah dibuat bersama itu di fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman. Artinya secara tidak langsung terjadi hubungan hukum antara peserta konsolidasi tanah dengan BPN, yang terlebih dahulu terjadi hubungan hukum antara warga dengan warga lainnya (individu dengan individu).

Persetujuan tersebut merupakan bentuk hubungan hukum antara subjek hukum satu dan subjek hukum yang lain. Masing masing subjek hukum pun mempunyai hubungan dengan subjek hukum yang lain. Misalnya peserta konsolidasi tanah di Desa Pelemsari dan Pangukrejo sebagai peserta konsolidasi tanah Desa Umbulharjo dan Badan Pertanahan

¹²² Wawancara dengan Bapak Subekti, Selaku Subag Landrefrom dan Konsolidasi Tanah, Selasa, 08 November 2016, Pukul 08.30 WIB

Nasional Kabupaten Sleman dengan Kantor Wilayah Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta, dan instansi yang terkait. Artinya dalam hubungan hukum kesepakatan atau perikatan antara peserta dan kantor pertanahan telah melahirkan berbagai macam hubungan hukum, yang merupakan cabang dari subjek hukum yang dominan.

Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi.¹²³ Masyarakat Desa Umbulharjo terutama Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari sejak dahulu telah mempunyai hubungan dengan tanahnya. Hal ini diwujudkan melalui status penggunaan tanah dari Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo.

Status penggunaan tanah di Padukuhan Pelemsari terdiri dari 3 jenis yaitu Hak Milik, Hak Milik Adat, dan makam. Status penguasaan tanah yang terbanyak adalah Hak Milik Adat yaitu sebanyak 149 bidang (83,71 %) dengan luas 224.874 m². Perincian status tanah dapat dilihat pada Tabel di bawah ini:¹²⁴

Tabel 7. Status Penggunaan Tanah Padukuhan Pelemsari

No	Status Tanah	Jumlah Bidang	%	Luas (M ²)	%
1	Hak Milik	28	15,73	46075	17,00
2	Hak Milik Adat	149	83,71	224874	82,98

¹²³ Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

¹²⁴ Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah Tahun 2014, Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

3	Tanah Kas Desa (TKD)	-	-	-	-
4	Makam	1	0,56	57	0,02
5	SG	-	-	-	-
	Jumlah	178	100	271006	100

Sumber: Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah Tahun 2014, Bidang

Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Sedangkan status penguasaan tanah di Padukuhan Pangukrejo terdiri dari 3 jenis yaitu Hak Milik, Hak Milik Adat, Tanah Kas Desa. Status penggunaan tanah yang terbanyak adalah Hak Milik Adat yaitu sebanyak 410 bidang (83,17 %) dengan luas 618.529 m². Rincian status tanah dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.¹²⁵

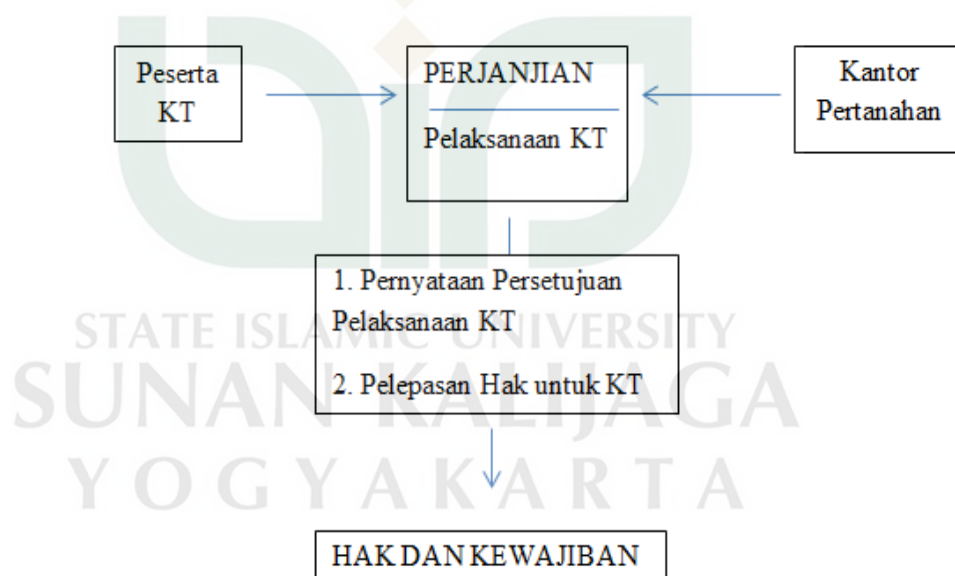
Tabel 8. Status Penggunaan Tanah Padukuhan Pangukrejo

No	Status Tanah	Jumlah Bidang	%	Luas (M ²)	%
1	Hak Milik	78	15,82	131339	16,23
2	Hak Milik Adat	410	83,17	618529	76,43
3	Tanah Kas Desa (TKD)	5	1,01	59380	7,34
4	Makam	-	-	-	-
5	SG	-	-	-	-
	Jumlah	493	100	809248	100

¹²⁵ *Ibid.*,

Sumber: Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah Tahun 2014, Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Setelah terjadi hubungan hukum antara subjek hukum dominan pertama dan subjek hukum dominan kedua, maka akan ditemukan sebuah titik temu yaitu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dihasilkan dari hubungan hukum antara peserta konsolidasi tanah Desa Umbulharjo (Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (BPN) adalah kesepakatan atau persetujuan pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo, Kecamatan Cangkringan.



Pelaksanaan konsolidasi tanah di Desa Umbulharjo dilaksanakan berdasarkan Keputusan Bupati Sleman Nomor 35/Kep KDH/A/2014 tentang Lokasi Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Api Merapi Tahun 2010 di Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo Kecamatan

Cangkringan Seluas Kurang Lebih 517,09 Ha. Keputusan ini didasarkan bahwa pasca bencana erupsi Gunung Api Merapi Tahun 2010 di wilayah Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo Kecamatan Cangkringan, batas batas kepemilikan tanah menjadi tidak jelas sehingga dapat menimbulkan permasalahan pertanahan di kemudian hari. Maka agar batas batas tersebut jelas perlu dilakukan penataan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah melalui konsolidasi tanah.

Pembiayaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo dan Kepuharjo, Kecamatan Cangkringan berasal dari APBN tahun anggaran 2014 dengan jumlah 1.520.000.000 untuk keperluan sertifikasi konsolidasi tanah.¹²⁶ Pada dasarnya pembiayaan konsolidasi tanah ditanggung para peserta konsolidasi tanah, melalui sumbangan berupa tanah dan atau berupa uang maupun bentuk bentuk sumbangan lainnya.¹²⁷ Namun melihat situasi dan kondisi pada saat itu merupakan bencana Gunung Api Merapi yang paling parah, maka biaya pelaksanaan konsolidasi tanah sejak dilaksanakan persiapan penetapan lokasi sampai diterbitkan sertifikat hak atas tanah ditanggung oleh APBN.

¹²⁶ Laporan Hasil Akhir Konsolidasi Tanah Tahun 2014, Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

¹²⁷ Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

Kronologi pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo, Kecamatan Cangkringan dapat digambarkan dalam penjelasan di bawah ini:¹²⁸

1. Pemilihan lokasi (mulai tanggal 23 sampai 30 Januari 2014)

Telah dilakukan sejak tahun 2013 melalui peninjauan kepada aparat pemerintahan desa setempat. Dan juga telah disosialisasikan kepada organisasi pelaksana konsolidasi tanah (tim pengendali dan tim koordinasi pada tahun anggaran 2013);

2. Penyuluhan (mulai tanggal 3 sampai 21 Februari 2014)

Dilaksanakan di balai Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo;

3. Peninjauan kesepakatan (mulai 24 Februari sampai 14 Maret 2014)

Di Desa Umbulharjo dan Kepuharjo;

4. Penetapan lokasi

Turunnya Surat Keputusan Bupati Sleman Nomor: 35/Kep KDH/A/2014 tentang Lokasi Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi

Merapi Tahun 2010 di Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo Kecamatan Cangkringan Seluas Kurang Lebih 517,09 Ha;

5. Identifikasi subjek dan objek (mulai 24 Maret sampai selesai minggu ketiga bulan April)

6. Pengukuran keliling dan bidang tanah

(tidak dilaksanakan);

7. Pengukuran dan pemetaan topografi dan penggunaan tanah

¹²⁸ Kantor Wilayah BPN RI Provinsi DIY, Kronologi Konsolidasi Tanah Pertanian di Desa Umbulharjo dan Kepuharjo, Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman, 2013

(tidak dilaksanakan);

8. Penyusunan rencana blok plan atau pra desain konsolidasi tanah (mulai 11 sampai 28 Agustus 2014)
9. Penyusunan desain konsolidasi tanah (mulai 1 sampai 19 September 2014);
10. Musyawarah penempatan kapling baru (mulai 22 September sampai 2 Oktober 2014);
11. Pelepasan dan penegasan tanah objek konsolidasi tanah (minggu keempat bulan September 2014)
12. Pemindahan desain konsolidasi tanah ke lapangan (mulai 8 Oktober 2014 selesai 11 November 2014)
13. Penerbitan SK Hak (mulai 20 November sampai 3 Desember 2014)
14. Penerbitan sertifikat (mulai 4 sampai dengan 24 Desember 2014)

Dari rincian kronologis pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo terdapat beberapa permasalahan yang perlu dikaji lebih lanjut.

Berdasarkan berita acara hasil peninjauan kesepakatan peserta konsolidasi tanah pada tanggal 27 Februari 2014 telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta konsolidasi tanah Padukuhan Pelemsari dengan Tim Petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, diperoleh beberapa kesepakatan bahwa:

Dari jumlah pemilik bidang tanah sebanyak 44 orang (100%) yang memiliki 178 bidang dengan luas kurang lebih 27,10 Ha yang setuju 44 orang (100%) dan tidak setuju 0 orang (0%) dilaksanakan konsolidasi tanah dengan catatan:

1. Pemilik bidang tanah sepakat mengikuti konsolidasi tanah di Padukuhan Pelemsari Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman dengan daftar pernyataan persetujuan konsolidasi tanah terlampir;
2. Pemilik bidang tanah memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) sesuai kesepakatan;
3. Pemilik bidang tanah menyetujui bidang tanah tersebut di atas ditata melalui kegiatan konsolidasi tanah untuk kemudian diserahkan kembali kepada peserta dengan diberikan hak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;
4. Pemilik bidang tanah di calon lokasi konsolidasi tanah setuju adanya kompensasi atau selisih luas kaveling hasil penataan dengan luas yang seharusnya diterima berdasarkan kesepakatan setelah dikurangi STUP.

Kemudian berdasarkan berita acara hasil penjajagan kesepakatan peserta konsolidasi tanah pada tanggal 25 Februari 2014 telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta konsolidasi tanah Padukuhan Pangukrejo dengan Tim Petugas Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, diperoleh beberapa kesepakatan bahwa:

Dari jumlah pemilik bidang tanah sebanyak 337 orang (100%) yang memiliki 493 bidang dengan luas kurang lebih 80,92 Ha yang setuju 337 orang (100%) dan tidak setuju 0 orang (0%) dilaksanakan konsolidasi tanah dengan catatan:

1. Pemilik bidang tanah sepakat mengikuti konsolidasi tanah di Padukuhan Pangukrejo Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman dengan daftar pernyataan persetujuan konsolidasi tanah terlampir;
2. Pemilik bidang tanah memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) sesuai kesepakatan;
3. Pemilik bidang tanah menyetujui bidang tanah tersebut di atas ditata melalui kegiatan konsolidasi tanah untuk kemudian diserahkan kembali kepada peserta dengan diberikan hak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;
4. Pemilik bidang tanah di calon lokasi konsolidasi tanah setuju adanya kompensasi atau selisih luas kaveling hasil penataan dengan luas yang seharusnya diterima berdasarkan kesepakatan setelah dikurangi STUP.

Bila dianalisis dengan Pasal 1320 BW mengenai syarat sah suatu perjanjian maka kita dapat mengetahui bahwa:

1. Sepakat

Menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah “konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang kurangnya 85 persen dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang kurangnya 85 persen dari luas seluruh area tanah yang dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa karakter hukum dalam pelaksanaan konsolidasi tanah adalah hukum perikatan/perdata yang berasal dari perjanjian antara dua belah pihak, pihak pertama adalah peserta atau pemilik lahan (Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari) sedangkan pihak kedua adalah pelaksana konsolidasi tanah (Pemda Sleman yang dilimpahkan ke Pemerintah Desa dan Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)

Namun demikian, pada kenyataannya kesepakatan (persetujuan) yang seharusnya dilakukan antara kedua belah pihak yang tertulis dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah pada Pasal 4 ayat (2) telah digeser oleh Pemdes dan BPN menjadi musyawarah dan mufakat untuk menemukan sebuah kesepakatan. Hal ini dapat dilihat berdasarkan berita acara penjjagan kesepakatan pada tanggal 25 Februari 2014 di Padukuhan Pangukrejo dan tanggal 27

Februari 2014 di Padukuhan Pelemsari tertulis bahwa “telah dilaksanakan musyawarah antara calon peserta konsolidasi tanah Padukuhan Pelemsari dengan Tim Petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, diperoleh beberapa kesepakatan bahwa...”. Hal ini sesuai dengan pendapat Pak Sriono¹²⁹, beliau mengatakan bahwa “pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari bukan merupakan perjanjian namun merupakan sebuah musyawarah mufakat untuk menemukan sebuah kesepakatan”.

Berdasarkan berita acara di atas, tertulis jelas bahwa pada tanggal 27 dan 25 Februari 2014 telah terjadi kesepakatan antara peserta konsolidasi tanah dengan Tim Petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Jumlah peserta konsolidasi tanah untuk Padukuhan Pelemsari 44 orang, bila dipersenkan 100% setuju. Sementara untuk Padukuhan Pangukrejo jumlah peserta sebanyak 337 orang, bila dipersenkan 100% setuju.

Pada lampiran berita acara penjajagan kesepakatan tertulis bahwa telah terjadi kesepakatan antara calon peseta konsolidasi tanah dengan Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta. Mengapa

¹²⁹ Wawancara dengan Pak Sriono, Bagian Konsolidasi Tanah Desa Umbulharjo, pada 23 September 2016, Pukul 12.15 WIB

bukan kantor pertanahan Kabupaten Sleman? Menurut Pak Sugi¹³⁰ mengatakan bahwa “peran kantor pertanahan Kabupaten Sleman hanya sebagai pelaksana, sedangkan Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai perumus kebijakan”.

Berdasarkan wawancara dengan Pak Bejo Mulyono, beliau mengatakan bahwa pada waktu itu kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah dan juga BPN adalah menjadikan sertifikat peserta konsolidasi tanah berstatus tanah pertanian semuanya, namun akhirnya status tanah di kembalikan kepada status tanah semula yang tadinya pekarangan kembali ke pekarangan dan yang tadinya tegalan kembali ke tegalan.¹³¹ Hal ini sesuai dengan hasil rapat Tim Koordinasi tanah IV pada 17 Maret 2014 yang dihadiri oleh Bupati Sleman dan anggota Tim Koordinasi konsolidasi tanah yang menyetujui dan mendukung kegiatan sertifikasi konsolidasi tanah di KRB III, yang salah satu kesimpulannya adalah “status tanah sesuai dengan status tanah semula dan perlu pengawalan dari instansi terkait”.

Dari data diatas artinya telah terjadi tawar-menawar atau bertemunya penawaran (Kanwil BPN DIY dan Kantah Sleman) dengan penerimaan (Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari). Dengan terbitnya Keputusan Bupati Sleman Nomor

¹³⁰ Wawancara dengan Sugi S.H, Kepala Sub Seksi Konsolidasi Tanah dan Landreform Kabupaten Sleman, Pada Selasa, 15 November, 2016, Pukul 02.15 WIB

¹³¹ Wawancara dengan Bapak Bejo Mulyono, Mantan Kepala Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan, pada Senin 28 November 2016, Pukul 04.30 WIB

35/Kep.KDH/A/2014 tanggal 20 Maret 2014 tentang Lokasi Konsolidasi Tanah Pasca Erupsi Gunung Api Merapi Tahun 2010 di Desa Umbulharjo dan Desa Kepuharjo Kecamatan Cangkringan Seluas 517,09 Ha, dapat diartikan telah ada persetujuan dari sebagian masyarakat untuk bersedia ditata tanahnya dalam rangka konsolidasi tanah pertanian untuk menunjang program pemerintah tersebut.

2. Cakap hukum atau sudah dewasa maupun sudah menikah

Berdasarkan wawancara dengan beberapa orang di Padukuhan Pelemsari¹³² dan Pangukrejo¹³³, bahwa mengenai usia peserta konsolidasi tanah beragam, mulai dari orang tua, remaja, dan anak-anak. Mereka yang masih remaja dan anak-anak menjadi peserta konsolidasi tanah atas izin dari orang tua atau wali mereka, artinya telah ada pengampunan dari orang tua atau wali mereka untuk melakukan perbuatan yang sah menurut hukum.

3. Adanya objek tertentu

Objek konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo adalah tanah para peserta konsolidasi tanah, untuk Padukuhan Pelemsari seluas kurang lebih 27,10 Ha. Sedangkan untuk Padukuhan Pangukrejo seluas kurang lebih 80,92 Ha. Lusa tanah inilah yang akan dilepas hak atas

¹³² Wawancara dengan Bapak Ramijo, Kepala Padukuhan Pelemsari, pada Sabtu, 05 November 2016, Pukul 11.30 WIB

¹³³ Wawancara dengan Bapak Subagyo, Kepala Padukuhan Pangukrejo, pada Jum'at, 11 November 2016, Pukul 01.00 WIB

tanahnya diserahkan kepada BPN Sleman guna ditata untuk kepentingan konsolidasi tanah pertanian, sementara setelah ditata peserta konsolidasi tanah Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari mendapatkan hasil akhir berupa sertifikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian status tanah peserta konsolidasi tanah.

4. Sebab yang halal

Sebab yang halal dapat diartikan sebagai syarat tentang isi perjanjian. Sebab yang halal dapat juga diartikan, tujuan yang akan dicapai oleh kedua belah pihak. Sebab yang halal untuk pelaksanaan penjajagan kesepakatan pada proses pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari adalah sama, sebagaimana dijelaskan berikut ini:

- a. Pemilik bidang tanah sepakat mengikuti konsolidasi tanah di Padukuhan Pangukrejo Desa Umbulharjo Kecamatan Cangkringan Kabupaten Sleman dengan daftar pernyataan persetujuan konsolidasi tanah terlampir;
- b. Pemilik bidang tanah memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP) sesuai kesepakatan;
- c. Pemilik bidang tanah menyetujui bidang tanah tersebut di atas ditata melalui kegiatan konsolidasi tanah untuk kemudian diserahkan kembali kepada peserta dengan

diberikan hak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

- d. Pemilik bidang tanah di calon lokasi konsolidasi tanah setuju adanya kompensasi atau selisih luas kaveling hasil penataan dengan luas yang seharusnya diterima berdasarkan kesepakatan setelah dikurangi STUP.

Hal yang menjadi penekanan di isi kesepakatan ini adalah mengenai sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP). Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo STUP yang dikenakan hanya kepada peserta di sepanjang jalan baru atau pelebaran jalan lama.¹³⁴

Untuk pelaksanaan pernyataan pelepasan hak di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo dilaksanakan pada tanggal 2 Oktober 2014. Dalam pelaksanaan pelepasan hak terjadi kesepakatan antara pihak pemohon hak atas tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (yang diwakili oleh Drs. Suwito, S.H., M.Kn) pada tanggal 2 Oktober 2014. Mengenai peserta pelepasan hak atas tanah di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo adalah mereka para pemilik tanah yang menyatakan persetujuannya pada saat penjajagan kesepakatan di awal. Objek kesepakatan di sini adalah bukti kepemilikan atau penguasaan berupa kutipan Letter C, dalam kutipan Letter C tersebut

¹³⁴ Wawancara dengan Bapak Subagyo, Kepala Dukuh Pangukrejo, pada Jum'at 11 November 2016, Pukul 01.30 WIB

memuat nomor, persil, klas, atas nama (pemilik tanah), dan luas. Isi kesepakatan menyatakan bahwa:

1. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan menyerahkan kembali hasil penataan tersebut kepada peserta dengan memberikan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Saya bersedia memberikan atau menyerahkan Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan (STUP) sesuai dengan kesepakatan.
3. Saya bersedia menerima atau membayar kompensasi atau ganti rugi apabila terdapat kelebihan atau kekurangan luas kaveling hasil penataan konsolidasi tanah yang saya terima, dengan syarat kelebihan atau kekurangan tersebut tidak lebih dari 10% (sepuluh persen) dan luas kaveling yang seharusnya diterima, sesuai hasil kesepakatan peserta konsolidasi tanah.

Segala sesuatu kembali ke asas, maka pelaksanaan penjjagan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak pun harus mengacu kepada asas hukum perikatan diantaranya:

1. Asas konsesnsualisme

Dengan melihat data yang ada dalam dokumentasi maupun yang ada di lapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan penjjagan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak telah tercapai kesepakatan antara peserta konsolidasi tanah di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo dengan Badan

Pertanahan Nasional baik Kanwil DIY maupun Kantah Kabupaten Sleman;

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Sebagai akibat dari perjanjian yang dilakukan maka para pihak baik peserta konsolidasi tanah di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo maupun Badan Pertanahan Nasional baik Kanwil DIY dan Kantah Kabupaten Sleman tidak boleh menarik kembali perjanjian yang mereka buat yang sifatnya mengikat dengan berlandaskan kepada itikad baik.

3. Asas kebebasan berkontrak

Contoh perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dalam pelaksanaan penjjagan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak adalah:

Pemberian STUP (Sumbangan Tanah Untuk Pembangunan), dalam kesepakatan baik penjjagan kesepakatan maupun pernyataan pelepasan hak tidak tertulis jelas berapa besarnya STUP, artinya para pihak dalam hal ini telah mendasarkan pada Hak Asasi Manusia. Untuk BPN tidak mematok besarnya STUP, sedangkan peserta konsolidasi tanah bersedia menyerahkan STUP sesuai dengan kebutuhan di lapangan.

Akibat hukum dari pernyataan persetujuan konsolidasi tanah dan pernyataan pelepasan hak dari masing masing pihak dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan

Pangukrejo adalah timbulnya hak dan kewajiban dari masing masing pihak dalam perikatan, diantaranya adalah:

1. Pihak peserta konsolidasi tanah Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo

a. Hak

- 1) Mendapatkan arahan dan bimbingan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maupun Kanwil Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 2) Mendapatkan jaminan kepastian hukum berupa sertifikat hak atas tanah

b. Kewajiban

- 1) Memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan (STUP);
- 2) Melengkapi semua berkas yang terkait dengan pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian

2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman maupun Kanwil BPN Daerah Istimewa Yogyakarta

a. Hak

- 1) Mendapatkan honorarium

b. Kewajiban

- 1) Melaksanakan kebijakan dari pemerintah terkait pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo.

B. Apakah Pelaksanaan Penjajakan Kesepakatan dan Pernyataan Pelepasan Hak Sudah Sesuai dengan Hukum Perikatan.

Pelaksanaan penjajakan kesepakatan dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana para pemilik tanah setuju dengan pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah. Berdasarkan data di lapangan bahwa penjajakan kesepakatan di Padukuhan Pangukrejo jumlah pemilik tanah 337 orang dengan persetujuan 100%, dengan rincian 493 bidang serta luas kurang lebih 80,92 Ha. Maka area lokasi tersebut dapat dipilih dan ditetapkan sebagai lokasi konsolidasi tanah. Sedangkan di Padukuhan Pelemsari jumlah pemilik tanah 44 orang dengan persetujuan 100%, dengan rincian 178 bidang serta luas kurang lebih 27,10 Ha. Namun permasalahan yang timbul adalah jumlah peserta pemilik tanah setelah proses konsolidasi tanah selesai bertambah. Dengan bertambahnya pemilik tanah maka akan menyebabkan perubahan pula pada bidang dan juga luas tanah.

Untuk mengetahui apakah telah sesuai dengan hukum perikatan maka aspek pendekatan yang digunakan adalah dengan melihat definisi apa itu perikatan: perikatan adalah hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih dimana salah satu subjek hukum berhak memenuhi prestasi sedangkan subjek hukum lain berkewajiban memenuhi prestasi.

Dari uraian di atas terdapat kita mengetahui bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah pada tahap penjajakan kesepakatan dan persetujuan

pelepasan hak di Desa Umbulharjo Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo minimal terdapat beberapa unsur yaitu:

1. Hubungan Hukum

Hubungan hukum terjadi ketika pemilik tanah di Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo meletakkan hak, dan BPN Sleman dan Kanwil BPN DIY meletakkan kewajiban kepada pemilik tanah di Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo.

2. Kekayaan

Ukuran yang dapat digunakan bahwa konsolidasi tanah pertanian di Desa Umbulharjo, Padukuhan Pelemsari dan Pangukrejo dapat disebut perikatan adalah telah ada persetujuan dari para pihak yang dibuktikan dengan perjanjian di bawah tangan tentang kesepakatan melakukan konsolidasi tanah pertanian di luas bidang tanah yang tertera dalam kesepakatan.

3. Pihak Pihak

Pihak pihak dalam pelaksanaan peninjauan kesepakatan dan persetujuan pelepasan hak atas tanah adalah para pemilik tanah/peserta konsolidasi dan BPN baik itu Kantor Sleman maupun Kanwil DIY.

4. Prestasi

Prestasi dalam pelaksanaan peninjauan kesepakatan dan juga persetujuan pelepasan hak adalah memberi sesuatu, sesuatu disini bagi pemilik tanah/peserta konsolidasi tanah adalah memberikan

tanahnya untuk ditata dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian. Sedangkan bagi BPN memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak atas tanah dengan pensertifikatan.

Perikatan dalam pelaksanaan peninjauan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak adalah perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian dalam pelaksanaan peninjauan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak dituangkan dalam kesepakatan di bawah tangan yang ditanda tangani oleh para kedua belah pihak. Misalnya pada peninjauan kesepakatan di Padukuhan Pangukrejo disepakati dan ditandatangani pada tanggal 25 Februari 2014 oleh:

1. Wakil Peserta: Subagyo dan Maryanto
2. Koordinator Kegiatan: Sertifikasi Konsolidasi Tanah: Tony Warman, A.Ptnh., MPA
3. Penanggung Jawab Kegiatan: Calveyn Kadenganan, SH, M.Hum
4. Kepala Desa Umbulharjo: Bejo Mulyono, S.Pd

Sama halnya dengan pelaksanaan peninjauan kesepakatan di Padukuhan Pelemsari yang disepakati dan ditandatangani pada tanggal 27 Februari 2014 oleh:

1. Wakil Peserta: Ramijo dan Purnomo Widiatoro
2. Koordinator Kegiatan: Sertifikasi Konsolidasi Tanah: Tony Warman, A.Ptnh., MPA
3. Penanggung Jawab Kegiatan: Calveyn Kadenganan, SH, M.Hum
4. Kepala Desa Umbulharjo: Bejo Mulyono, S.Pd

Bukti penjajakan kesepakatan memang hanya dituangkan dalam berita acara, namun dengan adanya tanda tangan para pihak maka berlaku bagi mereka yang membuatnya, hal ini sesuai dengan 1338 BW yang merupakan cerminan dari asas *Pacta Sunt Servanda*. Untuk lebih jelasnya bisa lihat lembaran lampiran.

Untuk pernyataan pelepasan hak atas tanah dilakukan secara simbolis, dan semua peserta konsolidasi tanah Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemasri setuju untuk dilepas hak atas tanahnya dalam pelaksanaan konsolidasi tanah pertanian di balai Desa Umbulharjo tanggal 2 Oktober 2016.

Untuk mengetahui apakah terjadi perubahan pada saat penjajakan kesepakatan dan pernyataan pelepasan hak dengan kondisi setelah selesai persertifikatan, maka bisa dilihat dengan membandingkan jumlah peserta, jumlah bidang, dan luas bidang. Pada saat dimulainya penjajakan kesepakatan jumlah peserta yang setuju dilaksanakan konsolidasi tanah di Padukuhan Pangukrejo sebanyak 338, sedangkan di Padukuhan Pelemasri sebanyak 44. Namun entah kenapa pada daftar nama pernyataan persetujuan konsolidasi tanah (penjajakan kesepakatan) di Padukuhan Pangukrejo diganti dengan daftar pemilik bidang tanah Padukuhan Pangukrejo Desa Umbulharjo. Setelah sertifikasi selesai jumlah peserta dari Padukuhan Pangukrejo menjadi sebanyak 350, sedangkan jumlah peserta dari Padukuhan Pelemasri menjadi sebanyak 121 peserta. Sementara untuk bidang tanah pada saat penjajakan kesepakatan untuk

Padukuhan Pangukrejo dan Pelemasari masing masing adalah 493 dan 178. Setelah sertifikasi selesai bidang tanah untuk masing masing Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari adalah 486 dan 167. Sedangkan untuk luas masing masing bidang tanah pada saat penjajakan kesepakatan di Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari adalah kurang lebih 80,92 Ha dan kurang lebih 27,10 Ha. Setelah sertifikasi selesai luas bidang tanah untuk masing masing Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari adalah 133 Ha dan 44 Ha.

Dari uraian data lapangan di atas timbul pertanyaan, mengapa jumlah peserta, bidang, dan luas bidang bisa berubah? Apakah sesuai dengan hukum perikatan?. Berdasarkan wawancara saya dengan beberapa narasumber, dan menyimpulkan bahwa:

1. Jumlah Peserta

Mengenai keterangan jumlah peserta kenapa berbeda pada saat penjajakan kesepakatan dengan setelah sertifikasi konsolidasi tanah selesai, karena pemilik tanah atau peserta konsolidasi tanah memecah bidang tanahnya menjadi beberapa bagian dan diatas namakan dengan nama sendiri. Jadi satu orang ada yang mendapatkan lebih dari satu sertifikat konsolidasi tanah.

2. Bidang

Dari data bidang tanah di atas memang terlihat mengalami pengurangan, alasannya karena banyak bidang tanah yang tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukan konsolidasi tanah.

3. Luas Bidang

Mengenai luas bidang, pada data lapangan di atas memang terlihat mengalami pertambahan luas bidang. Hal ini disebabkan karena pengukuran pada saat itu hanya mengacu pada pengukuran tradisional, sedangkan setelah di ukur menggunakan alat ukur standar BPN maka hasilnya akan berbeda.

Mengenai ketentuan perbedaan luas pada saat pengukuran memang ada ketentuan yang mengatur tentang perbedaan luas pada saat peninjauan kesepakatan yang tertuang dalam berita acara.

“Pemilik bidang tanah di calon lokasi konsolidasi tanah setuju adanya kompensasi atau selisih luas kavling hasil penataan dengan luas yang seharusnya diterima berdasarkan kesepakatan setelah dikurangi STUP”.

Selama ada ketentuan yang mengatur maka para pihak yang mengikatkan diri harus tunduk pada peraturan yang berlaku.

Dengan berakhirnya pelaksanaan konsolidasi tanah, maka berakhir pula perikatan antara peserta konsolidasi tanah Desa Umbulharjo Padukuhan Pangukrejo dan Pelemsari dengan BPN baik Kantah Sleman maupun Kanwil DIY.