

**KEKUATAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS SEHUBUNGAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2020/PN Olm)**

Oleh :

LETECYA ANNISA DF, ARMANSYAH

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

letecyadf@gmail.com

ABSTRAK

Tanah sangat bernilai dalam kehidupan manusia oleh karena itu tidak jarang tanah sering menjadi objek sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Tanah juga diperlukan untuk pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, maka dari itu negara perlu melakukan pengadaan tanah. Pengadaan tanah adalah pelepasan hak atas tanah dari masyarakat kepada negara dengan cara mengganti kerugian kepada pihak yang berhak. Namun pelepasan hak atas tanah ini didahului oleh perjanjian tidak tertulis seperti yang terjadi pada Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Olm. Perjanjian dapat dilakukan secara tertulis dan dapat dilakukan secara tidak tertulis. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu mengenai kekuatan pembuktian dan upaya hukum perjanjian lisan sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah dari suatu perjanjian tidak tertulis. mengkaji dan meneliti peraturan-peraturan yang tertulis. Oleh karena itu tulisan ini juga bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dan upaya hukum dari perjanjian tidak tertulis.. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, yaitu memfokuskan penelitian terhadap prinsip-prinsip hukum serta mengkaji dan meneliti peraturan-peraturan yang tertulis. Jadi perjanjian tidak tertulis kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis namun pembuktiannya di muka pengadilan lemah karena tidak ada sejeles perjanjian tertulis.

Kata Kunci: Kekuatan Pembuktian, Perjanjian Lisan.

ABSTRACT

Land is very valuable in human life, therefore it is not uncommon for land to be the object of dispute, especially in terms of ownership rights. Land is also needed for the construction of various facilities for the public interest, therefore the state needs to carry out land acquisition. Land acquisition is the release of land rights from the community to the state by way of compensating for losses to the entitled party. However, the release of land rights was preceded by an unwritten agreement as happened in Decision Number 4/Pdt.G/2020/PN Olm. Agreements can be made in writing and can be made unwritten. The discussion in these research will show the commitment that bond a agreement and legal remedies for oral agreements in connection with the release of land rights from an unwritten agreement. reviewing and researching written regulations. Therefore, this paper also aims to determine the extent of the strength of evidence and legal remedies from an unwritten agreement. The method used in this study is the normative method, which focuses on research on legal principles and examines and examines written regulations. So an unwritten agreement has the same legal force as a written agreement, but the proof before the court is weak because there is nothing as clear as a written agreement.

Keywords: *Commitment, Written agreement*

A. PENDAHULUAN

Tanah sangat bernilai dalam kehidupan manusia oleh karena itu tidak jarang tanah sering menjadi objek sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Salah satu cara untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian jual beli.

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah: suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan diri dan bersepakat. Jadi perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan

¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 94.

bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian, mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, menyatakan kehendak dan kesediaan, di sini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak.²

Akibat dari suatu perjanjian itu sendiri adanya prestasi yang harus dilaksanakan masing-masing pihak. Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan, tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban yang tidak dipenuhi atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³ Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa di mana debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan.⁴ Menurut Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah), melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁵

Adanya peningkatan kebutuhan tanah bagi manusia untuk melakukan kebutuhan yang sangat beragam tersebut, maka diperlukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai dengan kemampuannya serta memperhatikan lingkungan. Untuk itu perlu diperlukan

² Muhammad Abdulkadir, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1993, hlm. 78.

³ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan “Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual”*, (Jakarta: Kencana 2014), hlm. 1.

⁴ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 18.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hlm. 45.

suatu perencanaan penatagunaan tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, penyediaan data-data atau peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah.⁶

Objek dari hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Adanya objek yang sama dari semua peraturan tertentu, merupakan cukup alasan untuk mempelajari peraturan-peraturan itu sebagai kesatuan. Dalam hal yang objeknya hak-hak penguasaan atas tanah, maka peraturan-peraturan sebagai keseluruhan kesatuan itu disebut hukum tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria merupakan pelaksanaan langsung dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 "Bumi, Air, Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.", Sekaligus merupakan perwujudan aspirasi Indonesia dalam pembaharuan Hukum Tanah Nasional. Undang-Undang Pokok Agraria lahir sebagai jawaban atas tuntutan dan kebutuhan bangsa akan perangkat hukum nasional yang mampu mengatur serta memberikan jaminan hukum dan kepastian hak atas tanah yang merupakan salah satu sarana dalam usaha untuk mencapai tujuan dan cita-cita kemerdekaan.⁷

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjelaskan pengertian pengadaan tanah beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yang menjadi acuan bagi pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia, namun dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan dulu dikenal dengan adanya pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah termasuk dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Agar momentum pembangunan tetap dapat terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum yang memerlukan bidang tanah maka upaya hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut dalam memenuhi

⁶ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 27.

⁷ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hlm. 151.

pembangunan antara lain dilakukan melalui pendekatan pembebasan hak maupun pencabutan hak.⁸

Oleh karena itu jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak, pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.⁹

Kegiatan mengambil tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepentingan umum bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum dan tidak bertujuan untuk mencari keuntungan atau laba. Kecuali itu apa yang disebut kepentingan umum itu menyangkut kepentingan bangsa dan negara, pelayanan umum dalam masyarakat luas, rakyat banyak dan pembangunan.¹⁰ Namun demikian, permasalahan dalam praktik kegiatan perjanjian pelepasan hak atas tanah bisa terjadi contohnya dalam hal pengadaan tanah yang untuk meningkatkan kesejahteraan umum tetapi dalam praktiknya ada juga tanah yang sudah dilepaskan haknya oleh warga tapi tidak dimanfaatkan oleh negara selama jangka waktu bertahun-tahun tidak dibangun sebagaimana mestinya seperti perjanjian pelepasan hak atas tanah dan juga seperti tujuan dari pengadaan tanah tersebut.

Contoh permasalahan tersebut terjadi sebagaimana perkara dalam Putusan

⁸ Chaizi Nasucha, *Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, (Jakarta: Kesait Blanc, 1994), hlm. 74.

⁹ M.Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 4.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 45.

Pengadilan Negeri Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, yang akan dijadikan sebagai dasar penelitian adalah hanya pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan tentang wanprestasi perjanjian lisan sebelum pelepasan hak untuk pengadaan tanah.

Kronologis kasusnya adalah Pelepasan hak atas tanah dari perorangan kepada negara atau yang lebih dikenal dengan pengadaan tanah yang terjadi di Kabupaten Kupang. Ini berawal dari permintaan Bupati Kupang atau Tergugat I dengan janji akan dibuatkan lokasi Transmigrasi pola ternak untuk masyarakat desa Naunu dan Kelurahan Camplong I, maka pada tanggal 19 September 1996 para warga bersama Hendrikus Bait, Ny. Adel Bire Mella, Phiter Kono, Thomas Malafu atau Penggugat diminta oleh Tergugat I, untuk menyerahkan tanah seluas 2.000 Ha (dua ribu hektar) kepada Tergugat I selaku Bupati Kupang.

Bahwa dalam pernyataan pelepasan hak tersebut telah dengan tegas dikatakan Tanah tersebut dilepaskan dengan maksud agar tanah tersebut yang kini menjadi tanah yang dikuasai negara dan selanjutnya dimohonkan kepada pemerintah untuk memberikan status hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kupang dengan catatan tanah tersebut akan dibangun lokasi pemukiman transmigrasi pola Ternak yang transmigrannya berasal dari Desa Naunu dan Kelurahan Camplong I. Sehingga para penggugat dan beberapa orang lain yang percaya dan ikut menandatangani surat, karena tidak mungkin Tergugat I menipu rakyatnya sendiri.

Bahwa setelah adanya pernyataan pelepasan hak No: 640/2283/BPN/1996 tanggal 19 september 1996 lalu Tergugat I mengajukan permohonan suatu hak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang atau Tergugat I sesuai dengan isi Pernyataan dalam Pelepasan Hak melainkan Tergugat I menyerahkan Surat Pelepasan Hak kepada Pemerintah RI Kementerian Transmigrasi dan Kependudukan atau sekarang telah berubah menjadi Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi atau Tergugat IV. Dan

digunakan oleh Tergugat IV untuk mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas tanah seluas 1.658,80 Ha (seribu enam ratus lima puluh delapan koma delapan puluh hektar) (bagian dari 2.000 Ha (dua ribu hektar) yang dilepaskan hak) tanah mana yang akan dipergunakan untuk lokasi pemukiman transmigrasi. Maka pada tahun 2000 terbitlah Keputusan Nomor: 11/HPL/BPN/2000 tentang Hak Pengelolaan atas nama Menteri Transmigrasi dan Kependudukan Republik Indonesia.

Bahwa dalam Surat Keputusan Nomor: 11/HPL/BPN/2000 disebutkan juga bahwa Hak Pengelolaan akan berakhir bila dalam jangka waktu lima (5) tahun tidak dimanfaatkan sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Hak Pengelolaan dan ternyata:

1. Belum dibuat rencana peruntukan penggunaan tanah , atau
2. Belum dibuat rencana terknis Satuan Pemukiman (RTSP) atau
3. Belum ada pembangunan Fisik Pemukiman.

Bahwa sejak Hak Pengelolaan didaftarkan pada 15 Mei 2000 Tergugat IV tidak membangun fisik pemukiman transmigrasi sampai dengan 15 Mei 2005 hak Tergugat IV sebagai pemegang Hak Pengelolaan berakhir demi hukum maka pemegang hak wajib mengembalikan Hak Pengelolaan ini Sebagian atau seluruhnya bila tidak dipergunakan sebagaimana maksud pemberiannya. Tetapi bukannya Tergugat I dan Tergugat IV mengembalikan tanah seluruh tanah seluas 2.000 Ha (dua ribu hektar) kepada masing-masing pembuat Pelepasan Hak melainkan membuat rekomendasi dan persetujuan menyerahkan Sebagian dari tanah bekas HPL seluas 558,89 Ha (lima ratus lima puluh delapan koma delapan puluh sembilan hektar) kepada Kementrian Pertanahan RI atau Tergugat V.

Faktanya Tergugat I telah berjanji secara lisan kepada para Penggugat untuk membangun lokasi transmigrasi pola ternak di atas tanah yang sudah dilepaskan hak nya. Namun Tergugat I dan Tergugat IV telah ingkar janji dan tidak melaksanakan prestasinya untuk membangun lokasi transmigrasi pola ternak

untuk warga desa Naunu dan kelurahan Camplong I. Sedangkan Gubernur NTT atau Tergugat II tanpa hak apapun di atas tanah bekas Hak Pengelolaan telah merekomendasikan 558,89 Ha (lima ratus lima puluh delapan koma delapan puluh sembilan hektar) tanah bekas HPL kepada Tergugat V adalah perbuatan yang tidak sah, selanjutnya Tergugat IV menyurati Tergugat III atau Badan Pertanahan Nasional untuk memisahkan tanah bekas HPL 558,89 Ha (lima ratus lima puluh delapan koma delapan puluh sembilan hektar) adalah perbuatan tanpa hak dan tidak sah.

Bahwa yang terjadi dalam kasus ini Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena dalam kesepakatan secara lisan pelepasan hak atas tanah tersebut dilepaskan agar maksud tanah tersebut akan dibangun lokasi transmigrasi pola ternak tetapi dalam kenyataannya Tergugat I tidak membangun lokasi transmigrasi pola ternak tersebut. Dan Tergugat IV yang juga sudah mendapatkan Surat Keputusan Hak Pengelolaan dengan dalih akan membangun lokasi transmigrasi pola ternak sampai Keputusan itu kadaluarsa dalam lima (5) tahun tidak juga di bangun transmigrasi tersebut.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sah atau tidak sahnya suatu perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:¹¹

1. Sepakat;
2. Cakap;
3. Suatu hal tertentu;

¹¹ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1320.

4. Kausa yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian masyarakat dapat bebas menentukan bentuknya. Perjanjian dalam bentuk lisan sah selama belum ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian harus berbentuk tertulis. Maka perjanjian lisan tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk seseorang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu para Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Oelamasi atas dasar tidak terpenuhinya prestasi dari perjanjian lisan yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian kepada para Penggugat.

Namun Pengadilan Negeri Oelamasi memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili putusan perdata Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm. Meninjau dari wanprestasi yang dilakukan para Tergugat di atas maka perlu diteliti lebih lanjut bagaimana seharusnya kekuatan pembuktian dari perjanjian secara lisan yang dilakukan oleh Pejabat negara kepada warga masyarakat dan upaya apa yang dapat dilakukan oleh masyarakat Oelamasi mengembalikan hak-hak atas tanahnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap kasus tersebut dalam tesis yang berjudul: **Kekuatan Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis Sehubungan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Analisis Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm).**

B. METODE PENELITIAN

Penelitian dalam tulisan ini akan dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Bahan pustaka yang diteliti adalah peraturan perundang-undangan dan teori-teori dalam buku yang terkait dengan

perjanjian dan pengadaan tanah. Penelitian ini juga akan menggunakan metode analisis deskriptif karena bertujuan untuk memberikan gambaran dan deskripsi serta data yang seteliti mungkin mengenai masalah yang terjadi dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor: 4/Pdt.G/2020. Analisis juga dilakukan dengan menggunakan cara kualitatif dari peraturan, teori hukum.

Dalam penulisan hukum, setelah mendapatkan bahan hukum maka hal yang akan dilakukan selanjutnya adalah menganalisis bahan tersebut. Tujuan analisa data ini agar penulis dapat memberikan penjelasan atas apa yang ditulis. Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara mensistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Teknik yang akan digunakan Peneliti dalam penelitian ini adalah dengan mengelola data dan menganalisis data tersebut menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul dari hasil studi kepustakaan.

C. HASIL PENELITIAN

Berdasarkan kasus posisi dalam Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, bahwa telah terjadi pelepasan hak atas tanah oleh masyarakat desa Naunu, desa Camplong II dan kelurahan Camplong I kepada negara seluas 2000 Ha (dua ribu hektar) dengan tujuan untuk dibangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak yang transmigrasinya berasal dari Desa Naunu dan Kelurahan Camplong I. Sehingga para penggugat dan beberapa orang lainnya menandatangani surat pelepasan hak tersebut.

Bahwa pelepasan hak atas tanah yang terjadi pada tahun 1996 ini dilakukan

atas dasar kesepakatan, yang mana masyarakat menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara melalui Tergugat I dengan tujuan untuk dibangunnya lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak untuk kepentingan umum. Dan juga Tergugat IV telah menerbitkan surat keputusan HPL Nomor: 11/HPL/BPN/ 2000 Tanggal 24 Maret 2000 dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai syarat mulai berlakunya HPL untuk Kementerian Transmigrasi atau yang sekarang dikenal dengan Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi.

Menurut pasal 1335 KUH Perdata “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Sedangkan dalam kasus ini persetujuan ini berdasarkan sebab yang halal, yaitu untuk kepentingan masyarakat di Desa Naunu, maka dari itu persetujuan ini mempunyai kekuatan di muka hukum.

Sehubungan dengan kesepakatan atau perjanjian tidak tertulis antara masyarakat dengan Tergugat I berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat yaitu:

(1)Sepakat

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Terdapat lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
4. Bahasa isyarat asalkan dapat diterima oleh pihak lawan;
5. Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat

tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Kesepakatan dalam putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, menggunakan Bahasa yang sempurna secara lisan. Maka perjanjian lisan yang disepakati oleh masyarakat dengan Tergugat I, yang mana secara bersama-sama bermaksud untuk membangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak. Dengan adanya pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat, diharapkan tergugat I memenuhi kewajibannya yaitu membangun lokasi transmigrasi pola ternak tersebut sesuai dengan kesepakatan lisan yang terjadi pada 19 September 1996 di Desa Naunu.

(2)Kecakapan Bertindak

Cakapnya para pihak sudah tidak dapat dipungkiri lagi, bahwa Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, telah menjelaskan siapa para Penggugat dan Tergugat berdasarkan identitasnya dan juga Tergugat adalah seorang pejabat negara. Para pihak dalam hal ini telah dapat disebut cakap karena telah dewasa dan bukan oranag-orang yang dibawah pengampuan.

(3)Adanya objek atau suatu hal tertentu

Dikaitkan dengan kasus ini objek perjanjiannya berupa hak atas tanah, yang mana hak atas tanah dialihkan kepada negara melalui kesepakatan antara masyarakat dengan Tergugat I. Dengan demikian Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm bukan objek yang melanggar aturan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

(4)Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Pasal 1336 KUH Perdata “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah.” suatu perjanjian juga merupakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Disesuaikan dengan kasus ini, suatu sebab yang halalnya dapat dilihat dari tujuan dari pelepasan hak atas tanah ini yaitu untuk kepentingan umum. Dilihat dari

objeknya kesepakatan lisan yang terjadi dalam Putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm bukanlah suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang karena isi dan tujuannya adalah untuk kepentingan masyarakat Desa Naunu tersebut.

Karena telah terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sebuah perjanjian karena dalam syarat sahnya perjanjian juga tidak disebutkan bentuk perjanjian, seperti perjanjian harus dalam bentuk tulisan, maka bentuk dari perjanjian bisa dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak, bisa dengan tulisan berupa akta ataupun dengan lisan. Perjanjian tidak tertulis ini juga sering kita temui dalam masyarakat adat yang masih melakukan transaksi atas dasar kepercayaan. Perundang-undangan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dalam kasus ini perjanjian tidak tertulis telah terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Tergugat I telah setuju membangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak dan atas dasar itu Para Penggugat setuju melepaskan hak atas tanahnya sehingga menandatangani surat pelepasan hak atas tanah tersebut.

Meskipun dalam KUH Perdata sudah dijelaskan bahwa masyarakat dapat mengadakan perjanjian dalam bentuk apapun, termasuk perjanjian tidak tertulis. Dan Perjanjian tidak tertulis dalam kasus ini sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat namun dalam penerapannya dihadapan hukum masih lemah, walaupun sering terjadi di kehidupan sehari-hari. Pihak yang berjanji adalah seorang Bupati yang mana beliau adalah seorang pejabat negara yang tidak mungkin menipu rakyatnya sendiri, sehingga warga desa Naunu percaya dan memberikan hak atas tanahnya kepada negara dengan tujuan untuk kepentingan masyarakat banyak. Bahwa dalam perbuatan hukum yang terjadi diantara para pihak bermula dari kepercayaan penggugat kepada Tergugat I.

Kesepakatan dalam putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm ini telah sesuai

dengan syarat sah nya suatu perjanjian yang terdapat pada pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun objektifnya. Dihubungkan dengan pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian yang terjadi mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, dan tidak bisa dibatalkan kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dan dihubungkan dengan pasal 1335 KUH Perdata bahwa persetujuan antara Para Penggugat dan Tergugat I dibuat berdasarkan suatu sebab yang halal yang mana telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka perjanjian tidak tertulis dalam kasus ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga mempunyai kekuatan hukum. Dan juga telah sesuai dengan asas-asas perjanjian seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum dan asas itikad baik, sehingga kekuatan hukum perjanjian lisan ini sama halnya dengan perjanjian tertulis. Walaupun demikian kekuatan pembuktian suatu perjanjian lisan ini lemah di hadapan hukum.

Bukti adalah sesuatu untuk meyakinkan akan kebenaran sesuatu dalil atau pendirian. Upaya pembuktian adalah alat-alat yang dipergunakan untuk dipakai membuktikan dalil-dalil suatu pihak dimuka pengadilan, misalnya bukti tulisan, kesaksian, persangkaan, sumpah dan lain-lain.¹² Dalam setiap sengketa maka para pihak yang bersengketa harus dapat membuktikan alasan-alasan mengapa masalah itu dipersengketakan dengan mengajukan bukti-bukti untuk meyakinkan orang lain bahwa dalil-dalilnya benar.¹³ Bila dikaitkan dengan perkara putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm mengenai perjanjian tidak tertulis antara para Penggugat dan para Tergugat, maka yang harus dibuktikan atas peristiwa itu adalah kebenaran dari perjanjian tidak tertulis sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak. Yang mana kesepakatan itu telah terjadi, masyarakat telah melepaskan hak atas tanahnya untuk tujuan kepentingan umum dan setelah pelepasan hak itu telah terjadi suatu akibat hukum

¹² Koesparmono Irsan, dan Armansyah dalam Soebekti dan Tjitrosoedibio R, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), hlm. 21.

¹³ Ibid. hlm. 7

prestasi yang juga harus dipenuhi oleh para Tergugat. Dalam kenyataannya para Tergugat tidak melaksanakan prestasinya.

Dengan begitu perkara pada putusan pelepasan hak atas tanah yang didahului oleh perjanjian atau kesepakatan yang dibuat secara lisan oleh para Penggugat dan Tergugat I berjanji akan membangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak, sehingga para Penggugat percaya dan memberikan hak atas tanahnya kepada negara, atas dasar ucapan Tergugat I. Setelah pelepasan hak atas tanah itu maka terbitlah surat keputusan HPL Nomor: 11/HPL/BPN/2000 kepada Tergugat IV atau Menteri Transmigrasi dan Kependudukan RI yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas dasar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 640/2283/BPN/1996.

Dengan terjadinya pelepasan hak atas tanah ini dan terbitnya surat keputusan Hak Pengelolaan atas nama Menteri Transmigrasi dan Kependudukan RI membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan lisan antara para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat IV yang akan membangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak. Sampai dengan berakhirnya Hak Pengelolaan yang diberikan itu tetapi hal yang dijanjikan tidak juga terpenuhi.

Berdasarkan uraian di atas maka perjanjian tidak tertulis menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia kekuatan hukumnya belum tentu mutlak seperti perjanjian tertulis atau bukti akta otentik pada umumnya. Lemahnya perjanjian lisan bukan karena dasar hukumnya tetapi lemah dalam hal pembuktiannya karena pembuktiannya yang berkaitan dengan ucapan lisan tidak sejelas pembuktian perjanjian tertulis. Karena perjanjian tertulis dijelaskan siapa para pihaknya, tujuan dari perjanjian, batas waktu dan akibat hukumnya bila terjadi sengketa, dengan kata lain sudah jelas yang menjadi acuan dalam perbuatan hukum tersebut, sedangkan perjanjian lisan pembuktiannya lemah karena tidak sejelas perjanjian tertulis.

Dengan demikian dalam kasus putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, dalam hal pembuktiannya mempunyai kekuatan hukum. Karena menurut penulis, walaupun alat bukti yang digunakan berupa pengakuan dan saksi sudah cukup membuktikan

bahwa telah terjadi perjanjian tidak tertulis tersebut, karena yang terjadi setelah pelepasan hak atas tanah itu juga diterbitkannya hak pengelolaan. Bukti tulisan yang memperkuat pembuktian perjanjian lisan dalam kasus ini adalah terbitnya HPL yang dikeluarkan oleh Tergugat III yang diberikan kepada dan atas nama Menteri Transmigrasi dan Kependudukan RI yang membuktikan bahwa memang tanah itu dilepaskan haknya untuk membangun lokasi pemukiman transmigrasi pola ternak seperti yang dijanjikan sebelum penandatanganan surat pelepasan hak atas tanah atau sudah terjadi proses yang sudah dijalankan menuju tujuan dari pelepasan hak atas tanah tersebut.

Masyarakat telah melakukan upaya hukum yaitu sudah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Oelamasi dengan surat gugatan tanggal 8 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 15 Januari 2020 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2020/Pn Olm. Dalam pokok perkara menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah mengingkari Isi Pelepasan Hak Nomor: 640/2283/BPN/1996 Tanggal 19 September 1996, karena bukannya Tergugat I mengurus HPL atas nama Tergugat I, melainkan menyerahkan Pelepasan Hak tersebut kepada Tergugat IV untuk mengurus HPL atas nama tergugat IV. Bahwa setelah Tergugat I memberikan Pernyataan Pelepasan Hak kepada Tergugat IV untuk mengurus Surat Keputusan HPL Nomor: 11/ HPL//BPN/2000, atas nama Tergugat IV maka Tergugat IV telah ingkar melaksanakan isi Surat Keputusan Pemberian HPL point keempat tentang berakhirnya HPL huruf D angka 3 dalam waktu 5 tahun belum ada pembangunan fisik pemukiman, maka hak pemegang HPL berakhir, terhitung sejak 15 Mei 2000 sejak HPL didaftarkan berdasarkan sertifikat Nomor: 4 Tahun 2000 sampai dengan 15 Mei 2005.

Namun hakim memutus perkara tersebut dengan mengabulkan eksepsi Tergugat yaitu bahwa Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang mengadili perkara a quo atau kompetensi absolut yang merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan.

Maka dari itu masyarakat desa Naunu menuntut tindakan Bupati yang melakukan ingkar janji atau wanprestasi sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah tersebut. Karena dasar gugatan dari para Penggugat adalah Tergugat I yang berjanji secara lisan tidak memenuhi prestasinya yang menimbulkan wanprestasi dan kewenangan peradilan mengadilinya adalah pengadilan negeri.

Berdasarkan kasus pada putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, bahwa Tergugat I telah ingkar janji dan tidak melaksanakan apa yang telah disepakati sehingga merugikan para Penggugat. Yang mana pelepasan hak atas tanah yang didahului dengan kesepakatan lisan oleh Tergugat I agar tanah tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Namun tujuan dari pengadaan tanah tersebut tidak juga terlaksana sampai 24 tahun setelah pelepasan hak atas tanah terjadi.

Dengan tidak terlaksananya maksud dan tujuan pelepasan hak atas tanah tersebut meskipun hak pengelolaan dari tanah sudah terbit atas nama Menteri Transmigrasi dan Kependudukan Republik Indonesia, yang seharusnya sudah dapat membangun lokasi transmigrasi pemukiman pola ternak. Hak pengelolaan tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya maka dari itu timbul wanprestasi. Karena wanprestasi menimbulkan akibat bagi para Penggugat yang merasa dirugikan, yang mana tanah tersebut harusnya bisa digunakan dan bermanfaat bagi para Penggugat.

Ditinjau dari produk yang dikeluarkan oleh Tata Usaha Negara, seperti surat pelepasan hak dan hak pengelolaan yang mengakibatkan kerugian pada masyarakat, maka masyarakat dapat menuntut ke Peradilan Tata Usaha Negara. Walaupun pasal 55 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Dikaitkan dengan kasus ini bahwa produk TUN dalam perkara ini sudah daluarsa, karna untuk pelepasan hak terjadi pada tahun 1996 dan hak pengelolaan

pada tahun 2000. Tetapi bila ditinjau dari pasal 10 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa “pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih hukum tidak ada atau kurang jelas melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya.” Dengan begitu walaupun produk TUN yang dikeluarkan sudah daluarsa namun masyarakat masih bisa mengajukan gugatan ke PTUN untuk mendapatkan kepastian hukum.

Ditinjau dari perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan prestasinya atau melakukan wanprestasi perjanjian tidak tertulis sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, oleh karena itu upaya hukum yang dapat diambil oleh masyarakat bisa melalui litigasi dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Para Penggugat bisa mengajukan gugatan *class action* atas perbuatan Tergugat I, atas dasar kesepakatan antara Tergugat I dan para Penggugat sepakati sebelum ditandatangani surat pelepasan hak atas tanah, tetapi Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya.

Class action digambarkan sebagai suatu pengertian di mana sekelompok besar orang yang berkepentingan dalam suatu perkara, satu atau lebih. Dihubungkan dengan kasus dalam putusan Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm, adanya kelompok yang terdiri dari beberapa orang masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya. Kelompok ini memiliki kesamaan fakta yaitu bahwa mereka merasa dirugikan atas pelepasan hak atas tanah yang telah terjadi yang mana pengadaan tanah ini didahului dengan kesepakatan lisan antara Bupati dengan kelompok masyarakat Desa Naunu yang memiliki hak atas tanah tersebut. Karena Bupati tidak menunaikan kewajibannya sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan kerugian kepada masyarakat, maka Bupati tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata bahwa ada perjanjian oleh para pihak yang mana ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati dan sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian. Oleh karena itu jenis tuntutan atau upaya hukum yang dapat diambil oleh masyarakat

adalah mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Oelamasi.

D. KESIMPULAN

1. Kekuatan perjanjian tidak tertulis berdasarkan pembuktian Hukum Acara Perdata, maka kekuatan pembuktian sama halnya dengan perjanjian tertulis, namun penerapannya di muka pengadilan belum tentu mutlak seperti perjanjian tertulis atau bukti akta otentik pada umumnya. Lemahnya perjanjian tidak tertulis bukan karena dasar hukumnya tetapi lemah dalam hal pembuktiannya karena pembuktiannya yang berkaitan dengan ucapan lisan tidak sejelas pembuktian perjanjian tertulis.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat ditinjau dari produk yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, seperti surat pelepasan hak Nomor: 640/2283/BPN/ 1996, dan hak pengelolaan Nomor: 11/HPL/BPN/ 2000 yang mengakibatkan kerugian pada masyarakat, maka masyarakat dapat menuntut ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Meskipun produk Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam perkara ini sudah daluarsa, karena untuk pelepasan hak terjadi pada tahun 1996 dan hak pengelolaan pada tahun 2000 seperti yang tercantum dalam pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara . Tetapi apabila ditinjau dari pasal 10 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa Dengan demikian walaupun produk Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan sudah daluarsa namun masyarakat masih bisa mengajukan gugatan ke PTUN untuk mendapatkan kepastian hukum.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Abdulkadir, Muhammad. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Badruzaman, Mariam Darus, dkk. Kompilasi Hukum Perikatan,

Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Jakarta: Djambatan, 2007.

Hutagalung, Arie S, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta: LPHI, 2005.

Irsan, Koesparmono dan Armansyah dalam Soebekti dan Tjitrosoedibio R, Kamus Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.

Nasucha, Chaizi, Politik Ekonomi Pertanahan Dan Struktur Perpajakan Atas Tanah, Jakarta: Kesait Blanc, 1994.

Patrik, Purwahid. Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Bandung: Mandar Maju, 1994.

Subekti, R. Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermedia, 2002.

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Yogyakarta: Liberty, 2003

Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan “Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual”, Jakarta: Kencana, 2014.

2. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta, Pradnya Paramita, 1976.

3. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 4/Pdt.G/2020/PN Olm.