

Pemberian Ganti Rugi Lahan Masyarakat dalam Pengelolaan Tambang di Kabupaten Kolaka

Mega Agusmawati, Jabalnur, Rahman Hasima
Universitas Halu Oleo

E-mail: megaagusma@gmail.com, jabalnur821@gmail.co.id, rahmanhasima@uho.ac.id

ABSTRACT

This research aims to find out the legal consequences of the provision of land compensation by the company PT. Ceria Nugraha Indotama (PT. CNI) to the community that is not in accordance with the agreement and to find out the form of legal remedies carried out by the people of Wollo Village, Wollo District, Kolaka Regency against the provision of land compensation to the community that is not in accordance with the agreement. The research method used is Empirical research. The results of this study show that, (1) The legal consequences of the provision of land compensation by the company PT. Ceria Nugraha Indotama (PT. CNI) to the community that is not in accordance with the agreement is an act of default against the community holding land rights in Wollo Village, Wollo District, Kolaka Regency, because the company does not fulfill its obligations in the agreement made orally with the community regarding the nominal amount of compensation for land acquisition, so as to cause material and immaterial losses and (2) legal remedies that can be carried out by the Village community Wolo, Wollo District, Kolaka Regency against the provision of land compensation to the community that is not in accordance with the non-litigation route, namely the negotiation method with a mechanism as stipulated in Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution.

Keywords: Compensation; Default; Agreement

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari pemberian ganti rugi tanah oleh perusahaan PT. Ceria Nugraha Indotama (PT. CNI) kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan perjanjian dan untuk mengetahui bentuk upaya hukum yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wollo Kecamatan Wollo Kabupaten Kolaka terhadap pemberian ganti rugi tanah kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan perjanjian. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, (1) Akibat hukum dari pemberian ganti rugi tanah oleh perusahaan PT. Ceria Nugraha Indotama (PT. CNI) kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan perjanjian merupakan suatu tindakan wanprestasi terhadap masyarakat pemegang hak atas tanah di Desa Wollo Kecamatan Wollo Kabupaten Kolaka, karena perusahaan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah dibuat secara lisan dengan masyarakat mengenai jumlah nominal ganti rugi pembebasan tanah, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil dan (2) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat Desa Wolo Kecamatan Wollo Kabupaten Kolaka terhadap pemberian ganti rugi tanah kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan jalur non litigasi, yaitu dengan cara negosiasi dengan mekanisme sebagaimana yang telah diatur dalam UndangUndang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kata Kunci: Ganti Rugi; Wanprestasi; Perjanjian

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada Pasal 1 Ayat (3) menegaskan bahwa “Indonesia adalah Negara Hukum”. Hal ini berarti bahwa segala aspek

kehidupan berbangsa dan bernegara bagi rakyat Indonesia di atur oleh hukum yang berlaku. Dengan adanya hukum sebagai petunjuk dalam pergaulan hidup dapat menjadi batasan dalam bertindak dan berperilaku sebab tidak dapat pungkiri bahwa setiap manusia memiliki watak, sifat, dan pemikiran yang berbeda-beda satu sama lain sehingga masing-masing individu manusia memiliki kepentingan yang berbeda sesuai dengan kebutuhan hidupnya. Seringkali kepentingan yang berbeda itu bertentangan satu sama lain yang kemudian akan menimbulkan pertikaian diantara manusia. Oleh karena itu dibentuklah sebuah kaedah atau peraturan hidup agar setiap manusia memperhatikan batasan-batasan yang ada sehingga dapat tercapai ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat di mana ia hidup. Sebagaimana dikatakan oleh C.S.T. Kansil, bahwa dengan sadar atau tidak, manusia dipengaruhi oleh peraturan hidup bersama untuk mengatur hubungan antar manusia, peraturan-peraturan hidup itu memberi ancer-ancer perbuatan mana yang boleh dijalankan dan perbuatan mana yang harus dihindari.¹

Ketentuan tentang perikatan pada umumnya ini berlaku juga terhadap perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian tertentu, seperti jual beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, dan lain-lain. Bahkan ketentuan tentang perikatan pada umumnya, ini berlaku pula sebagai ketentuan dasar atas semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yang jenis perjanjiannya tidak diatur dalam BW sehingga perjanjian apapun yang dibuat acuannya adalah pada ketentuan umum tentang perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 BW.²

Perikatan dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana peran kedua pihak adalah pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.³

Perjanjian tertulis lazimnya dilakukan oleh masyarakat modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian. Oleh sebab itu didalam perjanjian tertulis sangat mudah untuk melakukan pembuktian apabila ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi karena perjanjian tertulis tersebut menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan. Namun yang menjadi permasalahannya adalah bagaimana dengan kekuatan mengikat dan pelaksanaan perjanjian yang dibuat secara lisan, serta bagaimana cara membuktikan secara hukum bahwa telah terjadi suatu perjanjian atau kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, mengingat perjanjian lisan ini tidak menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan.⁴

Pasal 1320 KUHPerdata (syarat sah perjanjian) tidak mewajibkan agar sesuatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan pun juga mengikat dan sah.⁵ Selain itu, Pasal 1338 menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang

¹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Cet. VII, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, h. 34

² Miru Ahmadi dan Pati Sakka, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, h.2

³ Setiawan I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, h.1

⁴ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana Press, Denpasar Bali, 2010, h.100

⁵ Rahmani Timorita Yulianti, ‘Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah’, *Jurnal Ekonomi Islam, Vol.II, No.1*, Juli 2008, h.9

dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Perjanjian lisan didalamnya terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian. Perjanjian baru terbentuk jika ada perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan satu pihak terhadap pihak lainnya.⁶

Kasus ini bermula dengan adanya perusahaan yang bernama PT.Ceria Nugraha Indotama (PT.CNI) yang bergerak pada sektor pertambangan telah berhasil menyelesaikan masalah ganti rugi yang berada dalam wilayah Izin Usaha Pertambangan (IUP) miliknya dengan mengacu pada Surat Keputusan (SK) Kepala Dinas Peternakan dan Perkebunan Kabupaten Kolaka Nomor: 019/DISBUNAK/IX/2017 tertanggal pada 29 September 2017 tentang Nilai Ganti Rugi Komoditi Perkebunan Dinas Peternakan Dan Pertanian Kabupaten Kolaka Tahun 2017. Sebelum melakukan upaya ganti rugi, pihak dari PT. CNI meminta persetujuan kepada warga terkait ganti rugi lahan yang nantinya akan dilakukan aktivitas pertambangan, dimana ada sekitar 23 lahan masyarakat yang telah diberikan ganti rugi oleh PT. CNI, Namun ada beberapa masyarakat yang lahan nya telah di bayar namun tidak sesuai dengan hasil pendataan dengan alasan setelah lahan sudah di data oleh PT. Ceria Nugraha Indotama (CNI), tanaman yang ada di lahan tersebut sebagian telah di ambil atau di cabut oleh pihak yang punya lahan.

Salah satunya yaitu dengan nilai yang seharusnya sebesar Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah), akan tetapi yang di berikan hanyalah sebesar Rp. 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) kepada ibu Salma Syam dengan alasan bibit pohon cengkehnya telah diambil.⁷ Tidak hanya itu, pihak perusahaan juga menjanjikan kepada warga (Perjanjian dalam bentuk lisan) bahwa jika mereka menyetujui ganti rugi lahan tersebut dengan biaya yang sudah ditetapkan oleh pihak perusahaan maka akan dipekerjakan 2 (Dua) orang dalam setiap 1 Kepala Keluarga, akan tetapi dalam pelaksanaannya perjanjian itu tidak dilaksanakan.⁸ Hal ini dapat dipahami bahwa dalam pemberian ganti rugi tersebut terdapat penyimpangan terhadap kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian yakni PT.CNI dan juga masyarakat kelurahan Wolo, dimana adanya ketidaksesuaian pemberian ganti rugi berdasarkan kesepakatan tersebut. Adapun yang menjadi permasalahan adalah apakah akibat hukum pemberian ganti kerugian lahan oleh perusahaan PT. Ceria Nugraha Indotama (PT.CNI) kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Wolo, Kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka terhadap pemberian ganti kerugian lahan kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris yang merupakan suatu metode penelitian hukum dengan menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, yaitu dari wawancara.⁹ Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta atau data yang dibutuhkan untuk menuju pada identifikasi masalah sehingga pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Penelitian ini bertempat di Kelurahan Wolo, Kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara. Analisis data yang

⁶ Muhammad Saifudin, *Hukum Kontrak: Memahami Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Maju Mundur, Bandung, h.33

⁷ Wawancara dengan Salma Syam, Tokoh Masyarakat , kelurahan Wolo, kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka, 24 Agustus 2024

⁸ Wawancara dengan Tandra Ibnu, Tokoh masyarakat , kelurahan Wolo, kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka, 24 Agustus 2024.

⁹ Mukti Fajar, Yulianti Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, h. 280

digunakan dalam penelitian ini yaitu metode analisis secara kualitatif, yaitu memperoleh data dari hasil wawancara. Dengan menggunakan sumber-sumber hukum yang ada lalu ditarik kesimpulan dan digabungkan dengan hasil wawancara untuk mendukung informasi serta teori yang ada agar lebih konkrit dan aktual.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Pemberian Ganti Kerugian Lahan oleh Perusahaan PT. Ceria Nugraha Indotama (PT.CNI) kepada Masyarakat yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan

Semua aspek dalam kehidupan kita erat kaitnya dengan perjanjian. Demikian pula dalam kegiatan sehari-hari selalu berhubungan dengan perjanjian, kontrak, kesepakatan, dan kesepakatan baik yang berbentuk lisan maupun tertulis. Saat ini masyarakat wajib mengetahui terutama dalam membuat perjanjian, kesepakatan agar perjanjian yang dibuat bisa aman dan sesuai hukum yang berlaku sehingga tidak terperosok kedalam perangkap hukum yang dapat merugikan diri sendiri, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian serta pihak ketiga.

Hukum perjanjian termasuk bidang yang rumit dan dalam penerapannya perlu kehati-hatian yang dalam. Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Selama ini kita belum memiliki rumusan baku tentang perjanjian. Berbagai buku atau ketentuan undang-undang menggunakan istilah perjanjian dalam bentuk yang berbeda-beda seperti kontrak, perikatan, pertalian, atau persetujuan.¹⁰ Tidak dapat dipungkiri bahwa semua aspek dalam kehidupan kita erat kaitannya dengan perjanjian. Demikian pula dalam kegiatan sehari-hari selalu berhubungan dengan perjanjian, kontrak, kesepakatan dan kesepakatan baik yang berbentuk lisan maupun tertulis.

Kebijakan yang dilakukan pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam bentuk perjanjian selama ini belum semuanya sesuai dengan konsep ideal, seperti dalam penentuan ganti kerugian yang bersifat nonfisik belum terakomodasi sepenuhnya, dalam hal ini harus ada keterlibatan masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

Wawancara dengan ibu Salma Syam selaku salah satu Pemilik Tanah di Kel. Wolo, Kec. Wolo, Kab. Kolaka mengatakan bahwa:

“kita juga tidak tau kalau akan begini jadinya, karena seingat saya dalam kesepakatan pertama kalinya tanah itu akan tetap diberikan ganti rugi seperti kesepakatan diawal, ganti ruginya itu dihitung berdasarkan peraturan Kepala Dinas Peternakan dan Perkebunan. Seperti saya misalnya, yang harusnya ganti rugi yang saya dapat itu sebesar 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah), akan tetapi yang di berikan hanyalah sebesar Rp. 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah).”¹¹

Menarik pada hasil wawancara di atas bahwa Pemegang hak atas Tanah yang bersangkutan menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pertama pihak perusahaan yang memerlukan Tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas Tanah, Kedua Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat. Namun hal ini pihak Perusahaan melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan suatu permasalahan di kalangan Masyarakat pemilik tanah sehingga pihak Perusahaan melakukan ganti rugi tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang seharusnya mengacu pada Surat Keputusan Kepala Dinas Peternakan dan Perkebunan Kabupaten Kolaka Nomor: 019/DISBUNAK/IX/2017 tertanggal pada 29 September 2017

¹⁰ Kartini BM. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Swara, 2009 h. 17

¹¹ Hasil wawancara dengan ibu Salma Syam sebagai salahsatu pemilik tanah di Kel. Wolo, Kec. Wolo, Kab. Kolaka, pada hari Senin, 28 Oktober 2024 pada pukul 14.00 WITA

tentang Nilai Ganti Rugi Komoditi Perkebunan Dinas Peternakan Dan Pertanian Kabupaten Kolaka Tahun 2017.

Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara secara jelas menunjukkan jika para pihak telah memenuhi unsur perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut;

- a) Pertama, sebagaimana yang telah dikatakan oleh bapak Tandra Ibnu sebelumnya bahwa pihak PT. CNI dan masyarakat yang memiliki hak atas tanah telah bersepakat untuk besaran nominal ganti kerugian berdasarkan hasil dalam musyawarah antara para pihak tanpa adanya paksaan dan tekanan dari siapapun. Sebagaimana yang dipertegas dalam Pasal 1321 KUHPerdara, bahwa tidak ada suatu persetujuan pun yang mempunyai kekuatan dalam hal diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan
- b) Kedua, para pihak yang melakukan perjanjian telah memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sebab, semua adalah orang dewasa yang statusnya sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek penguasaan tanah dan sedang tidak dalam gangguan jiwa serta diluar ketentuan pasal 1330 KUHPerdara bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.
- c) Ketiga, suatu hal tertentu yang berarti objek perjanjian yang jelas yakni persoalan ganti kerugian oleh pihak Perusahaan kepada Masyarakat terkait ganti kerugian atas pengadaan tanah yang diajukan oleh PT. CNI. Dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.
- d) Keempat, Suatu sebab yang yang halal, dalam hal ini perjanjian yang dilaksanakan oleh pihak Perusahaan dan Masyarakat tidak bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Melihat beberapa uraian unsur pasal 1320 KUHPerdara diatas perlu diketahui bahwa persyaratan pada poin yang pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, pada poin persyaratan yang ketiga dan

keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan sebagai syarat objektif.¹² Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.¹³

Di dalam hukum perjanjian kita mengenal asas kepribadian yang merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Dalam Pasal 1315 dirumuskan: “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, kecuali untuk dirinya sendiri“. Pasal 1315 ini berkaitan dengan rumusan Pasal 1340 KUHPerduta, “Perjanjian-perjanjian hanya berlaku diantara pihak-pihak yang membuatnya”.¹⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. KUHPerduta hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan.¹⁵

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUHPerduta tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁶

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

Dengan demikian, pada dasarnya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan tanpa dituangkan dalam kesepakatan secara tertulis baik melalui perjanjian bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik, tetap diakui dan sah dilakukan berdasar kesepakatan para pihak, namun memiliki kekurangan yakni lemah dari sisi pembuktian.

Perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan

¹² Pasal 1320 KUHPerduta: *Berikut Syarat Sah Perjanjian/Kontrak*. Diakses dari <https://www.pengadaan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perduta-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html>. Pada tanggal 30 Oktober 2024. Pukul 15:34.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Titin Triana. *Op.,Cit*

¹⁵ Margono Surya Partners. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/> pada tanggal 6 November 2024. Pukul 10:06 WITA

¹⁶ Salim H.S.. *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003 h.9

perjanjian.¹⁷ Namun, penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pemilik tanah yang menjadi obyek pembebasan lahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kerugian yang diterima tersebut menjadi beban bagi para pemilik tanah sehingga mereka merasa tidak memiliki perlindungan hukum dalam menjaga dan melindungi hak-hak mereka sebagai pemilik hak atas tanah yang sah secara hukum. Ini tentunya perlu menjadi perhatian dan pembenahan dalam proses pengadaan tanah yang seringkali tidak sesuai aturan bahkan cenderung melanggar asas-asas dari pengadaan tanah.

2. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Masyarakat Kabupaten Kolaka Terhadap Pemberian Ganti Kerugian Lahan Yang Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan

Pemberian ganti kerugian yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat dikatakan sebagai suatu sengketa. Sengketa adalah terjemahan dari istilah dalam Bahasa Inggris *conflict* dan *dispute*, yang secara *substantive* maknanya tidak hanya bersifat merusak (*destructive*) dan merugikan (*harmful*), melainkan membangun (*constructive*), menarik/menantang (*challenging*) serta dinamis sebagai katalisator perubahan.¹⁸ Sengketa atau konflik dalam kamus bahasa Indonesia berarti pertentangan.¹⁹ Sengketa yaitu sebuah konflik yang berkembang atau berubah menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keperihatannya baik secara tidak langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau kepada pihak lain. Persengketaan yang timbul di antara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaian haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua pihak. Oleh karena itu penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu negara yang berdasarkan atas hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Karena dianggap lebih mudah dan efisien dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang memerlukan lebih banyak waktu dan biaya, perjanjian tidak tertulis, juga dikenal sebagai perjanjian lisan, sangat umum di masyarakat, terutama di desa. Selain itu, tradisi dan kebiasaan masyarakat Indonesia yang sangat dipercaya seringkali digunakan sebagai dasar untuk melakukan perjanjian secara lisan. Pada akhirnya, hanya karena kepercayaan dan prosedur yang lebih praktis, masyarakat tidak mempertimbangkan dengan cermat akibat dari perjanjian secara lisan. Hubungan hukum perjanjian lisan cukup kompleks dan sulit dibuktikan karena tidak memiliki bukti tertulis apabila terjadi wanprestasi.²⁰

Perjanjian adalah undang-undang bagi pihak yang membuatnya, jadi apa yang ditulis dan ditulis dalam perjanjian berfungsi sebagai dasar bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Namun, jika terjadi penipuan atau paksaan ketika para pihak setuju mengenai isi perjanjian, maka akan terjadi sengketa yang membuat pihak lain tidak dapat menerima apa yang mereka katakan.²¹ Pihak lain dirugikan karena wanprestasi. Karena pihak lain mengalami kerugian, pihak yang gagal melakukan sesuatu harus menanggung konsekuensi dari tuntutan

¹⁷ *Ibid*, h.147.

¹⁸ Yusuf, Sofie *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK, Teori & Praktek Penegakan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 12

¹⁹ Adi, As, Edi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, h. 5

²⁰ Retnavia Putri Budiastuty, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Jurnal Ilmiah Hukum Vol 1 No 2*, November 2022, h. 80

²¹ Vijayantera, I. W. A., Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Vol. 6, No 1, 2020*, h. 115-125.

pihak lawan, seperti pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi, pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi. Jika seseorang tidak melakukan apa yang harus mereka lakukan, pihak lawan akan menanggung konsekuensi. Ini dapat mencakup pembatalan perjanjian secara keseluruhan, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, yang mencakup biaya, rugi, dan bunga; pemenuhan kontrak secara keseluruhan, di mana kreditur hanya meminta debitur untuk membayar prestasi, atau pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan penggantian kerugian.²² Semua masalah di atas memiliki konsekuensi hukum. Orang yang salah melakukan sesuatu harus menanggung biaya, rugi, atau bunga karena tidak memenuhi perjanjian. Oleh karena itu, kerugian tersebut pada dasarnya berasal dari kegagalan salahsatu pihak untuk memenuhi syarat. Ada dua cara untuk menyelesaikan perjanjian lisan yang disebabkan oleh wanprestasi: melalui proses peradilan atau melalui jalur litigasi. Dalam jalur non-litigasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan secara musyawarah.

Pembuktian perjanjian lisan tidak memerlukan alat bukti tulisan karena perjanjian tidak tertulis. Alat bukti lainnya termasuk kesaksian yang dapat digunakan jika ada saksi saat kedua pihak berbicara tentang perjanjian tersebut, persangkaan yang tidak asal-asalan dan harus benar-benar terjadi, pengakuan, yaitu ketika seseorang atau lebih memilih untuk mengakui kesalahannya, dan sumpah, yaitu ketika seseorang mengakui kesalahannya sendiri. Penggugat atau pihak yang dirugikan harus memiliki minimal dua bukti untuk membuktikan bahwa tergugat benar-benar melakukan pelanggaran agar sengketa dapat diselesaikan di pengadilan.

Penyelesaian sengketa secara non litigasi merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa perjanjian diluar pengadilan, dalam istilah bahasa Inggris disebut dengan “*Out of Court Dispute Settlement*”. Penyelesaian sengketa perdata diluar Pengadilan dapat dilaksanakan melalui dua jalur, yaitu dimana masing-masing jalur memiliki tata cara yang berbeda dengan aturannya masing-masing. Adapun jalur yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa perjanjian diuar Pengadilan, dapat dilakukan dengan cara arbitrase.

Arbitrase merupakan suatu mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang bersifat netral dan bertindak sebagai Hakim yang diberikan wewenang penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa perjanjian diantara mereka. Pihak ketiga tersebut biasa disebut dengan arbiter, sehingga logis jika arbiter sebagai pihak ketiga yang bersifat netral, memiliki wewenang serta hak untuk memberikan putusan yang terakhir dan bersifat mengikat serta mempunyai kekuatan hukum tetap atau disebut dengan *final and binding*.²³

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase) mengatur berbagai alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia. Beberapa penyelesaian sengketa yang diatur dalam UU Arbitrase meliputi:

- a. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana seorang mediator membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan damai. Mediator adalah pihak yang netral dan tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan; mereka hanya membantu pihak-pihak berkomunikasi dan mencapai kesepakatan.
- b. Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa yang mirip dengan mediasi, di mana seorang konsiliator membantu pihak-pihak mencapai kesepakatan. Namun, konsiliator memiliki lebih banyak peran dalam memberikan saran dan pendapat tentang sengketa.

²² Dalimunthe, D., Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol 3, No 1, 2017, h.12-29

²³ Muhammad Syaifuddin, *Perjanjian jual beli berklousula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal mandiri Publishing, Malang 2000 h. 379

- c. Adjudikasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana sengketa diputuskan oleh seorang adjudicator, yang biasanya merupakan seorang ahli dalam bidang yang bersengketa. Keputusan adjudikator bersifat mengikat dan dapat dijalankan di pengadilan.
- d. Negosiasi adalah proses pihak-pihak yang bersengketa mencoba mencapai kesepakatan tanpa campur tangan pihak ketiga. Pihak-pihak mencoba menyelesaikan sengketa secara langsung dengan perundingan.

Pihak yang terlibat dalam sengketa dapat memilih salah satu atau beberapa dari metode penyelesaian sengketa di atas sesuai dengan kesepakatan mereka. UU Arbitrase juga mengatur prosedur dan ketentuan yang berkaitan dengan setiap metode penyelesaian sengketa tersebut, termasuk pengakuan dan pelaksanaan keputusan yang dihasilkan. Oleh karena penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap suatu perjanjian yang dibuat secara lisan sebaiknya menggunakan proses non litigasi dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut diatas, semata mata untuk memudahkan para pihak dalam mencari penyelesaian yang adil dan bermartabat.

Penyelesaian sengketa perjanjian secara lisan akibat ingkar janji/wanprestasi dalam penelitian ini diselesaikan dengan cara alternatif atau diluar pengadilan dengan cara negosiasi. Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melakukan proses peradilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis. Menurut Gary Goodfaster negosiasi merupakan proses *consensus* yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka.²⁴ Cara ini lebih lazim digunakan oleh Sebagian besar masyarakat Indonesia ketika terjadi pertentangan kepentingan para pihak yang berujung pada konflik. Nilai-nilai konsensus yang lazim dianut dalam masyarakat Indonesia menjadi salah satu alasan mengapa metode ini sering digunakan. Selanjutnya, penyelesaian perselisihan melalui litigasi memerlukan biaya yang relatif besar dan proses litigasi memerlukan waktu yang relatif lama.

Pada setiap proses negosiasi kontrak sasaran atau tujuan para pihak sebenarnya hanya satu yaitu untuk mencapai kata sepakat.²⁵ Meskipun demikian justru kesepakatan itulah yang menjadi masalah, sehingga melalui proses negosiasi masalah itu akan diselesaikan. Menurut Budiono Kusumohamidjojo negosiasi bersifat positif atau negatif artinya suatu negosiasi akan bermuara pada keberhasilan atau kegagalan.²⁶

D. KESIMPULAN

Akibat hukum pemberian ganti kerugian lahan oleh perusahaan PT. Ceria Nugraha Indotama (PT.CNI) kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan tindakan wanprestasi terhadap masyarakat pemegang hak atas tanah di Kelurahan Wolo, Kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka, sebab pihak perusahaan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang dibuat secara lisan bersama pihak masyarakat terkait besaran nominal ganti kerugian pengadaan lahan, sehingga menimbulkan adanya kerugian materiil dan immateril dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Wolo, Kecamatan Wolo, Kabupaten Kolaka terhadap pemberian ganti kerugian lahan kepada masyarakat yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat mengajukan tuntutan terhadap PT.CNI untuk segera memenuhi kewajibannya dalam kerugian yang dialami. Dari sekian banyak pilihan yang dapat dilakukan untuk mencapai hal tersebut, masyarakat lebih memilih menyelesaikan masalah ini melalui jalur non-litigasi yakni metode negosiasi dengan

²⁴ Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa, Rajagrafindo Persada*, Jakarta 2002, h. 93

²⁵ Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Negosiasi Kontrak*, Grasindo, Jakarta, 1999 h. 9

²⁶ *Ibid*

mekanisme sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Hal ini dilakukan semata-mata untuk memudahkan para pihak dalam mencari penyelesaian yang adil dan bermartabat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adi, As, Edi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018.
- Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Negosiasi Kontrak*, Grasindo, Jakarta, 1999.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Cet. VII, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana Press, Denpasar Bali, 2010.
- Kartini BM. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Swara, 2009.
- Muhammad Saifudin, *Hukum Kontrak: Memahami Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Maju Mundur, Bandung, 2000.
- Mukti Fajar, Yulianti Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986.
- Yusuf. Sofie, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut UUPK, Teori & Praktek Penegakan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

JURNAL

- Dalimunthe, D, 2017, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol 3, No 1.
- Rahmani Timorita Yulianti, 2008 'Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah', *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.II, No.1.,
- Retnavia Putri Budiastuty, 2022, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Jurnal Ilmiah Hukum* Vol 1 No 2.
- Vijayantera, I. W. A., 2020, Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* Vol. 6, No 1.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

ARTIKEL DAN SUMBER LAINNYA

Margono Surya Partners. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/> pada tanggal 6 November 2024.

Titin Triana. Kepastian Hukum Perjanjian Lisan. Diunggah tanggal 17 Juni 2015. Diakses dari <http://titintrianash.blogspot.com/2015/06/normal-0-false-false-false-in-x-none-x.html> pada tanggal 6 November 2024.