

BAB IV

Perlindungan Hukum Untuk Pengolahan Tanah HGU Berdasarkan Perjanjian

Pada pembahasan ini, Penulis akan menguraikan tentang perlindungan hukum untuk pengolahan tanah HGU berdasarkan perjanjian. Pada sub bab ini akan diuraikan bagaimana pemerintah memberikan jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum untuk pihak yang mengelola tanah HGU berdasarkan perjanjian.

Dalam UUPA ditekankan bahwa bukti kepemilikan tanah haruslah dengan sertifikat sebagai dasar hukum tertinggi atas kepemilikan hak atas tanah. Tetapi, di dalam kehidupan sehari-hari dalam praktiknya masih sering ditemukan tanah yang menurut legalitas hukum belum memadai atau secara hukum belum cukup kuat sebagaimana menurut UUPA bahwa hak atas tanah yang sah adalah tanah sudah bersertifikat.

Meskipun dalam pasal 28 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menyebutkan larangan mengenai penyerahan pemanfaatan Tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan, Pengolahan lahan HGU dengan perjanjian bukanlah sebuah pelanggaran, melainkan suatu bentuk hak atas tanah baru yang belum di atur dalam UUPA.

Isu hukum utama pada penelitian ini ialah, norma dalam *Lex Specialis* yaitu UUPA yang ternyata tidak mengatur mengenai fakta hukum yang terjadi

(Perjanjian pemegang HGU dengan pihak ketiga) padahal secara praktik pengolahan HGU berdasarkan perjanjian benar adanya dan terjadi di kehidupan nyata, oleh karena itu menurut hukum harus kembali pada prinsip umum *lege generalis*nya dalam KUHPerdara, yaitu tentang kebebasan berkontrak.

Maka pada sub bab ini penulis akan menguraikan mengenai asas kebebasan berkontrak dalam kaitannya dengan isu hukum yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu pengelolaan tanah HGU dengan perjanjian. Penulis juga akan menguraikan mengenai salah satu unsur sah nya perjanjian yaitu kausa yang halal terpenuhi dalam isu hukum ini. Bahwa Perjanjian pemegang HGU dengan pihak ketiga untuk mengelola tanahnya tersebut memenuhi unsur perjanjian dalam pasal 1320.

1. Pengolahan Tanah HGU Dengan Perjanjian Sebagai Hak Atas Tanah

Fenomena yang terjadi dari isu hukum yang penulis angkat berdasarkan pada praktik yang terjadi di Desa Surokonto Wetan, Kecamatan Pageruyung, Kabupaten Kendal, di mana kehadiran para petani di lahan HGU milik PT. Sumur Pitu sejatinya terdapat kesepakatan dengan pemilik lahan sebelum terjadi peralihan tanah dengan PT. Semen Indonesia.

Sebelumnya Tanah seluas 3.209.499 M² HGU milik PT Sumurpitu Wringinsari adalah tanah HGU tanaman Karet dan randu di mana HGU masih berlaku sampai tahun 2022 setelah diajukannya perpanjangan HGU dengan Nomor: Dir.K.029.a/SE/III/1998 tanggal 31 Maret 1998 kepada Mendagri/BPN

tentang Perpanjangan HGU PT Sumurpitu Wringinsari. Pengajuan perpanjangan HGU ini dikabulkan berdasarkan SK Kakanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dengan Nomor: SK/540.2/005/7/504/33/99 tanggal 20 Februari 1999 menimbang bahwa pada saat itu tanah tersebut masih menjadi agunan pada bank ekspor dan impor Indonesia, maka guna mengamankan aset negara perlu diberikan perpanjangan hak. Sehingga atas perpanjangan tersebut HGU ini berlaku hingga 31 Desember 2022.

PT Sumurpitu Wringinsari sempat melakukan penanaman pada tahun 1972 sesuai dengan HGU nya. Namun, penanaman tersebut hanya dilakukan dalam waktu dua tahun. Kemudian lahan 127 hektar di Kecamatan Pageruyung terlantar dan banyak semak belukar. Melihat keadaan tersebut, para petani meminta izin kepada PT. Sumur Pitu untuk memanfaatkan dan menggarap lahan tersebut. Sehingga terjadilah perjanjian antara para petani dan PT. Sumur Pitu.

Kesepakatan tersebut mereka sebut dengan istilah perjanjian Tumpang Sari di mana para petani dapat menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh PT. Sumur Pitu dan membagi hasil sebanyak 70 persen untuk petani dan 30 persen untuk PT. Sumur Pitu. sehingga para petani dibolehkan untuk dapat melakukan aktivitas berupa pemanfaatan lahan berupa pertanian sebagai sumber mata pencaharian sehari hari.

Kemudian terjadi peralihan hak dari PT Sumur Pitu dan PT. Semen Indonesia dengan dikeluarkannya surat penawaran Bersama penjualan saham

PT. Sumur Pitu pada 12 Maret 2012. Surat penawaran tersebut perihal penjualan saham berupa lahan perkebunan seluas kurang lebih 610 hektar yang dikelola PT Sumur Pitu. PT Semen Indonesia kemudian membeli tanah HGU milik PT Sumurpitu Wringinsari seluas 400 Ha di kabupaten Kendal Jawa Tengah.

Saham berupa lahan perkebunan yang dibeli oleh PT. Semen Indonesia mencakup luasan tanah yang digarap oleh para petani Surokonto wetan atas alas perjanjian Bersama dengan PT Sumur Pitu. Sejak terjadinya peralihan lahan antara PT Sumur Pitu dengan PT. Semen Indonesia, tidak terjadi sengketa dan para petani masih tetap melakukan aktivitasnya dalam menggarap lahan seperti yang dahulu dilakukan perjanjian. PT. Semen Indonesia tidak mempermasalahkan kedudukan para petani di lahan tersebut.

Dari 400 Ha lahan yang telah dibeli PT Semen Indonesia tersebut seluas 127,82 Ha menjadi objek tukar guling kawasan hutan antara PT Semen Indonesia dengan Perhutani sebagai lahan pengganti kawasan hutan yang telah digunakan PT Semen Indonesia di kabupaten rembang untuk membangun pabrik semen di Kabupaten Rembang, Jawa Tengah menggunakan kawasan hutan PERHUTANI seluas 56.850 Ha di kabupaten rembang, untuk membangun *Plant Site* Pabrik Semen. PT Semen Indonesia yang harus mengganti kawasan hutan seluas dua kali lipat dari kawasan hutan yang telah digunakan tersebut dalam mencari lahan pengganti kawasan hutan.

Setelah adanya proses tukar menukar (*ruislagh*) kawasan hutan tersebut pada tanggal 25 September 2013 Kementerian Lingkungan Hidup dan

Kehutanan (KLHK) menetapkan lahan seluas 127,82 Ha menjadi kawasan hutan dengan mengeluarkan SK. 643/Menhut-II/2013. Lahan seluas 127,82 Ha yang ditetapkan menjadi kawasan hutan tersebut.

Kenyataan yang terjadi adalah tanah bekas HGU PT Sumurpitu adalah tanah yang telah dilerantarkan oleh PT Sumurpitu Wringinsari sejak tahun 1970 dan telah digarap kurang lebih 340 KK warga Surokonto Wetan, Kecamatan Pageruyung, Kabupaten Kendal dengan tanaman jagung, padi dan palawija untuk mencukupi kebutuhan hidup mereka.

Adanya penetapan kawasan hutan di lahan 127,82 Ha di Desa Surokonto Wetan yang telah digarap kurang lebih 340 KK petani Surokonto wetan tersebut membuat 3 petani Surokonto Wetan atas nama Nur Aziz, Sutrisno Rusmin, dan Mujiono dilaporkan dengan ketentuan pidana dan ditetapkan jadi tersangka karena diduga “bersama-sama menggunakan kawasan hutan secara tidak sah” yang diatur dalam pasal 94 (1) huruf a Undang-undang No 18 Tahun 2013 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan (P3H).

Dari dugaan melanggar Undang-undang P3H tersebut berujung vonis putusan sidang tingkat pertama dengan pidana penjara masing-masing 8 tahun dan denda 10 Milyar, putusan tingkat banding menjadi 4 tahun untuk Nur Aziz dan 3 tahun untuk Sutrisno Rusmin dan Mujiono dengan masing-masing denda 10 milyar, setelah itu putusan tingkat kasasi mengembalikan pidana seperti putusan tingkat pertama yaitu masing-masing pidana penjara 8 tahun dan denda 10 milyar.

Proses Terjadinya peralihan hak dari tanah HGU milik PT Sumur Pitu dengan PT Semen Indonesia hingga akhirnya beralih fungsi menjadi Kawasan hutan merupakan proses peralihan yang sah. Namun PT Sumur pitu sebenarnya telah melakukan wanprestasi kepada para petani Surokonto wetan karena tidak memberi tahu kepada para petani yang menggunakan lahan HGUnya berdasarkan perjanjian mengenai peralihan hak yang telah terjadi.

Penguasaan Tanah HGU yang terdaftar di sertifikat sebanyak 3.209.499 M² di kuasai oleh PT sumur pitu. Sebanyak 127 hektare di gunakan oleh para petani Surokonto wetan untuk menanami tanaman muda seperti jagung dan sebagainya untuk kebutuhan sehari.

Pada sertifikat yang terdaftar tertulis bahwa PT Sumur pitu sebagai pemegang HGU, namun pada praktiknya, Sebagian dari lahan yang terdaftar di HGU merupakan lahan yang ditanami tanaman di luar komoditasnya oleh para petani yang mendapat akses berdasarkan perjanjian.

Kekosongan peraturan mengenai penggunaan tanah HGU dengan perjanjian dalam UUPA dapat memicu konflik mengingat bahwa tanah yang digunakan para petani merupakan tanah HGU milik PT Sumur Pitu, yang sebenarnya menimbulkan pertanyaan apakah perbuatan tersebut termasuk dalam penelantaran, karena tanah yang digunakan dengan perjanjian tersebut tidak ditanami sesuai komoditasnya sebagaimana tertulis di sertifikat HGU. Dengan demikian dapat dipertanyakan apakah perbuatan tersebut dapat dibenarkan secara hukum.

Berdasarkan isu hukum yang penulis teliti, hal ini jelas melanggar hak para petani karena telah ada perjanjian sebelumnya namun tidak diberikan sosialisasi dan edukasi sebelum terjadi peralihan karena petani baru mengetahui perihal peralihan lahan tersebut, ketika tanah yang biasa mereka gunakan telah beralih fungsi menjadi Kawasan hutan. Dengan demikian terjadi sengketa hingga akhirnya para petani menjadi sasaran perlindungan hukum represif oleh PERHUTANI berupa sanksi pidana penjara delapan tahun dan denda sepuluh milyar.²⁰

Penggunaan Tanah HGU dengan Perjanjian Sebagai Alas Hak Atas Tanah tersebut pada dasarnya bertentangan dengan sebuah peraturan pemerintah bila ditinjau dari pasal 28 huruf a PP No. 18 Tahun 2021 menjelaskan mengenai larangan oleh pemegang HGU yaitu “menyerahkan pemanfaatan Tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan.”

Meskipun dalam PP diatas dilarang menyerahkan pengusahaan tanah HGU Namun apabila ditinjau dari hukum kontrak, prinsip dalam Peraturan Pemerintahan tersebut diatas berbeda konsep dengan hukum perjanjian. Penggunaan tanah dengan perjanjian diatas tanah HGU sebagai alas hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sah selama perjanjian tersebut

²⁰ Putusan Mahkamah Agung No 1863/K.Pid.sus-LH/2017

memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Adanya ketentuan mengenai larangan penyerahan pemanfaatan Tanah HGU kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan bukan berarti tidak membenarkan Penggunaan tanah HGU dengan perjanjian oleh pihak ketiga secara hukum. Karena Apabila dielaborasi dengan hukum perjanjian, maka penggunaan tanah HGU dengan perjanjian dapat dibenarkan secara hukum dengan meninjau asas kebebasan berkontrak dan syarat perjanjian sebab yang halal.

Dengan disepakatinya sebuah perjanjian di antara para pihak yaitu PT. Sumur pitu dan para petani surokonto wetan, maka para petani berhak atas akses dan hasil tanaman yang mereka olah pada tanah HGU milik PT sumur Pitu. Hal tersebut didapati berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama dan telah berlangsung selama puluhan tahun. maka dari itu perjanjian yang disebut dengan perjanjian tumpang sari merupakan bentuk jaminan kepastian dan perlindungan hukum antara kedua pihak yang saling mengikat diri.

Secara teori, penggunaan HGU berdasarkan perjanjian apabila ditinjau berdasarkan hukum kontrak dari sudut pandang asas kebebasan berkontrak merupakan suatu perbuatan yang sah.

Hukum perjanjian di Indonesia menganut beberapa asas, antara lain: asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*), asas persesuaian kehendak, (*konsensualism*), asas kebiasaan, asas kekuatan mengikat, asas

persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepentingan umum, asas moral, asas kepatuhan, asas perlindungan bagi golongan yang lemah, dan asas sistem terbuka.

Dalam hal ini penulis mengangkat isu hukum berdasarkan fenomena yang terjadi di desa Surokonto Wetan. Para petani mengelola tanah HGU milik PT Sumur Pitu dengan alas perjanjian. Perjanjian itu kerap disebut dengan perjanjian tumpang sari. Para petani menggunakan bagian dari tanah HGU PT Sumur Pitu untuk ditanami tanaman muda seperti jagung untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam hal ini dapat dipertanyakan hak para petani yang mengelola tanah HGU berdasarkan perjanjian, yang menanam tanaman diatas bagian tanah HGU itu merupakan objek usahanya namun status tanah tetap menjadi milik PT Sumur pitu dalam kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Perlindungan hukum untuk penggunaan tanah HGU berdasarkan perjanjian diwujudkan dengan perjanjian itu sendiri dalam hal ini adalah perjanjian tumpang sari. Kedua pihak yang saling mengikatkan diri menjalankan prestasinya maka perjanjian itulah yang menjadi perlindungan dan jaminan kepastian hukum untuk masing-masing pihak.

Penggunaan tanah HGU berdasarkan perjanjian ini cenderung dipilih masyarakat karena terdapat kemudahan-kemudahan di dalam prosedurnya dibandingkan dengan klaim penguasaan tanah atau hak atas tanah lainnya yang sudah ada sebagaimana ditentukan dalam UUPA yang tentunya dengan prosedur yang rumit.

Akan tetapi hal ini tidak juga lepas dari beberapa kelemahan, dikarenakan hukum yang mengatur permasalahan perjanjian tumpeng sari ini tidak bersifat baku dan tertulis, yang dalam praktiknya, perjanjian dilangsungkan hanyalah berdasarkan pada kebiasaan-kebiasaan yang terjadi di masyarakat yaitu dengan membagi hasil 70 persen untuk para petani dan 30 persen untuk PT Sumur pitu. Sehingga sebagai akibatnya sering kali timbul berbagai permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian tumpeng sari salah satunya adalah masalah dalam jaminan kepastian hukum suatu perjanjian yang menggunakan kesepakatan lisan tanpa adanya bukti tertulis, formal dan legal.

Ketentuan mengenai perjanjian ditemukan dalam kitab undang-undang hukum perdata. pengertian perjanjian sebagaimana dalam pasal 1313 KUHPer dikatakan bahwa Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dikatakan dalam pasal 1338 yaitu ayat (1) "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*".

Menurut Abdulkadir Muhammad Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²¹

²¹ P.N.H. Simanjuntak, Op.Cit., h. 332

Menurut Prof. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²²

Dasar bahwa orang bisa melakukan perjanjian pemanfaatan tanah diatas tanah HGU yaitu berdasarkan sebuah prinsip. Prinsip yang dimaksud adalah prinsip kebebasan berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan terutama uupa dan peraturan pelaksanaanya. Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas “suatu sebab yang halal”. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa “*suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”²³

Bahwa di dalam perjanjian terdapat pihak-pihak yang saling mengikatkan diri di mana dalam hukum perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu asas utama sebagai landasan hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu landasan dalam hukum perjanjian berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apa pun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.²⁴

²² Titik Triwulan Tutik, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006, h. 243.

²³ Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 KUH Perdata

²⁴ Gemala Dewi, Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah, (Jakarta, Kencana, 2004), h. 187

Berdasarkan pasal 1329 KUH Perdata menyatakan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang”. Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan “tidak cakap untuk membuat perjanjian” adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, wanita yang sudah bersuami.. Serta dalam pasal 1331 KUH Perdata menyatakan “orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang”.²⁵

Dapat disimpulkan bahwa KUH Perdata tidak melarang bagi seseorang untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendaki. Undang-undang hanya menentukan bahwa orang-orang tertentu tidak cakap untuk membuat perjanjian. Setiap orang bebas untuk memilih pihak dengan siapa membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Bahkan, apabila seseorang membuat perjanjian dengan lainnya yang menurut undang-undang tidak cakap membuat perjanjian, maka perjanjian tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.

Asas kebebasan berkontrak diasumsikan dengan adanya posisi tawar seimbang antara para pembuat kontrak. Asas kebebasan berkontrak ini diakui

²⁵ Pasal 1329 jo. Pasal 1330 dan 1331 KUH Perdata

dalam hukum perjanjian Indonesia karenanya hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem perjanjian terbuka. Kebebasan kepentingan individu menjadi sumber adanya kebebasan berkontrak. Sehingga kesepakatan antara pihak yang mengikatkan diri dengan sebuah perjanjian sangatlah penting, karena apabila salah satu pihak keberatan dalam menyepakati perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Dapat dipahami bahwa dalam asas kebebasan berkontrak, hukum tidak dapat membatasi syarat-syarat yang boleh dibuat oleh para pihak dalam sebuah perjanjian selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan Norma yang berlaku.²⁶ Sehingga para pihak bebas menentukan sendiri terkait materi muatan atau isi dari perjanjiannya. Pada dasarnya seseorang menurut hukum tidak dapat dipaksa menyepakati sebuah perjanjian dimanah terdapat kebebasan bagi para pihak untuk menentukan dengan siapa dia hendak membuat ataupun menolak sebuah perjanjian.

Menurut Syahdini asas kebebasan berkontrak adalah asas yang menekankan kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain (arti dasar, yaitu tanpa batas).²⁷ Asas kebebasan berkontrak dalam

²⁶ Suryono, Leli Joko, 2009, *Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian*, Jurnal Media Hukum, No. 2

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian*, Jakarta, Institut Indonesia, 1993, h. 11.

bahasa Inggris adalah *freedom of contract*, *liberty of contract*, dan *party autonomy*.

Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan setiap orang dalam mengadakan suatu perjanjian baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Jadi Kontrak adalah suatu persetujuan diantara dua atau lebih orang yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal khusus.

Dalam perjanjian, setiap orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah *Contradictio interminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana (*take it or leave it*).

Dasar bahwa orang bebas melakukan perbuatan hukum berkontrak selama pihak-pihaknya dan hal yang diperjanjikan tidak melanggar perundang-undangan, sehingga perjanjian menggunakan HGU sebenarnya tidak melanggar hukum. Dengan demikian, maka setiap orang bisa melakukan perjanjian penggunaan tanah pada tanah HGU dapat dilakukan dengan prinsip kebebasan berkontrak melanggar selama tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan terutama UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Ikatan perjanjian tersebut dikuatkan dengan asas *pacta sunt servanda*. Konsep modern kebebasan berkontrak menjadi dasar signifikan bahwa para pihak dalam kontrak memiliki hak otonomi untuk menentukan posisi tawar menawar dan menuntut pemenuhan dari prestasi yang mereka sepakati.

Dengan adanya konvensi para pihak maka timbul perikatan dalam sebuah kontrak sebagaimana layaknya undang-undang. Apa yang dikatakan seseorang dalam suatu hubungan hukum menjadi hukum bagi mereka (*cum nexum faciet manicipiumwue, uit lingua mancouassit, ita jus esto*) dari asas *pacta sunt servanda* ini dikatakan bahwa perjanjian yang sah memiliki kedudukan yang sama dengan undang-undang sehingga substansi perjanjian menggunakan tanah HGU dengan perjanjian tidak dapat di intervensi oleh hakim maupun pihak ketiga selama kedua pihak yang berkaitan menjalankan prestasinya.²⁸

Dalam hukum positif doktrin tersebut diangkat berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Pasal 1338

²⁸ Lon L. fuller dan Melvin aron Eisenberg, basic contract law (st. paul, minn: west publishing co,1972) h. 112

ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.²⁹

Berdasarkan dua pasal dalam KUH Perdata tersebut, dapat dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa “sepakat” dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa disebut *Contradictio interminis*, adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat.

Adanya konsensus dari para pihak, maka menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas *pacta sunt servanda* menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan hanya kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati, konsekuensinya hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi perjanjian yang dibuat para pihak tersebut.

Perkataan “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas ini berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan “siapa”

²⁹ Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

perjanjian diadakan. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat³⁰

2. Pengolahan Tanah HGU Berdasarkan Perjanjian Sebagai

Hak Atas Tanah

Penggunaan tanah HGU dengan perjanjian adalah sah menurut hukum perjanjian selama perjanjian itu dibuat berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku sebagai perjanjian yang sah. Bahwa menurut asas *pacta sunt servanda* perjanjian yang sah merupakan peraturan yang mengikat sama kedudukannya seperti Undang-undang untuk kedua pihak yang mengikatkan diri sehingga substansi perjanjian dalam hal ini penggunaan tanah HGU dengan alas perjanjian tidak dapat di Intervensi oleh hakim maupun pihak ketiga.

Tujuan dari adanya hukum perjanjian diharapkan dapat meningkatkan kepastian, keadilan, dan *predictability* dan pada saat yang bersamaan menjadi alat bagi para pihak untuk mengelola risiko (*risk management tool*)³¹

Dalam isu hukum yang penulis angkat, materi perjanjiannya adalah para petani Surokonto boleh menggunakan bagian tanah HGU dengan syarat bagi hasil sebanyak 30 persen untuk PT Sumur Pitu dan 70 Persen untuk para petani. Penulis

³⁰ Badruzaman, Mariam Darus, dkk., 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

³¹ Gayo, Akhyar Ari. "Dinamika Legislasi Hukum Islam: Analisa atas Upaya Pembentukan Hukum Perikatan Syariah". Jurnal RechtsVinding, Vol. 4, No. 3 .Desember, 2015.

menilai bahwa substansi perjanjian tersebut tidak melukai norma kesusilaan sebagaimana syarat perjanjian yang sah yaitu unsur sebab atau *causa* yang halal.

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* dalam Bahasa Belanda atau *causa* dalam Bahasa latin yang dimaksud dalam hal perjanjian ini bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.³²

Klausula yang halal berarti isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang³³, Sebab dikatakan palsu jika diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya, Sebab dikatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, serta Suatu perjanjian tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksudkan oleh para pihak pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.

Dengan dipenuhinya ke empat syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Pihak-pihak yang berjanji itu harus bermaksud supaya perjanjian yang mereka buat itu mengikat secara sah. Pengadilan harus yakin tentang maksud mengikat secara sah itu. Mengikat secara sah artinya

³² Panggabean, R.M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku". Jurnal Hukum. No. 4 Vol. 17. Oktober, 2010.

³³ Setiawan, Fajar Bayu, Himma Asihsalista, Nikki Ramadhani M. Pranoto. "Kedudukan Kontrak Sewa Rahim dalam Hukum Positif Indonesia". Private Law. ed. 1. MaretJuni, 2013.

perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang diakui oleh hukum³⁴

Dalam konteks hukum, perjanjian masuk ke dalam ranah hukum privat umum, yaitu hukum yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, dengan meniti beratkan pada kepentingan perorangan atau individu. Istilah hukum privat dalam sistem hukum Indonesia disebut juga hukum Perdata.³⁵

Berdasarkan perjanjian itu, sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum maka para petani surokonto wetan dapat melakukan klaim sebagai hak atas tanah. perjanjian tumpeng sari tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk perlindungan hukum preventif meskipun belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam UUPA.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat tersebut bukanlah sebuah bentuk pelanggaran dari larangan sebagaimana disebutkan dalam pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 melainkan merupakan suatu bentuk Hak yang baru yang belum diatur dalam UUPA. Sehingga Pemerintah seharusnya mengakui Hak tersebut agar tidak terjadi konflik baik perdata maupun pidana lingkungan hidup.

Dengan ini perjanjian dapat dijadikan sebagai dasar pengakuan terhadap hak pengelolaan HGU di mana pengakuan tersebut merupakan bentuk perlindungan

³⁴ Yessica, Evalina. "Karakteristik dan Kaitan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi". *Jurnal Repertorium*. vol.1, no.2. November, 2014.

³⁵ Santoso Az, Lukman. *Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*. Malang: Setara Press, 2016.

administratif oleh pemerintah sebagai bentuk jaminan dan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan tanah HGU dengan perjanjian.

Sehingga atas dasar itu, praktik semacam ini harus dipandang sebagai suatu hal yang semestinya diakui oleh negara. Terutama Hak atas tanah yang timbul dari perjanjian tersebut sebagai bentuk perlindungan administratif.

