

## Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Pt. Indogreen Jaya Abadi Dalam Penggunaan Lahan Masyarakat Di Desa Sungai Bela Kecamatan Kuindra

Ahmad Sofyan Harahap<sup>1</sup>, Ali Azhar<sup>2</sup>, Vivi Arfiani Siregar<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri

<sup>2,3</sup>Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Indragiri

ahmadsofyanharahap84@gmail.com<sup>1</sup>, Sahabat.aliazhar@gmail.com, viviasvivas0@gmail.com<sup>3</sup>

### Kata Kunci:

Perjanjian Kerja Sama,  
Penggunaan Lahan,  
PT. Indogreen Jaya Abadi,  
Masyarakat, Hukum Perjanjian

### Abstract

*This study aims to examine and analyze the implementation of the cooperation agreement between PT. Indogreen Jaya Abadi and the local community regarding land use in Sungai Bela Village, Kuindra Subdistrict, as well as to identify the obstacles encountered in carrying out the agreement. A land-use cooperation agreement between a company and landowning communities constitutes a legal relationship that must fulfill the principles of contract law as regulated under the Indonesian Civil Code, particularly the principles of consensus, balance, and good faith. This research employs an empirical (socio-legal) method with a descriptive qualitative approach, using interviews, observation, and documentation study involving the parties directly engaged in the agreement. The findings indicate that the implementation of the cooperation agreement between PT. Indogreen Jaya Abadi and the community of Sungai Bela Village has generally been carried out in accordance with the terms agreed upon, although several obstacles remain, including delays in compensation payments, unclear land boundaries, and limited community understanding of the agreement's contents. These factors have the potential to trigger disputes if not promptly resolved through deliberation or available legal remedies. This study recommends strengthening legal assistance for the community and enhancing transparency in the implementation of the agreement to achieve a fair and mutually beneficial cooperative relationship between both parties.*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat dalam penggunaan lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Perjanjian kerja sama penggunaan lahan antara perusahaan dan masyarakat pemilik lahan merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang harus memenuhi asas-asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya asas kesepakatan, keseimbangan, dan itikad baik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (yuridis sosiologis) dengan pendekatan deskriptif kualitatif, melalui teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan studi dokumentasi terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela secara umum telah berjalan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, meskipun masih terdapat beberapa kendala terkait pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, seperti keterlambatan pembayaran kompensasi, ketidakjelasan batas lahan, serta minimnya pemahaman masyarakat terhadap isi perjanjian. Faktor-faktor tersebut berpotensi menimbulkan sengketa apabila tidak segera diselesaikan melalui mekanisme musyawarah maupun penyelesaian hukum yang tersedia. Penelitian ini

merekomendasikan perlunya penguatan pendampingan hukum bagi masyarakat serta transparansi dalam pelaksanaan perjanjian guna mewujudkan hubungan kerja sama yang berkeadilan bagi kedua belah pihak.

**Corresponding Author:**

Ahmad Sofyan Harahap  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indragiri  
Tembilahan  
ahmadsofyanharahap84@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila menempatkan sumber daya alam, khususnya tanah, sebagai salah satu unsur penting dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana dicita-citakan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat.<sup>1</sup> Cita-cita tersebut kemudian dituangkan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Ketentuan ini menunjukkan bahwa penguasaan negara atas tanah bukanlah dimaksudkan sebagai kepemilikan negara dalam arti privat, melainkan sebagai kewenangan untuk mengatur, merencanakan, serta mengawasi pemanfaatan tanah agar memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena selain berfungsi sebagai sumber penghidupan bagi masyarakat, tanah juga merupakan aset ekonomi yang bernilai tinggi bagi pelaku usaha, termasuk perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan dan agrobisnis. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi dasar filosofis bagi pengaturan pertanahan di Indonesia, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).<sup>3</sup>

Prinsip *hak menguasai negara* atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut mengandung konsekuensi bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk mengatur hubungan hukum antara orang-perseorangan maupun badan hukum dengan tanah, serta mengatur hubungan hukum antara orang-perseorangan dengan perbuatan hukum yang menyangkut tanah.<sup>4</sup> Namun demikian, hak menguasai negara tersebut tetap harus memberikan ruang bagi warga negara, baik perseorangan maupun badan hukum, untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup maupun menjalankan kegiatan usahanya, sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup> Dengan demikian, UUD

---

<sup>1</sup> Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, alinea keempat

<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 215.

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

1945 menjadi landasan konstitusional tertinggi yang mendasari seluruh pengaturan pertanahan di Indonesia, termasuk dalam hal terjadinya hubungan hukum antara badan usaha dan masyarakat dalam bentuk perjanjian pemanfaatan lahan.

Landasan konstitusional tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan peraturan pelaksana dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di bidang pertanahan.<sup>6</sup> UUPA mengatur secara komprehensif mengenai hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai, yang menjadi dasar bagi setiap hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, termasuk hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan antara badan usaha dan masyarakat.<sup>7</sup>

Peranan tanah dalam pembangunan nasional tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi semata, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan hukum. Oleh karena itu, setiap pemanfaatan tanah harus memperhatikan fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penggunaan tanah tidak boleh semata-mata berorientasi pada kepentingan ekonomi pihak tertentu, tetapi harus tetap memperhatikan kepentingan masyarakat, keseimbangan lingkungan, serta memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan bersama. Dalam konteks kerja sama penggunaan lahan antara perusahaan dan masyarakat, fungsi sosial hak atas tanah menjadi landasan penting agar pelaksanaan perjanjian tidak hanya memberikan keuntungan bagi perusahaan, tetapi juga mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah.

Dalam praktiknya, kebutuhan lahan yang luas bagi kegiatan usaha perkebunan sering kali tidak dapat dipenuhi sepenuhnya melalui kepemilikan tanah negara atau tanah yang telah dikuasai secara langsung oleh perusahaan. Oleh karena itu, banyak perusahaan menempuh jalan kerja sama dengan masyarakat pemilik atau penggarap lahan melalui skema perjanjian, baik dalam bentuk sewa-menyewa, bagi hasil, maupun pola kemitraan inti-plasma.<sup>8</sup> Perjanjian semacam ini pada dasarnya merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>9</sup> Meskipun demikian, asas kebebasan berkontrak bukanlah asas yang bersifat mutlak. Dalam perkembangannya, penerapan asas tersebut harus diimbangi dengan asas keseimbangan, kepatutan, dan itikad baik agar tidak menimbulkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), khususnya ketika salah satu pihak memiliki posisi ekonomi maupun pengetahuan hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak lainnya. Oleh karena itu, dalam hubungan hukum antara perusahaan dengan masyarakat pemilik lahan diperlukan adanya perlindungan hukum agar kebebasan berkontrak tetap mencerminkan keadilan bagi kedua belah pihak.<sup>10</sup>

Sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian kerja sama penggunaan lahan, harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan

---

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-23, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 41

<sup>7</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 87

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 273.

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1)

<sup>10</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana.

untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal.<sup>11</sup> Lebih lanjut, Subekti menjelaskan bahwa perjanjian yang baik harus dilandasi oleh itikad baik (*goede trouw*) dari para pihak, sehingga pelaksanaannya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang berkontrak.<sup>12</sup> Asas itikad baik ini menjadi sangat penting terutama dalam perjanjian yang melibatkan pihak-pihak dengan kedudukan ekonomi dan pengetahuan hukum yang tidak seimbang, sebagaimana lazim terjadi antara perusahaan besar dengan masyarakat pedesaan. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana.

PT. Indogreen Jaya Abadi merupakan salah satu perusahaan yang menjalankan kegiatan usahanya dengan memanfaatkan lahan milik masyarakat melalui skema perjanjian kerja sama di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra. Kerja sama ini pada awalnya dilandasi oleh keinginan untuk menciptakan hubungan yang saling menguntungkan antara perusahaan dan masyarakat, sejalan dengan semangat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, di mana masyarakat memperoleh manfaat ekonomi dari kompensasi maupun bagi hasil, sementara perusahaan memperoleh akses terhadap lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan usahanya. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, perjanjian kerja sama penggunaan lahan tidak jarang menimbulkan permasalahan, baik yang bersumber dari ketidakjelasan objek perjanjian, keterlambatan pemenuhan kewajiban, maupun rendahnya pemahaman masyarakat terhadap klausula-klausula perjanjian yang telah disepakati.<sup>13</sup> Hubungan hukum antara perusahaan dengan masyarakat dalam penggunaan lahan pada hakikatnya merupakan hubungan keperdataan yang didasarkan pada kesepakatan para pihak. Akan tetapi, dalam praktiknya hubungan tersebut sering kali memperlihatkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining position*). Perusahaan umumnya memiliki sumber daya, kemampuan finansial, serta pendampingan hukum yang lebih memadai dibandingkan masyarakat, sedangkan masyarakat lebih banyak mengandalkan kepercayaan terhadap perusahaan maupun pemerintah desa dalam proses penandatanganan perjanjian. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila isi perjanjian tidak dipahami secara menyeluruh oleh masyarakat atau apabila perusahaan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Oleh sebab itu, implementasi perjanjian tidak hanya dinilai dari terpenuhinya syarat sah perjanjian, tetapi juga dari sejauh mana asas keseimbangan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam pelaksanaannya.

Fenomena ketimpangan pemahaman hukum antara perusahaan dan masyarakat dalam perjanjian penggunaan lahan bukanlah persoalan yang berdiri sendiri. Salim HS mengemukakan bahwa banyak sengketa pertanahan di Indonesia yang bersumber dari lemahnya pengetahuan masyarakat mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian, sehingga masyarakat cenderung berada pada posisi yang dirugikan ketika terjadi wanprestasi dari pihak perusahaan.<sup>14</sup> Selain itu, Boedi Harsono menekankan bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh pihak lain di luar pemiliknya harus tetap memperhatikan prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, sebagaimana diamanatkan oleh UUPA sebagai turunan dari UUD 1945.

---

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-23, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 41

<sup>13</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 87.

<sup>14</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 56

Persoalan lain yang tidak kalah penting adalah menyangkut pengawasan atas pelaksanaan perjanjian setelah ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian yang secara normatif telah memenuhi syarat sah tidak serta-merta menjamin pelaksanaannya berjalan sesuai kesepakatan, mengingat implementasi suatu perjanjian sangat dipengaruhi oleh itikad baik, kondisi ekonomi, serta konsistensi para pihak dalam memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam konteks perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela, terdapat indikasi adanya kendala dalam pelaksanaan perjanjian, seperti keterlambatan pembayaran kompensasi, ketidakjelasan batas-batas lahan yang digunakan, serta minimnya sosialisasi mengenai isi perjanjian kepada masyarakat pemilik lahan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum apabila tidak segera diselesaikan melalui mekanisme musyawarah maupun jalur hukum yang tersedia, dan pada gilirannya dapat mencederai cita-cita kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat dalam penggunaan lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, guna mengetahui sejauh mana perjanjian tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian, serta untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaannya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis bagi pengembangan ilmu hukum perjanjian dan hukum agraria, maupun secara praktis bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kerja sama penggunaan lahan, khususnya dalam upaya mewujudkan hubungan kerja sama yang berkeadilan dan berkepastian hukum. Penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama penggunaan lahan menjadi penting karena masih ditemukan kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan pelaksanaannya di lapangan (*das sein*). Secara normatif, hukum perjanjian memberikan jaminan mengenai kepastian hukum, keseimbangan hak dan kewajiban, serta perlindungan terhadap para pihak. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai hambatan, seperti keterlambatan pelaksanaan prestasi, ketidakjelasan objek perjanjian, serta rendahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap isi perjanjian. Kesenjangan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan suatu perjanjian tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat formal pembentukan kontrak, tetapi juga dipengaruhi oleh kualitas pelaksanaan, pengawasan, dan kepatuhan para pihak terhadap isi perjanjian yang telah disepakati.

## RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat dalam penggunaan lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra?
2. Apa sajakah hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat dalam penggunaan lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, serta bagaimana upaya penyelesaiannya?

## 2. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris atau yang sering disebut juga dengan penelitian yuridis sosiologis (*socio-legal research*). Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat, atau dengan

kata lain penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan tertentu dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta-fakta yang kemudian dianalisis untuk menuju identifikasi dan pada akhirnya menuju penyelesaian masalah.<sup>15</sup>

Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada pertimbangan bahwa objek yang dikaji bukan sekadar norma hukum yang mengatur perjanjian kerja sama secara tekstual, melainkan juga bagaimana norma tersebut diimplementasikan dalam praktik pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, termasuk mengidentifikasi kesenjangan (*gap*) antara *das sollen* (apa yang seharusnya diatur dalam hukum perjanjian) dengan *das sein* (apa yang senyatanya terjadi di lapangan).<sup>16</sup> Penelitian hukum empiris berorientasi pada pengkajian hukum sebagai perilaku nyata (*law in action*), yaitu bagaimana ketentuan hukum mengenai perjanjian diterapkan dalam praktik hubungan hukum antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan sekaligus, yaitu:

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan hukum agraria, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan pelaksana lainnya yang relevan dengan perjanjian penggunaan lahan.<sup>17</sup>

### b. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk melihat bagaimana perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dan masyarakat Desa Sungai Bela dilaksanakan secara nyata di lapangan, termasuk perilaku, persepsi, dan interaksi para pihak dalam memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati.

### c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah kasus konkret pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela sebagai unit analisis utama dalam penelitian ini.

### d. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan pendapat para sarjana mengenai hukum perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas keseimbangan, dan wanprestasi.

Penggunaan ketiga pendekatan tersebut dimaksudkan agar penelitian tidak hanya mengkaji norma hukum yang mengatur perjanjian kerja sama penggunaan lahan, tetapi juga menganalisis penerapan norma tersebut dalam praktik serta kesesuaiannya dengan fakta hukum yang ditemukan di lapangan.

## 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, dengan pertimbangan bahwa lokasi tersebut merupakan tempat pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 51

<sup>16</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 43

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm.

masyarakat pemilik lahan yang menjadi objek penelitian ini. Lokasi penelitian dipilih secara purposif karena Desa Sungai Bela merupakan salah satu desa yang memiliki kerja sama penggunaan lahan dengan PT. Indogreen Jaya Abadi. Selain itu, lokasi tersebut dipilih karena terdapat permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kerja sama, sehingga dianggap representatif untuk memperoleh data empiris sesuai dengan tujuan penelitian.

#### 4. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang diteliti, dalam hal ini mengenai pelaksanaan perjanjian kerja sama penggunaan lahan beserta hambatan-hambatan yang timbul di dalamnya.<sup>18</sup> Penelitian deskriptif tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, melainkan untuk memaparkan kondisi senyatanya secara mendalam berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan.

#### 5. Sumber Data

Data dalam penelitian ini bersumber dari dua jenis data, yaitu:

##### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan.<sup>6</sup> Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan para pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian kerja sama, yaitu:

1. Pihak manajemen/perwakilan PT. Indogreen Jaya Abadi;
2. Kepala Desa dan/atau perangkat Desa Sungai Bela;
3. Masyarakat pemilik lahan yang menjadi pihak dalam perjanjian kerja sama.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*), yang terdiri atas:<sup>7</sup>

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, meliputi:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan perjanjian dan pertanahan;
  - e) Dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli hukum perjanjian dan hukum agraria.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

#### 6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan, penelitian ini menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Wawancara (*Interview*)

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 10

Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur (*semi-structured interview*) dengan menggunakan pedoman wawancara sebagai acuan, namun tetap memberikan keleluasaan bagi narasumber untuk memberikan keterangan secara lebih mendalam.<sup>19</sup> Wawancara ditujukan kepada pihak PT. Indogreen Jaya Abadi, aparat desa, serta masyarakat yang menjadi pihak dalam perjanjian kerja sama penggunaan lahan.

## 2. Observasi

Observasi dilakukan dengan cara mengamati secara langsung kondisi lahan yang menjadi objek perjanjian kerja sama, guna memperoleh gambaran nyata mengenai pelaksanaan perjanjian di lapangan.

## 3. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi dilakukan dengan menelaah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kerja sama, seperti naskah perjanjian, bukti pembayaran kompensasi, serta dokumen pendukung lainnya yang relevan dengan objek penelitian.

## 7. Populasi dan Sampel/Informan

Mengingat penelitian ini bersifat kualitatif, maka penentuan informan dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan informan berdasarkan pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan penelitian.

Informan dalam penelitian ini terdiri atas:

- a) 1 (satu) orang perwakilan manajemen PT. Indogreen Jaya Abadi;
- b) 1 (satu) orang Kepala Desa Sungai Bela;
- c) Beberapa orang masyarakat pemilik lahan yang menjadi pihak dalam perjanjian kerja sama, yang ditentukan berdasarkan kesediaan dan keterlibatan langsung dalam perjanjian.

## 8. Teknik Analisis Data

Data yang telah diperoleh, baik data primer maupun data sekunder, selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan data yang terkumpul dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, kemudian dihubungkan antara satu data dengan data lainnya untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yuridis, yaitu dengan menghubungkan data lapangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin para ahli, serta teori hukum yang relevan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Analisis dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

- a) Reduksi data, yaitu proses pemilihan dan penyederhanaan data yang diperoleh dari lapangan sesuai dengan fokus penelitian;
- b) Penyajian data, yaitu proses penyusunan data yang telah direduksi ke dalam bentuk narasi deskriptif yang sistematis;
- c) Penarikan kesimpulan, yaitu proses akhir untuk menjawab rumusan masalah berdasarkan data yang telah dianalisis.

Analisis data dalam penelitian ini juga menggunakan metode interpretasi hukum, khususnya interpretasi gramatikal dan sistematis, guna menganalisis kesesuaian pelaksanaan perjanjian kerja sama dengan asas-asas hukum perjanjian yang berlaku, seperti asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan asas keseimbangan sebagaimana diatur dalam KUHPerdota.

---

<sup>19</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017, hlm. 190.



### 3. PEMBAHASAN

#### **Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan Masyarakat dalam Penggunaan Lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra**

##### 1. Dasar Hukum dan Bentuk Perjanjian

Perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat pemilik lahan di Desa Sungai Bela pada dasarnya merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>20</sup> Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, perjanjian kerja sama tersebut dituangkan secara tertulis dalam bentuk akta perjanjian yang ditandatangani oleh perwakilan PT. Indogreen Jaya Abadi selaku pihak pertama dan masyarakat pemilik lahan selaku pihak kedua, dengan diketahui oleh Kepala Desa Sungai Bela sebagai pihak yang menyaksikan proses penandatanganan.

Ditinjau dari segi keabsahannya, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak :Perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan bebas antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat pemilik lahan, tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan;
2. Kecakapan bertindak :Para pihak yang menandatangani perjanjian merupakan subjek hukum yang telah dewasa dan cakap secara hukum untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu: Objek perjanjian berupa bidang tanah tertentu yang jelas letak dan batas-batasnya, yang akan digunakan oleh PT. Indogreen Jaya Abadi untuk kegiatan usahanya;
4. Sebab yang halal : Tujuan perjanjian, yaitu kerja sama pemanfaatan lahan untuk kegiatan usaha yang sah, tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>21</sup>

##### 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Berdasarkan naskah perjanjian yang diperoleh dari lapangan, hak dan kewajiban para pihak diatur secara timbal balik. PT. Indogreen Jaya Abadi selaku pihak pertama memiliki kewajiban untuk membayar kompensasi atau bagi hasil kepada masyarakat pemilik lahan sesuai dengan kesepakatan, menjaga kelestarian lahan selama masa perjanjian berlangsung, serta mengembalikan lahan kepada pemiliknya dalam kondisi baik setelah jangka waktu perjanjian berakhir. Sebaliknya, masyarakat pemilik lahan selaku pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan penguasaan fisik atas lahan kepada perusahaan selama jangka waktu yang disepakati, serta tidak melakukan tindakan yang menghalangi kegiatan usaha perusahaan di atas lahan tersebut. Hubungan hak dan kewajiban ini sejalan dengan asas keseimbangan (*equilibrium*) dalam hukum perjanjian, yang menghendaki adanya keseimbangan posisi tawar dan pemenuhan prestasi antara kedua belah pihak.<sup>22</sup> Namun demikian, dalam praktiknya, keseimbangan tersebut tidak selalu berjalan ideal, mengingat adanya perbedaan kedudukan ekonomi dan pengetahuan hukum antara perusahaan sebagai badan usaha yang memiliki sumber daya dan tenaga ahli hukum, dengan masyarakat pedesaan yang pada umumnya memiliki pemahaman hukum yang terbatas.

---

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1)

<sup>21</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

<sup>22</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 78

Dalam perspektif hukum perjanjian, kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan asas kebebasan berkontrak tidak hanya diukur dari adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memperhatikan keseimbangan kedudukan para pihak dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian. Asas keseimbangan menghendaki agar hak dan kewajiban para pihak ditempatkan secara proporsional sehingga tidak ada pihak yang mendominasi atau berada pada posisi yang lebih lemah. Dalam hubungan hukum antara perusahaan dengan masyarakat pemilik lahan, perbedaan kemampuan ekonomi, tingkat pendidikan, serta pemahaman terhadap aspek hukum berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining position*). Oleh karena itu, meskipun secara formal perjanjian telah memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, secara substansial perlu dipastikan bahwa masyarakat benar-benar memahami isi, tujuan, serta akibat hukum dari setiap klausula yang disepakati. Penerapan asas keseimbangan tersebut menjadi penting untuk mewujudkan rasa keadilan dalam hubungan kontraktual sekaligus mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.<sup>23</sup>

### 3. Realisasi Pelaksanaan Perjanjian di Lapangan

Hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait menunjukkan bahwa secara umum pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela telah berjalan sesuai dengan kesepakatan awal, terutama pada tahap penyerahan lahan dan dimulainya kegiatan usaha oleh perusahaan. Perusahaan telah melakukan pengukuran dan pematokan batas lahan, serta memulai kegiatan usahanya sesuai dengan jadwal yang disepakati dalam perjanjian. Meskipun demikian, dari aspek pemenuhan kewajiban finansial, ditemukan bahwa tidak seluruh pembayaran kompensasi dilakukan tepat waktu sesuai jadwal yang tercantum dalam perjanjian. Beberapa masyarakat pemilik lahan menyatakan bahwa pembayaran kompensasi tahap kedua dan ketiga mengalami keterlambatan berkisar antara satu hingga tiga bulan dari jadwal yang telah disepakati. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara *das sollen* (apa yang seharusnya dilaksanakan sesuai perjanjian) dengan *das sein* (kenyataan pelaksanaan di lapangan), yang menjadi ciri khas kajian dalam penelitian hukum empiris.<sup>24</sup>

Dari sisi pelaksanaan oleh masyarakat, ditemukan pula bahwa sebagian pemilik lahan belum sepenuhnya memahami keseluruhan isi klausula perjanjian, khususnya terkait jangka waktu perjanjian, mekanisme perpanjangan, serta konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak. Ketidapahaman ini berpotensi menimbulkan kesalahpahaman antara masyarakat dan perusahaan di kemudian hari, terutama menjelang berakhirnya jangka waktu perjanjian. Apabila ditinjau dari ketentuan KUHPdata, keterlambatan pembayaran kompensasi oleh PT. Indogreen Jaya Abadi merupakan bentuk keterlambatan dalam memenuhi prestasi (*mora debitoris*). Pasal 1238 KUHPdata menentukan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi prestasinya atau setelah diberikan peringatan (*somasi*). Dengan demikian, meskipun perusahaan pada akhirnya tetap melaksanakan pembayaran, keterlambatan tersebut tetap menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian belum sepenuhnya sesuai dengan isi kontrak yang telah disepakati. Apabila keterlambatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi masyarakat pemilik lahan, maka secara hukum masyarakat memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, maupun upaya hukum lainnya sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPdata. Namun berdasarkan hasil penelitian, masyarakat lebih memilih

---

<sup>23</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 43.

penyelesaian melalui musyawarah daripada menempuh jalur litigasi karena mempertimbangkan hubungan baik dengan perusahaan serta biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan perjanjian, penyelesaian secara kekeluargaan masih menjadi pilihan utama masyarakat Desa Sungai Bela. Meskipun demikian, penyelesaian secara musyawarah tidak menghapus fakta bahwa keterlambatan pembayaran merupakan bentuk pelaksanaan prestasi yang tidak tepat waktu. Oleh karena itu, perusahaan perlu meningkatkan kepatuhan terhadap jadwal pembayaran sebagaimana telah diperjanjikan agar asas kepastian hukum dan asas itikad baik tetap terpelihara dalam hubungan hukum para pihak.<sup>25</sup>

#### 4. Analisis Kesesuaian dengan Asas-Asas Perjanjian

Ditinjau dari asas itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana dikemukakan oleh Subekti, pelaksanaan perjanjian oleh PT. Indogreen Jaya Abadi menunjukkan itikad baik dalam arti perusahaan tetap melaksanakan kewajibannya meskipun terjadi keterlambatan, dan tidak terdapat indikasi upaya untuk menghindari kewajiban pembayaran kompensasi sama sekali. Namun demikian, keterlambatan yang terjadi tetap merupakan bentuk pelaksanaan perjanjian yang belum optimal dan berpotensi menimbulkan kerugian immateriil berupa ketidakpastian bagi masyarakat pemilik lahan yang menggantungkan sebagian penghasilannya pada kompensasi tersebut. Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela telah berjalan sesuai dengan kesepakatan pada aspek pokok perjanjian (penyerahan dan penggunaan lahan), namun masih terdapat kekurangan pada aspek pemenuhan kewajiban finansial secara tepat waktu serta pemahaman masyarakat terhadap isi perjanjian secara menyeluruh. Selain ditinjau dari asas itikad baik, pelaksanaan perjanjian kerja sama ini juga perlu dianalisis berdasarkan asas kepastian hukum dan asas keadilan. Asas kepastian hukum menghendaki agar setiap hak dan kewajiban para pihak dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak. Dalam penelitian ini, kepastian hukum telah tercermin melalui adanya perjanjian tertulis yang memuat identitas para pihak, objek perjanjian, jangka waktu, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Namun demikian, masih ditemukannya keterlambatan pembayaran kompensasi dan kurang dipahaminya beberapa klausula oleh masyarakat menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian belum sepenuhnya memenuhi tujuan kepastian hukum.

Di sisi lain, asas keadilan menuntut agar pelaksanaan perjanjian memberikan manfaat yang seimbang bagi para pihak. Perusahaan memperoleh manfaat berupa hak untuk menggunakan lahan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, sedangkan masyarakat memperoleh kompensasi sebagai bentuk imbalan atas penggunaan lahannya. Apabila salah satu pihak terlambat memenuhi kewajibannya, maka keseimbangan hubungan hukum tersebut dapat terganggu. Oleh sebab itu, pelaksanaan perjanjian tidak cukup hanya memenuhi aspek formal, tetapi juga harus menjamin adanya keseimbangan hak, kewajiban, serta perlindungan terhadap kepentingan masing-masing pihak sehingga tujuan hukum berupa keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dapat diwujudkan secara bersamaan.

#### B. Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama dan Upaya Penyelesaiannya

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, teridentifikasi beberapa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat Desa Sungai Bela, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>25</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

## 1. Hambatan Yuridis

### a. Ketidakjelasan Batas dan Status Lahan

Salah satu hambatan yang cukup signifikan adalah ketidakjelasan batas-batas lahan yang menjadi objek perjanjian, mengingat sebagian besar lahan milik masyarakat di Desa Sungai Bela belum bersertifikat dan hanya didasarkan pada bukti kepemilikan berupa surat keterangan tanah dari desa (girik/petok).<sup>7</sup> Ketiadaan sertifikat hak atas tanah ini menimbulkan kerentanan hukum, baik bagi masyarakat maupun perusahaan, karena batas-batas lahan yang menjadi objek perjanjian tidak memiliki kepastian hukum yang kuat sebagaimana dikehendaki oleh UUPA.<sup>26</sup> Rendahnya pemahaman hukum masyarakat juga berdampak pada lemahnya posisi masyarakat dalam melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Sebagian besar masyarakat lebih memusatkan perhatian pada besarnya kompensasi yang akan diterima dibandingkan memahami ketentuan mengenai jangka waktu, mekanisme penyelesaian sengketa, maupun akibat hukum apabila terjadi wanprestasi. Kondisi tersebut mengakibatkan masyarakat kurang memiliki kemampuan untuk melakukan evaluasi terhadap isi perjanjian sebelum memberikan persetujuan. Oleh karena itu, diperlukan upaya pemberdayaan hukum melalui sosialisasi, penyuluhan, maupun pendampingan hukum agar masyarakat memiliki pemahaman yang memadai mengenai hak dan kewajibannya sebagai pihak dalam perjanjian. Langkah tersebut tidak hanya meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat, tetapi juga dapat meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

### b. Klausula Perjanjian yang Kurang Rinci

Beberapa klausula dalam perjanjian, khususnya terkait mekanisme penyesuaian nilai kompensasi, force majeure, dan penyelesaian sengketa, dirumuskan secara umum sehingga menyulitkan penafsiran ketika terjadi permasalahan di lapangan. Hal ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian, yang menghendaki agar setiap klausula dirumuskan secara jelas dan tidak menimbulkan multitafsir.<sup>9</sup>

## 2. Hambatan Non-Yuridis

### a. Keterlambatan Pemenuhan Kewajiban Finansial

Sebagaimana telah diuraikan dalam sub-bab sebelumnya, keterlambatan pembayaran kompensasi oleh PT. Indogreen Jaya Abadi menjadi hambatan utama yang dirasakan oleh masyarakat pemilik lahan. Keterlambatan ini disebabkan oleh faktor internal perusahaan, seperti kendala arus kas dan proses administrasi pencairan dana yang memerlukan waktu.

### b. Rendahnya Pemahaman Hukum Masyarakat

Rendahnya tingkat pemahaman hukum masyarakat Desa Sungai Bela terhadap isi dan konsekuensi perjanjian menjadi hambatan non-yuridis yang cukup dominan. Sebagian besar masyarakat menandatangani perjanjian tanpa memahami secara mendalam hak dan kewajiban yang timbul, sehingga ketika terjadi permasalahan, mereka cenderung merasa dirugikan tanpa mengetahui langkah hukum yang dapat ditempuh.<sup>10</sup> Kondisi ini sejalan dengan pandangan Salim HS bahwa lemahnya pengetahuan hukum masyarakat menjadi salah satu sumber utama sengketa dalam perjanjian pemanfaatan lahan di Indonesia.<sup>11</sup>

### c. Minimnya Komunikasi dan Sosialisasi

Kurangnya komunikasi yang intensif antara pihak perusahaan dengan masyarakat setelah perjanjian ditandatangani turut menjadi hambatan tersendiri. Masyarakat mengeluhkan minimnya sosialisasi lanjutan mengenai perkembangan pelaksanaan perjanjian, termasuk informasi mengenai jadwal pembayaran kompensasi berikutnya.

---

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

### 3. Upaya Penyelesaian Hambatan

Terhadap hambatan-hambatan tersebut, upaya penyelesaian yang telah dan dapat dilakukan meliputi:

#### a. Penyelesaian Melalui Musyawarah

Penyelesaian sengketa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama ini pada praktiknya lebih diutamakan melalui jalur musyawarah untuk mufakat antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat, dengan melibatkan Kepala Desa sebagai mediator. Penyelesaian melalui musyawarah ini sejalan dengan prinsip penyelesaian sengketa secara kekeluargaan yang dikenal dalam budaya hukum masyarakat Indonesia serta lebih efisien dari segi waktu dan biaya dibandingkan penyelesaian melalui jalur litigasi.

#### b. Penguatan Pendampingan Hukum

Untuk mengatasi rendahnya pemahaman hukum masyarakat, diperlukan pendampingan hukum secara berkelanjutan, baik dari pemerintah desa, lembaga bantuan hukum, maupun notaris/PPAT yang terlibat dalam pembuatan perjanjian, agar masyarakat benar-benar memahami hak dan kewajibannya sebelum menandatangani perjanjian.

#### c. Penegasan Klausula Perjanjian

Perbaikan terhadap klausula perjanjian yang kurang rinci, khususnya mengenai mekanisme sanksi keterlambatan pembayaran, penyelesaian sengketa, dan force majeure, perlu dilakukan pada perjanjian-perjanjian berikutnya guna memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi para pihak.

#### d. Sertifikasi Lahan

Upaya percepatan sertifikasi lahan masyarakat, baik melalui program strategis nasional seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maupun inisiatif mandiri, perlu didorong agar batas dan status kepemilikan lahan yang menjadi objek perjanjian memiliki kepastian hukum yang kuat.<sup>27</sup>

### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian kerja sama antara PT. Indogreen Jaya Abadi dengan masyarakat dalam penggunaan lahan di Desa Sungai Bela, Kecamatan Kuindra, secara umum telah berjalan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, khususnya pada aspek penyerahan dan penggunaan lahan, serta telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun demikian, pelaksanaan perjanjian belum sepenuhnya optimal, khususnya terkait pemenuhan kewajiban finansial berupa pembayaran kompensasi yang mengalami keterlambatan, serta belum meratanya pemahaman masyarakat terhadap keseluruhan isi klausula perjanjian yang telah disepakati.
2. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut terdiri atas hambatan yuridis, yaitu ketidakjelasan batas dan status lahan akibat belum bersertifikatnya sebagian besar lahan milik masyarakat, serta klausula perjanjian yang dirumuskan secara kurang rinci; dan hambatan non-yuridis, yaitu keterlambatan pemenuhan kewajiban finansial oleh perusahaan, rendahnya pemahaman hukum masyarakat, serta minimnya komunikasi dan sosialisasi lanjutan pasca-penandatanganan perjanjian. Upaya penyelesaian terhadap hambatan tersebut dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat dengan melibatkan Kepala Desa sebagai mediator, penguatan pendampingan hukum bagi masyarakat,

---

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

penegasan klausula perjanjian pada perjanjian-perjanjian berikutnya, serta percepatan sertifikasi lahan masyarakat.

#### SARAN

1. Bagi PT. Indogreen Jaya Abadi, disarankan untuk lebih disiplin dalam memenuhi kewajiban pembayaran kompensasi sesuai jadwal yang telah disepakati, serta meningkatkan komunikasi secara berkala dengan masyarakat pemilik lahan guna mencegah timbulnya kesalahpahaman.
2. Bagi masyarakat Desa Sungai Bela, disarankan untuk lebih proaktif dalam memahami isi perjanjian sebelum menandatangani, termasuk dengan meminta pendampingan hukum apabila diperlukan.
3. Bagi Pemerintah Desa Sungai Bela dan instansi terkait, disarankan untuk memfasilitasi sertifikasi lahan masyarakat serta berperan aktif sebagai mediator dalam penyelesaian permasalahan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian kerja sama antara perusahaan dan masyarakat.

#### REFERENSI

- Alfian, M. A. (2023). Peran saksi korban dalam proses pembuktian perkara pencemaran nama baik di media sosial [Skripsi, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya].
- Harahap, A. S., Azhar, A., & Siregar, V. A. (n.d.). Pelaksanaan perjanjian kerja sama PT. Indogreen Jaya Abadi dalam penggunaan lahan masyarakat di Desa Sungai Bela Kecamatan Kuindra. Universitas Islam Indragiri.
- Harahap, M. Y. (n.d.). Kekuasaan hakim dalam proses peradilan pidana. Sinar Grafika.
- Hamzah, A. (n.d.). Hukum acara pidana Indonesia. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (n.d.). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya.
- Hernoko, A. Y. (n.d.). Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial. Kencana.
- Kanter, E. Y., & Marpaung, S. N. (n.d.). Hukum pidana khusus. Prenadamedia Group.
- Kanter, E. Y., & Sianturi, S. R. (n.d.). Asas-asas hukum pidana di Indonesia dan penerapannya. Stora Grafika.
- Lex Crimen. (2014). Alat bukti dalam pemeriksaan perkara tindak pidana teknologi informasi di pengadilan. *Lex Crimen*, 3(3).
- Muladi. (n.d.). Kapita selekta sistem peradilan pidana. Refika Aditama.
- Permana, I. P. A., Arjaya, I. M., & Karma, N. M. S. (2021). Peranan alat bukti elektronik dalam tindak pidana pencemaran nama baik. *Jurnal Ilmu Hukum Humanis*, 2(2), 422–428.
- Rusman, & Mutmainah S., F. (n.d.). Tindakan pencemaran nama baik dan penghinaan melalui media sosial. *Jurnal yang terindeks di Neliti*.
- Salim H. S. (n.d.). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak.
- Samudra, A. H. (2020). Pencemaran nama baik dan penghinaan melalui media teknologi informasi komunikasi di Indonesia pasca amandemen UU ITE. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(1), 91–105.
- Subekti. (n.d.). Hukum perjanjian.
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (UU No. 8 Tahun 1981).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban.

Kompensasi (Pasal 183, Pasal 184, Pasal 185 dan Pasal 186 KUHAP). Rumah Adhyaksa.

Pasal 5 ayat (1) UU ITE No. 11 Tahun 2008. PPID KPI.

Perlindungan Saksi dan Korban. JDIH Kemenkeu.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024. JDIH Komdigi.