

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu elemen fundamental dalam kehidupan manusia yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga aspek sosial, budaya, dan politik. Dalam konteks negara, tanah memiliki peran strategis dalam pembangunan nasional, terutama untuk kepentingan umum. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur pengadaan tanah guna mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Ketentuan ini menjadi dasar bagi negara dalam melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dan kepentingan umum lainnya. Namun, dalam implementasinya, pengadaan tanah sering kali memunculkan konflik, terutama terkait dengan hak-hak individu atas tanah yang dimiliki secara sah.<sup>1</sup>

Dalam ajaran Socrates, tanah, bersama dengan sumber daya lainnya, dianggap sebagai bagian integral dari kehidupan yang baik (*eudaimonia*).<sup>2</sup> Manusia sebagai makhluk, memerlukan ruang di mana ia dapat hidup secara baik dan bermakna. Dalam pengertian ini, tanah tidak hanya bersifat material, tetapi juga metafisik tanah adalah basis bagi kebebasan manusia dan untuk menjalani kehidupan yang

---

<sup>1</sup> Sulasi Rongiyati and others, 'Politik Hukum Pembentukan UU Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *ADIL: Jurnal Hukum* 3, no. 1 (2012): 73–92. hal. 80.

<sup>2</sup> Theguh Saumantri, 'Metafisika Empirik Dalam Pemikiran David Hume', *Jaqfi: Jurnal Aqidah Dan Filsafat Islam* 7, no. 2 (2022): 231–44. hal. 234.

berharga. Tanah memberikan seseorang tempat dalam tatanan dunia yang lebih besar, memberikan landasan bagi keterlibatan sosial dan keberadaan komunitas. Berkembangnya peradaban dan institusi negara, tanah tidak hanya menjadi properti perseorangan, tetapi juga objek yang dikuasai oleh negara untuk melayani kepentingan umum.<sup>3</sup>

Hak individu atas tanah sebagai kebutuhan fundamental dapat dikaji melalui konsep liberalisme klasik John Locke, sebagai hak alamiah nan bersifat fundamental hak kepemilikan ini tidak boleh dilanggar kecuali dengan persetujuan individu tersebut. Locke menegaskan bahwa setiap orang memiliki hak untuk menguasai sesuatu yang telah didupakannya melalui upaya, dan usaha, berhak atas pemanfaatannya, sehingga kemudian menjadi hak milik pribadi. Tanah yang dimiliki secara sah oleh individu tidak bisa diambil alih oleh otoritas manapun tanpa adanya konsensus atau persetujuan bersama antara yang berkepentingan dan pemilik tanah tersebut. Dalam kerangka berfikir liberalisme klasik, hak fundamental individu bersifat kaku dan menjadi landasan filosofis dalam konsep kebebasan individu.<sup>4</sup>

Pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan umum adalah salah satu persoalan yang masih menimbulkan konsekuensi nyata di masyarakat dan hingga saat ini menimbulkan banyak problematika dalam penerapan hukum agraria di Indonesia, demikian karena tanah merupakan hal yang esensial bagi masyarakat

---

<sup>3</sup> Silalahi, Mei Panca Penta, and Pahlefi Pahlefi. "Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat." *Zaiken: Journal of Civil and Business Law* 4.3 (2023): 506-518. hal. 507.

<sup>4</sup> Ulfah Nury Batubara, Royhanun Siregar, and Nabilah Siregar, 'Liberalisme John Locke Dan Pengaruhnya Dalam Tatanan Kehidupan', *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 485-91. hal. 485.

Indonesia.<sup>5</sup> Negara dalam tujuan yang berorientasi kepada kebutuhan fundamental masyarakat, seperti pemenuhan terhadap pembangunan infrastruktur jalan, fasilitas umum, dan fasilitas pendidikan, melakukan pengadaan tanah dan pembangunan, negara diberikan kekuasaan atas tanah dengan landasan filosofis kepemilikan kolektif jika dilihat dari konsep kontrak sosial. Dalam pemikiran Thomas Hobbes tentang kontrak sosial, individu menyerahkan sebagian hak pribadinya kepada negara demi keamanan dan kesejahteraan bersama. Kepemilikan kolektif oleh negara ini disebut sebagai kontrak sosial yang menjadi pembenaran bagi negara untuk mengatur dan menguasai tanah dalam upaya memenuhi kebutuhan publik. Dalam kerangka ini, negara bukan sekadar penguasa, tetapi juga penjaga kepentingan bersama yang mencakup penggunaan tanah untuk kesejahteraan seluruh rakyat.<sup>6</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur mengenai ketentuan pengadaan tanah di Indonesia. Undang-undang ini mengatur proses pengadaan tanah, tentang bagaimana negara dapat mencabut kepemilikan atas tanah dari masyarakat melalui prosedur yuridis. Peraturan perundang-undangan dibuat untuk menjembatani serta melegitimasi negara dalam bertindak, salah satunya adalah memenuhi kebutuhan pembangunan yang berorientasi pada kebutuhan masyarakat banyak.

---

<sup>5</sup> Nainggolan, Yosep Musa, Taufik Yahya, and M. Amin Qodri. "Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Selat Kecamatan Pelayung Kabupaten Batanghari." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1.2 (2020): 202-218. hal. 203.

<sup>6</sup> Thomas Bambang Murtianto, 'Thomas Hobbes: Ketakutan Sebagai Dasar Terbentuknya Negara', *Novum Argumentum* 1, no. 1 (2022): 97–107. hal. 101.

Pengadaan tanah oleh negara untuk pembangunan infrastruktur yang bersifat strategis bagi kepentingan umum adalah suatu kebutuhan yang tidak dapat dielakkan. Proyek seperti Proyek Strategis Negara (PSN) yakni pembangunan dalam bentuk jalan tol, dan fasilitas umum lainnya memerlukan pengadaan tanah secara cepat dan efisien. Namun, dalam proses pengadaan tanah ini, sering kali muncul persoalan terkait hak-hak individu pihak yang berhak atau individu pemilik atas tanah.<sup>7</sup>

Dalam konsep hukum perdata, asas kesepakatan merupakan prinsip fundamental yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Asas ini menghendaki adanya persetujuan bebas dari para pihak dalam suatu perikatan hukum. Prinsip yang sama diterapkan dalam pengadaan tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah harus dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan melalui musyawarah. Namun, dalam praktiknya, proses musyawarah tidak selalu menghasilkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemerintah. Ketika musyawarah menemui jalan buntu, negara memiliki kewenangan untuk menerapkan mekanisme konsinyasi, yakni penitipan ganti kerugian di pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

---

<sup>7</sup> Fengky Kotalewala, Adonia Ivone Laturette, and Novyta Uktolseja, 'Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum', *Sasi* 26, no. 3 (2020): 415–33. hal. 418.

Mekanisme ini mengesampingkan asas kesepakatan karena negara tetap dapat melanjutkan proses pengadaan tanah tanpa persetujuan pemilik tanah.<sup>8</sup>

Salah satu kasus yang relevan untuk dikaji dalam konteks ini adalah Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/2022/PN.SPN. Kasus ini bermula dari proyek pembangunan Tapak Tower Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) 150 kV Bangko-Merangin-Sungai Penuh yang dilakukan oleh PT PLN (Persero) di Desa Ambai Bawah, Kecamatan Sitingau Laut, Kabupaten Kerinci. Proyek ini merupakan bagian dari pembangunan infrastruktur ketenagalistrikan yang bertujuan untuk meningkatkan pasokan listrik di wilayah tersebut. Dalam pelaksanaannya, PT PLN (Persero) membutuhkan tanah seluas 72 m<sup>2</sup> yang dimiliki oleh beberapa individu, yaitu Riko Saputra, Ramiah, Rapih, dan Ahmat Bugis.<sup>9</sup>

Sebagai langkah awal, PT PLN (Persero) bersama pihak terkait melakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar mengenai proyek ini. Sosialisasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pemilik tanah mengenai urgensi pembangunan serta hak-hak mereka dalam proses pengadaan tanah. Setelah sosialisasi, dilakukan inventarisasi tanah guna mendata pemilik dan luas tanah yang akan digunakan. Hasil inventarisasi ini menjadi dasar dalam menentukan nilai ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik tanah.

Selanjutnya, PT PLN (Persero) mengadakan musyawarah dengan pemilik tanah guna mencapai kesepakatan mengenai nilai ganti rugi. Berdasarkan hasil

---

<sup>8</sup> R Subekti, 'Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: PT' (Intermasa, 2002). hal. 122.

<sup>9</sup> Ketetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/2022/PN.SPN.

penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), PT PLN (Persero) menawarkan ganti rugi sebesar Rp9.227.650,00 untuk tanah seluas 72 m<sup>2</sup>. Namun, dalam musyawarah yang dilakukan pada 18 November 2021, pemilik tanah menolak nilai ganti rugi yang ditawarkan dengan alasan bahwa nilai tersebut tidak sesuai dengan harga pasar dan tidak mencerminkan keadilan bagi mereka.

Setelah penolakan terjadi, PT PLN (Persero) tetap berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan melakukan musyawarah ulang serta memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk mengajukan keberatan secara resmi. Namun, hingga batas waktu yang ditentukan, tidak ada kesepakatan yang dicapai antara pihak PT PLN (Persero) dan pemilik tanah. Kebuntuan dalam negosiasi ini kemudian mendorong PT PLN (Persero) untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Sungai Penuh.

Pada 21 September 2022, Pengadilan Negeri Sungai Penuh mengeluarkan Penetapan Nomor 01/Pdt.P-Kons/2022/PN.SPN yang mengabulkan permohonan PT PLN (Persero) untuk menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan. Dalam penetapannya, pengadilan menyatakan bahwa konsinyasi sah dilakukan karena telah memenuhi ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hakim memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk menerima dan menyimpan uang ganti rugi serta membebaskan biaya perkara kepada pemohon. Penetapan ini menunjukkan bahwa negara dapat tetap melanjutkan pengadaan tanah meskipun pemilik tanah menolak nilai ganti rugi yang ditawarkan. Kasus ini memperlihatkan bagaimana mekanisme konsinyasi diterapkan sebagai solusi

terhadap kebuntuan negosiasi, tetapi pada saat yang sama menimbulkan dilema antara kepentingan negara dan hak individu.

Kondisi ini menimbulkan ketidakkonsistenan dalam norma hukum, di mana di satu sisi pengadaan tanah harus mengedepankan asas kesepakatan, tetapi di sisi lain negara memiliki legitimasi untuk menerapkan konsinyasi jika kesepakatan tidak tercapai. Hal ini menimbulkan permasalahan mendasar mengenai sejauh mana keberadaan asas kesepakatan dalam proses pengadaan tanah melalui mekanisme konsinyasi. Ketidakseimbangan ini juga dapat berdampak pada ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, mengingat bahwa hak-hak mereka dapat diabaikan melalui mekanisme hukum yang secara eksplisit memungkinkan negara untuk menguasai tanah tanpa kesepakatan.

Kedudukan para pihak dalam kasus ini mencerminkan ketidakseimbangan yang melekat dalam pengadaan tanah. PT PLN, sebagai badan usaha milik negara, didukung oleh regulasi yang memberi legitimasi kuat untuk proyek kepentingan umum. PLN diwakili oleh Jaksa Pengacara Negara dan memiliki akses terhadap sumber daya hukum, seperti laporan penilai independen dan dokumen perencanaan proyek (Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik 2011–2020). Sementara itu, pemilik tanah dalam hal ini hanya mengandalkan hak atas tanah yang diakui UUPA 1960.

Implikasi dari putusan ini menegaskan bahwa keberlakuan asas kesepakatan dalam pengadaan tanah perlu dikaji lebih lanjut. Secara normatif, asas kesepakatan merupakan prinsip yang fundamental dalam setiap perjanjian, termasuk dalam pengadaan tanah. Namun, keberadaan mekanisme konsinyasi dalam Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 menunjukkan bahwa dalam keadaan tertentu, negara dapat mengesampingkan prinsip ini demi kepentingan umum. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mengenai apakah penerapan mekanisme konsinyasi dalam pengadaan tanah tetap mencerminkan keadilan bagi pemilik tanah atau justru berpotensi menimbulkan ketimpangan dalam hubungan hukum antara negara dan warga negara. Pertentangan antar norma tentu tidak sejalan dengan cita hukum (*idee des recht*) dimana hukum hendaknya mengkondisikan keseimbangan antara nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “**Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah oleh Negara melalui Mekanisme Konsinyasi (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/PN.SPN)**” dengan tujuan untuk mengkaji keberadaan dan keberlakuan asas kesepakatan dalam pengadaan tanah oleh negara melalui mekanisme konsinyasi. Dengan fokus pada kasus Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/2022/PN.SPN.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjabaran diatas, maka dalam memulai sebuah penelitian dibutuhkan rumusan masalah guna menentukan batasan dan fokus dari penelitian yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk asas kesepakatan dalam pengaturan pengadaan tanah di Indonesia?

---

<sup>10</sup> Maria Farida Indrati, ‘*Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi Dan Materi Muata*’, 2007. hal. 85-87.

2. Bagaimana keberlakuan asas kesepakatan di praktik pengadaan tanah melalui konsinyasi dalam perkara pada Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/PN.SPN?

### **C. Tujuan Penelitian**

Untuk mencapai esensi, peneliti hendaknya menetapkan tujuan dari penelitiannya, yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk asas kesepakatan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur proses pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui keberlakuan asas kesepakatan dalam praktik pengadaan tanah melalui konsinyasi pada Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/PN.SPN.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang baik adalah penelitian yang bermanfaat. Berikut peneliti merangkum manfaat dari penelitian ini.

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat kepada ilmu pengetahuan hukum dalam bidang keperdataan mengenai keberadaan asas dalam peraturan perundang-undangan dan keberlakuannya. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumbangsih pemikiran untuk perancangan peraturan perundang-undangan kedepannya supaya hukum yang dirumuskan dapat memuat substansi yang jelas dan dapat dilaksanakan,

sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan praktis bagi beberapa kalangan yakni:

- a. Akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti hukum dalam melakukan penelitian terkait asas dalam hukum dan bagaimana keberlakuannya
- b. Mahasiswa, penelitian ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mengeksplorasi asas dalam penelitian untuk tugas akhir program studi hukum.

## E. Kerangka Konseptual

Penulisan kerangka konseptual bertujuan untuk memberikan Batasan-batasan dan maksud yang jelas, sesuai dengan yang peneliti hendak jabarkan dan teliti, yang akan diuraikan sebagai berikut.

### 1. Asas Kesepakatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “sepakat” diartikan sebagai setuju atau semufakat atau sependapat.<sup>11</sup> Salah satu asas utama yang menjadi landasan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah asas kesepakatan. Dalam penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan "asas kesepakatan" adalah

---

<sup>11</sup> William Gunawan, “Arti Kata Sepakat - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” Typoonline.com, 2020, <https://typoonline.com/kbbi/sepakat>.

proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

Dalam penelitian ini asas kesepakatan dilihat melalui keberadaannya atau keberadaannya sebagai kesepakatan setelah dilakukannya musyawarah mengenai ganti kerugian dalam konsultasi publik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## 2. Penitipan Ganti Kerugian atau Konsinyasi

Konsinyasi dapat ditemukan dalam Pasal 1404 KUHPerdara, yang mengatur tentang penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, sebagai salah satu cara perikatan berakhir. Pasal ini menyatakan bahwa:

"Jika kreditor menolak pembayaran, maka debitor dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang diutangnya, dan jika kreditor juga menolaknya, debitor dapat menitipkan uang atau barang tersebut kepada pengadilan. Penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang, dan berlaku sebagai pembayaran, asalkan penawaran itu dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang. Barang yang dititipkan tersebut tetap berada dalam tanggungan kreditor."

Mekanisme konsinyasi diterapkan dalam masalah pertanahan ketika tidak tercapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah (kreditor) dan pemerintah (debitor) yang membutuhkan tanah untuk pembangunan, hal demikian mengacu pada ketentuan Pasal 42 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Maka konsinyasi terjadi dikarenakan pihak yang berhak dalam hal ini pemilik tanah menolak pembayaran terhadap ganti kerugian, sehingga pemerintah menitipkan ganti kerugian atau konsinyasi di pengadilan.

### 3. Ketetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/PN.SPN

Menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian sejumlah Rp9.227.650,00 (sembilan juta dua ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh rupiah) kepada Termohon sebagai pembayaran ganti kerugian tanah di atasnya seluas 72 M<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi), yang dikuasai Termohon yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berupa Tapak Tower untuk Pembangunan SUTET 150 kV Bangko-Merangin-Sungai Penuh yang terletak di RT 03, Desa Ambai Bawah, Kecamatan Sitinjau Laut, Kabupaten Kerinci.

## **F. Landasan Teoretis**

Dalam tradisi akademik, sudah sepantasnya penelitian yang dilakukan hendaknya menggunakan pisau analisis berupa teori-teori. Dalam hal penelitian hukum teori yang digunakan merupakan teori-teori hukum yang dirumuskan dari pendapat atau doktrin ahli hukum, yakni sebagai berikut.

### 1. Teori Kepastian Hukum

Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia memberikan ketentuan dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, bahwa setiap individu memiliki hak untuk mendapatkan

pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta diperlakukan secara setara di hadapan hukum.

Kemudian Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian kepastian hukum sebagai jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan baik. Kepastian hukum memerlukan adanya pengaturan yang jelas dalam perundang-undangan yang disusun oleh pihak yang berwenang dan memiliki otoritas, sehingga peraturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat memastikan bahwa hukum berfungsi sebagai pedoman yang harus dipatuhi.<sup>12</sup>

Jan Michiel Otto kemudian memberikan pernyataan bahwa kepastian hukum memiliki beberapa syarat sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Ketersediaan Aturan Hukum

Aturan hukum haruslah jelas, konsisten, dan mudah diakses, serta diterbitkan oleh otoritas negara.

2. Penerapan oleh Instansi Penguasa

Lembaga-lembaga pemerintahan harus menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan mematuhi ketentuan yang ada.

3. Persetujuan Masyarakat

Sebagian besar warga negara harus setuju dengan isi aturan tersebut, sehingga mereka dapat menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan peraturan yang berlaku.

4. Independensi Hakim

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, 'Mengenal Hukum: Suatu Pengantar Edisi Revisi', 2010. hal. 160.

<sup>13</sup> Moralitas Profesi Hukum Shidarta, 'Bandung: Refika Aditama: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir', *Cet Ke-2*, 2009, 107-8. hal. 85.

Hakim yang mandiri dan tidak berpihak harus menerapkan aturan hukum dengan konsisten saat menyelesaikan sengketa hukum.

## 5. Pelaksanaan Keputusan Peradilan

Keputusan yang diambil oleh pengadilan harus dilaksanakan secara nyata.

## 2. Teori Perjanjian

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia, terdapat istilah "perjanjian" atau "persetujuan" (*contract or agreement*), yang memiliki makna serupa. Subekti memberikan penjelasan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang lain saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Prinsipnya, perjanjian akan batal jika salah satu pihak menolak untuk bersepakat, yaitu harus ada persesuaian kemauan dan menyetujui kehendak tanpa paksaan sehingga lahir lah suatu perjanjian itu.<sup>14</sup>

Perjanjian merupakan peristiwa hukum yang mengakibatkan adanya pihak yang terikat antara satu dengan pihak yang lainnya. Hukum perjanjian dapat juga dikatakan sebagai suatu hukum yang terbentuk akibat adanya perjanjian antara seseorang untuk melakukan suatu hal kepada orang lain. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak sebab dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2019. hal 6.

“Perjanjian harus dibuat secara tertulis”.<sup>15</sup> Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu Begerlijk Wetboek (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian ialah hubungan antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>16</sup>

### 3. Teori Keadilan

Kata "keadilan" dalam bahasa Inggris, yaitu "*justice*," berasal dari istilah Latin *iustitia*. Jika mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata "adil" berarti "tidak memihak, tidak sewenang-wenang, dan tidak berat sebelah." Dalam hal ini, "adil" mengacu pada tindakan dan keputusan yang didasarkan pada norma-norma objektif.<sup>17</sup>

#### a. Keadilan menurut Aristoteles

Aristoteles, dalam karyanya yang berjudul *Etika Nikomachea*, mengemukakan pemikirannya mengenai konsep keadilan. Teori keadilan menurut Aristoteles, sebagaimana dikutip dari Bahder Johan Nasution, menjelaskan pandangannya tentang keadilan sebagai berikut.<sup>18</sup>

- 1) Keadilan distributif adalah pembagian hak secara proporsional, di mana setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya, baik itu benda yang tidak dapat dibagi (seperti perlindungan dan fasilitas

---

<sup>15</sup> Oktoviana Ustien, D., & Umar Marhum. Perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian. *Lakidende Law Review*, Volume 01, Nomor 2, 2022. hal. 86.

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012. hal. 20.

<sup>17</sup> Alfensius Alwino, 'Diskursus Mengenai Keadilan Sosial: Kajian Teori Keadilan Dalam Liberalisme Locke, Persamaan Marx, Dan 'Justice as Fairness' Rawls', *Melintas* 32, no. 3 (2016): 309–28.

<sup>18</sup> Bahder Johan Nasution, 'Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern', *Yustisia* 3, no. 2 (2014). hal. 120-121.

publik) maupun yang dapat dibagi (seperti pemenuhan kebutuhan individu). Keadilan ini berhubungan dengan hubungan antara masyarakat dan negara untuk mencapai keadilan sosial. kemudian;

- 2) Keadilan komutatif berkaitan dengan penentuan hak yang adil antara individu yang setara, baik fisik maupun non-fisik. Ini mencakup hak milik seseorang yang harus dikembalikan melalui proses yang adil. Pihak lain wajib menghormati hak tersebut dan memberikan ganti rugi jika hak tersebut dilanggar.

b. Keadilan menurut John Rawls

John Rawls mengajukan tiga prinsip dalam teori keadilannya. yakni sebagai berikut.<sup>19</sup>

- 1) Prinsip Kebebasan yang Sama yakni setiap orang berhak atas kebebasan dasar yang sama, yang sejalan dengan kebebasan orang lain, termasuk hak politik, kebebasan berbicara, dan beragama.
- 2) Prinsip Perbedaan yakni ketidaksetaraan sosial dan ekonomi harus diatur sedemikian rupa agar menguntungkan semua orang dan memberikan manfaat bagi kelompok yang kurang beruntung, dengan posisi dan jabatan yang terbuka bagi semua.
- 3) Prinsip Kesetaraan Kesempatan yang Adil yakni ketidaksetaraan ekonomi harus diatur agar setiap orang

---

<sup>19</sup> Bahder Johan Nasution, *Loc.cit.* hal. 125-126.

memiliki kesempatan yang sama untuk menikmati hak-haknya tanpa adanya hambatan atau ketidaksetaraan.

### G. Orisinalitas Penelitian

Dalam mencapai hakikat penelitian yang memiliki kebaharuan atau *novelty*, maka penelitian yang memiliki relevansi dengan judul ataupun variabel dalam penelitian ini peneliti rangkum pada table berikut:

No.	Peneliti, Judul Penelitian, dan Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	<p>Moh. Fahmi Bahrudin. Mekanisme pengadaan dan konsinyasi ganti rugi tanah oleh pemerintah terkait dengan pembangunan jalan umum (Studi Kasus: Jalan Ciater dan Rawa Mekar Jaya). Skripsi. 2015.<sup>20</sup></p> <p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, khususnya dalam kegiatan sosialisasi, musyawarah, dan pemberian ganti rugi dengan pelepasan hak atas tanah. Konsinyasi untuk tanah sengketa dan pemilik yang telah meninggal tanpa ahli waris juga dilakukan sesuai aturan.</p>	<p>Metode Penelitian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Normatif</li> </ul> <p>Variabel Penelitian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengadaan Tanah</li> <li>- Ganti Kerugian</li> </ul> <p>Jenis Karya Ilmiah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skripsi</li> </ul>	<p>Tujuan Penelitian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mekanisme Pengadaan</li> </ul> <p>Lokasi Penelitian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jalan Ciater-Rawa Mekar Jaya</li> </ul>

<sup>20</sup> Moh Fahmi Bahrudin, 'Mekanisme Pengadaan Dan Konsinya Ganti Rugi Tanah Oleh Pemerintah Terkait Dengan Pembangunan Jalan Umum', 2015.

2.	<p>Djoni Sumardi Ghozali. Penerapan Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 2017.<sup>21</sup></p> <p>Hasil Penelitian: Salah satu temuan utama adalah bahwa ketentuan dalam Pasal 66 ayat 4 Perpres No. 71/2012, yang menyatakan bahwa musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan ganti kerugian, bertentangan dengan Pasal 37 ayat 1 dan 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengharuskan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besaran ganti kerugian.</p>	<p>Metode Penelitian: Normatif</p> <p>Variabel Penelitian: - Asas Kesepakatan</p>	<p>Jenis Karya Ilmiah: - Artikel Ilmiah</p> <p>Tujuan Penelitian: - Penerapan Asas</p> <p>Objek Penelitian: - Kasus dalam Penetapan PN Sungai Penuh Nomor 01/Pdt-P.-Kons/PN.SPN.</p>
3.	<p>Rahayu Subekti, Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 2016.<sup>22</sup></p> <p>Hasil Penelitian: Temuan penelitian ini menekankan bahwa kompensasi yang diberikan dalam pengadaan tanah harus bersifat wajar dan adil bagi pihak-pihak</p>	<p>Metode Penelitian: - Normatif</p> <p>Variabel Penelitian: - Pengadaan Tanah - Ganti Kerugian</p>	<p>Jenis Karya Ilmiah: Artikel Ilmiah</p> <p>Tujuan Penelitian: - Urgensi Pembentukan Peraturan Perundang-undangan</p>

<sup>21</sup> Djoni Sumardi Gozali, 'Penerapan Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum', *Yuridika* 32, no. 3 (2017): 393.

<sup>22</sup> Rahayu Subekti, 'Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum', *Yustisia* 5, no. 2 (2016): 376–94.

	yang berhak. Dalam diskusi mengenai kompensasi, penting untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat sebanyak mungkin.		
--	---	--	--

## H. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian haruslah ditentukan penelitian dengan metodologi yang relevan agar penelitian dapat efisien dan mencapai tujuan dari penelitian. Peneliti rangkum sebagai berikut.

### 1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-yuridis, yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*). Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa setiap penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) selalu bersifat normatif.<sup>23</sup>

Digunakannya penelitian yuridis-normatif dikarenakan relevansinya untuk mengangkat isu hukum pada penelitian ini. Relevansi yang dimaksud adalah penelitian mengenai asas hukum hanya dapat dilakukan dalam ranah penelitian normatif, sebab dengan pendekatan yang dimiliki jenis penelitian normatif penelitian akan bisa sampai pada tujuan dari penelitian berupa penelaahan terhadap asas hukum sebagai *ratio legis* suatu peraturan perundang-undangan.

### 2. Pendekatan Penelitian

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, '*Penelitian Hukum, Cetakan Kelima*' (Jakarta: Prenada Media Grup, 2009). hal. 35.

Dalam pendekatan ilmu hukum normatif, terdapat berbagai macam pendekatan yang dapat diterapkan pada isu atau permasalahan yang sedang dibahas.<sup>24</sup> Pendekatan yang peneliti gunakan pada penelitian ini antara lain:

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan undang-undang atau *statute approach* juga disebut sebagai pendekatan yuridis yang berfokus pada penelitian terhadap produk-produk hukum.<sup>25</sup>

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan terhadap konsep-konsep hukum, seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini terbagi ke dalam tiga ranah atau tataran sesuai dengan tingkatan ilmu hukum, yaitu: tataran ilmu hukum dogmatik dengan konsep hukumnya yang bersifat teknis yuridis, tataran teori hukum dengan konsep hukumnya yang lebih umum, serta tataran filsafat hukum dengan konsep hukumnya yang bersifat dasar.<sup>26</sup>

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan dengan menganalisis kasus-kasus yang terkait dengan isu yang dihadapi, dan telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>27</sup>

### 3. Jenis dan Pengumpulan Data

---

<sup>24</sup> Bahder Johan Nasution, 'Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Cetakan Kesatu' (Bandung, 2008). hal. 92-93.

<sup>25</sup> Bahder Johan Nasution, *Loc. cit.*

<sup>26</sup> Bahder Johan Nasution, *Loc. cit.*

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op. cit.* hal. 135.

Penelitian hukum normatif-yuridis dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini merujuk pada peraturan dalam hierarki perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang terdiri atas:

- 1) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 setelah Amandemen Keempat.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- 4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke

Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum tersier terdiri atas buku-buku hukum, artikel ilmiah tentang hukum, ketetapan pengadilan, kamus hukum, prosiding, dan pendapat ahli.

c. Bahan Hukum Tersier

Sedangkan sumber tersier diambil dari sumber-sumber berita hukum, artikel hukum, rubrik hukum, yang tetap relevan dengan penelitian dan tidak berpengaruh besar terhadap substansi penelitian ini.

4. Teknik Analisis Data

Analisis pada penelitian ini adalah analisis deskriptif. Prosesnya dimulai dengan pengelompokan data dan informasi yang serupa berdasarkan sub-aspeknya, kemudian dilanjutkan dengan interpretasi untuk memberikan pemahaman mengenai makna setiap sub-aspek serta keterkaitannya satu sama lain.<sup>28</sup>

Terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, data diolah dengan menggunakan metode interpretasi yang didasarkan pada penalaran deduktif. Dalam hal ini, penalaran dilakukan dengan pendekatan umum ke khusus secara induktif, yaitu dimulai dari fakta-fakta hukum yang bersifat

---

<sup>28</sup> Bahder Johan Nasution, *Op. Cit.* hal. 174.

umum, kemudian ditarik kesimpulan yang lebih khusus dan spesifik, sesuai dengan permasalahan yang diangkat. Kesimpulan deduktif tersebut berkembang dari dalil-dalil hukum yang lebih abstrak hingga mencapai kesimpulan yang konkret dan spesifik, yang relevan dengan isu yang dibahas.

## **I. Sistematika Penulisan**

Diperlukan suatu susunan yang dapat menunjukkan format penelitian ini, yang disusun dalam sistematika penulisan, guna mengetahui dengan jelas tata urutan atau susunan dari penelitian ini, yang peneliti susun sebagai berikut.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan merupakan bab yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan Pustaka merupakan bab yang berisi tinjauan umum tentang variabel yang dimuat dalam penelitian ini yang terdiri atas tinjauan umum tentang asas hukum, tinjauan umum tentang pengadaan tanah, dan tinjauan umum tentang ganti kerugian atau konsinyasi.

### **BAB III PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan mengenai pembahasan komprehensif mengenai permasalahan yang pada bab awal dijabarkan yang dibagi menjadi 2 (dua) sesuai dengan perumusan masalah pada bab I yakni mengenai keberadaan asas kesepakatan dalam pengaturan pengadaan tanah di Indonesia, dan mengenai keberlakuan asas kesepakatan di praktik pengadaan tanah melalui konsinyasi

dalam perkara pada Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 01/Pdt.P-Kons/PN.SPN.

#### **BAB IV PENUTUP**

Berdasarkan pengkajian dari bab I hingga Bab III, bab ini berfungsi atau ditujukan sebagai penutupan dari penelitian yang memuat kesimpulan dari penelitian, dan saran yang peneliti berikan terhadap kesimpulan tersebut.