

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah, lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat (1) yang menyatakan:

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan “dikuasai” dalam pasal ini bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Kekuasaan negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.

Dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Dalam hal itu kekuasaan negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh

hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada.¹

Ketentuan dalam Undang-Undang Dasar memegang peran penting bagi masyarakat karena menjadi landasan kebijakan terkait legalitas tanah yang menjamin kepastian hukum atas kepemilikan lahan, baik untuk kebutuhan permukiman maupun usaha. Adanya kepastian hukum, masyarakat dapat lebih produktif dalam mengelola lahannya. Kepastian hukum juga berfungsi untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang adil serta mencegah terjadinya pelanggaran, baik oleh warga maupun aparat penegak hukum. Diperlukan aturan hukum yang dapat dijadikan pedoman oleh negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5 menyebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Dalam hukum adat, hak-hak atas tanah dibedakan menjadi dua bagian, yaitu Hak Bersama Masyarakat Hukum Adat atau biasa disebut Hak Ulayat dan Hak Perorangan. Menurut Abdul Hamid Usman, hak ulayat adalah hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan-belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luaran (orang pendatang, orang asing) akan tetapi dengan izinnnya dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan

¹ Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tambahan Lembaran Negara Indonesia R.I Nomor 2043.

rekognisi, dalam pada itu persekutuan hukum itu tetap campur tangan, secara keras atau tidak, juga atas tanah-tanah yang telah diusahakan orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya.²

Hak Ulayat dalam pemanfaatannya pada era globalisasi menurut Imelda Fitria Labiah setiap pemerintah berlomba-lomba untuk meningkatkan perekonomian negaranya, penggerak ekonomi itu lebih disandarkan kepada perusahaan-perusahaan swasta. Pemerintah menyadari bahwa tanpa andil dari pengusaha-pengusaha yang mempunyai modal serta keterbatasan dana dari pemerintah sendiri, maka mustahil perekonomian negara meningkat dengan cepat, oleh sebab itu pemerintah cenderung membukakan peluang dengan memberikan fasilitas-fasilitas antara lain berupa kemudahan perizinan bagi badan-badan usaha swasta untuk melakukan penanaman modal.³

Penanaman modal diatur khusus dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal serta peraturan pelaksanaan lainnya. Dalam materi Undang-Undang diatas diatur antara lain mengenai jenis lapangan usaha yang terbuka, tertutup dan terbuka dengan persyaratan bagi investor domestik ataupun investor asing namun usaha bidang pertanian dan pertambangan sebagaimana difokuskan untuk penelitian ini, tidaklah tergolong sebagai usaha yang tertutup bagi keduanya. Diatur juga tentang tujuan dari penyelenggaraan penanaman modal yang dalam skala makro adalah untuk mengembangkan ekonomi nasional, menciptakan lapangan kerja, pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan kemampuan daya

² Abdul Hamid Usman, *Pokok-pokok Hukum Adat, Tunas Gemilang*, Palembang, 2006, hlm .190.

³ Imelda Fitria Labiah, "Peran Masyarakat Adat Dalam Pemanfaatan dan Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Sumatera Barat" *Customary Law Journal*, Vol. 1 No 2, 2024, hlm 6.

saing dunia usaha nasional, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan, mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal baik dari dalam negeri ataupun luar negeri dan meningkatkan kesejahteraan Masyarakat.

Di Sumatera Barat pemerintah juga memberi peluang kepada pengusaha-pengusaha untuk melakukan penanaman modal sebagai pemanfaatan tanah ulayatnya maka dari itu terciptanya berbagai peraturan yang dikeluarkan baik oleh pemerintahan provinsi dan/ atau kabupaten di Sumatera Barat. Peraturan Daerah Provinsi Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat, pada Pasal 14 ayat (1) yang menyatakan: “Pemanfaatan Tanah Ulayat dapat bekerjasama dengan pihak luar” sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah Propinsi Nomor 7 Tahun 2023 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, pada tahun 2012 disahkan Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pemanfatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal, sebagaimana pada Pasal 2 menyatakan:

“Pedoman dan tata cara pemanfaatan tanah ulayat dimaksudkan sebagai panduan bagi penanaman modal dan Masyarakat hukum adat dalam pemanfaatan tanah ulayat untuk penanaman modal”.

Tujuan dikeluarkan Peraturan Daerah dan Peraturan Gubernur di atas adalah untuk dijadikan sebagai acuan dalam penanaman modal, sehingga dapat menimbulkan kepastian hukum oleh investor di Sumatera Barat dalam pemanfaatan tanah ulayat. Pada bagian konsideran menimbang dari Peraturan gubernur Nomor 21 Tahun 2012 menyatakan bahwa tujuan pembentukan

Peraturan gubernur tersebut adalah dalam rangka pengaturan pemanfaatan tanah ulayat untuk kepentingan sebesar-besar kemakmuran rakyat, diperlukan kegiatan penanaman modal oleh badan-badan usaha.

Pemerintah membukakan peluang dengan memberikan kemudahan perizinan bagi badan-badan usaha swasta untuk membuka lahan perkebunan kelapa sawit, salah satu daerah di Sumatera Barat yang banyak dilakukan kegiatan perkebunan kelapa sawit adalah di Kabupaten Pesisir Selatan di Nagari Tluk Kualo. Iklim tropis yang pas untuk tanaman jenis sawit serta lahannya yang luas tanpa perbukitan, yang menjadikan wilayah ini surganya bagi para pemodal untuk berinvestasi.

Berdasarkan hak menguasai negara, pemerintah yang bertanggung jawab untuk mengembangkan perekonomian bangsa, menyadari hak ulayat sebagai sumber ekonomi yang sudah bagus maka dengan hak tersebut pemerintah berhasil memperoleh hak ulayat di Kabupaten Pesisir Selatan yang kemudian dikembangkan menjadi lahan Perkebunan kelapa sawit. Diantaranya pemerintah berikan kepada pemegang modal asing untuk selanjutnya digunakan sebagai usaha serupa, salah satunya dimiliki oleh PT. Incasi Raya Group.

Indra Iryani Dewiyanti mengatakan perkebunan kelapa sawit merupakan salah satu komoditi tanaman perkebunan yang peluangnya cukup terbuka lebar di dunia. Hasil dari kelapa sawit yang berupa Tandan Buah Segar (TBS) dapat diolah menjadi minyak kelapa sawit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam perkembangan perkebunan kelapa sawit di Indonesia sejak tahun 1980an, program Perkebunan Inti Rakyat (PIR)

mulai dikembangkan oleh pemerintah. Serangkaian program Perkebunan Inti Rakyat dan Kredit Kepada Koperasi Primer untuk Agribisnis (KKPA) menggunakan bantuan modal asing maka muncul percepatan pembukaan areal-areal baru.⁴

Menurut Dicky Suhandoko program pembangunan perkebunan melalui pola Perkebunan Inti Rakyat (PIR) selanjutnya akan disebut PIR didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 1 tahun 1986 bertujuan meningkatkan produksi non migas, meningkatkan pendapatan petani, membantu pengembangan wilayah serta menunjang pengembangan perkebunan, meningkatkan serta memberdayakan Koperasi (KUD) di wilayah plasma. Perkebunan kelapa sawit rakyat telah berkembang dengan pesat dimulai tahun 1979, dimulai dengan kemitraan inti-plasma dalam pola PIR, yang dikatakan oleh Bangun sebagai tonggak perubahan perkebunan kelapa sawit di Indonesia. Dalam kemitraan tersebut perusahaan perkebunan besar sebagai inti ditugaskan untuk membina petani pekebun sebagai plasma.⁵

Perkebunan kelapa sawit plasma merupakan perkebunan rakyat yang dalam pengembangannya diintegrasikan kepada Perkebunan Besar Swasta (PBS) maupun Perkebunan Besar Negara (PBN) karena keterampilan petani belum memadai, dana sementara ditalangi oleh pemerintah melalui perbankan dalam bentuk kredit. Program ini dimulai sejak tahun 1977 dan

⁴Indra Iryani Dewiyanti, *Hubungan Implementasi Program Perusahaan Inti Rakyat Perkebunan (PIR-BUN) Kelapa Sawit dengan Produktivitas dan Pendapatan Petani Plasma (Suatu Kasus Pada Petani Peserta Program Perusahaan Inti Rakyat Perkebunan(PIR-BUN) Kelapa Sawit di Kecamatan Natal, Kabupaten Mandailing Natal, Sumatera Utara)*, PASPALUM Vol 5, Nomor 2, 2017, hlm 7.

⁵Dicky Suhandoko, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Peserta Program Perkebunan Inti Rakyat Pola Pir-Trans Desa Sungai Melayu Jaya Kalimantan Barat Tahun 1995-2021*, JEKOB Vol. 2, No. 1, 2023, hlm 64.

dikeluarkannya pola PIR. Implementasi mempunyai peran ganda yaitu sebagai pelaksana dan sebagai inti.

Perkebunan Inti Rakyat ini tergabung dalam sebuah koperasi yang berdasarkan atas kehendak anggota. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, menyatakan:

“Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang, atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai Gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.”

Salah satu koperasi yang berkembang di Nagari Tluk Kualo yaitu Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa. Koperasi Serba Usaha Taqwa adalah koperasi yang kegiatan usahanya diberbagai segi ekonomi, seperti bidang produksi, konsumsi, perkreditan, dan jasa yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip. koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi kerakyatan yang berdasarkan asas kekeluargaan. Menurut bapak Gestapson selaku ketua pengurus Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa tujuan dari Koperasi Serba Usaha Taqwa adalah mensejahterakan anggota koperasi, membangun tatanan perekonomian untuk mewujudkan masyarakat yang membutuhkan lahan yang luas. Adanya kemitraan antara perusahaan inti dengan koperasi diharapkan dapat menjalankan praktik pengelolaan pertanian yang baik dan praktik manajemen yang baik sehingga produktivitas pertanian sawit meningkat dan juga pendapatan akan meningkat.⁶

⁶ Hasil wawancara pra penelitian bersama Bapak Gestapson selaku ketua pengurus Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa, pada hari Kamis, tanggal 03 Desember 2025, Pukul 20.00 wib.

Koperasi pada dasarnya merupakan usaha untuk menyatukan kekuatan, meningkatkan skala ekonomi dan meningkatkan efisiensi produksi sehingga mampu bersaing dan memiliki posisi tawar ekonomi dengan pelaku usaha lain. Petani kebun kelapa sawit menyatu dalam sebuah koperasi dengan maksud, agar petani memiliki posisi tawar atas harga TBS yang akan dibeli oleh pabrik (inti). Petani menyatu dalam satu kawasan dengan jenis produksi yang sama yakni TBS sehingga mencapai suatu skala ekonomi sehingga kapasitas satu pabrik bisa terpenuhi dan unit bisnisnya bisa berjalan di lokasi perkebunan.

Salah satu mitra perusahaan merupakan koperasi PT. Incasi Raya adalah salah satu perusahaan kelapa sawit yang berada di Kecamatan Airpura, Kabupaten Pesisir Selatan. PT. Incasi Raya menerapkan sistem kemitraan dengan masyarakat sekitar untuk membangun perkebunan kelapa sawit masyarakat melalui Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa.

Bapak Hadiyon selaku pendiri Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa mengatakan perkebunan atau lahan plasma adalah lahan tidur (yang belum dimanfaatkan untuk perkebunan) yang merupakan salah satu program Pemerintah Daerah yang biasa dikenal dengan istilah *land reform* (pembaharuan lahan) berupa pemberian lahan kosong kepada masyarakat di daerah tersebut agar dimanfaatkan sebaik-baiknya dan menjadi hak milik warga untuk digunakan sebagai lahan perkebunan kelapa sawit. Menurut Ramadhani Alfin Habibie Lahan yang diperuntukan untuk masyarakat, yang dikelola perusahaan inilah yang disebut dengan lahan plasma sawit dengan perkebunan besar sebagai inti yang membangun dan membimbing

perkebunan rakyat disekitarnya sebagai plasma dalam suatu sistem kerjasama yang saling menguntungkan, utuh, dan berkelanjutan.⁷

Perkebunan Plasma merupakan salah satu program Pemerintah Daerah yang biasa dikenal dengan istilah *land reform* (pembaharuan lahan) berupa pemberian lahan kosong kepada masyarakat didaerah tersebut agar dimanfaatkan sebaik-baiknya dan menjadi hak milik warga. Dalam hal ini bekerjasama dengan Perusahaan PT. Incasi Raya selaku pengelola lahan tersebut, untuk memudahkan komunikasi dan hubungan kerja dengan masyarakat maka kegiatan ini dijembatani oleh sebuah koperasi yang bernama Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa yang berada di Nagari Tluk Kualo Inderapura.

Menurut bapak Hadiyon lahan sawit atas nama masyarakat itu arealnya diketahui oleh koperasi namun secara perorangan letak pastinya belum diketahui secara orang perorang. Masyarakat sebagai pemilik lahan mengetahui bahwa mereka memiliki lahan sawit dibuktikan dengan keanggotaan koperasi dan kartu kepemilikan lahan. Pengelolaan lahan termasuk penanaman dan pemeliharaan kebun sawit dilakukan oleh perusahaan sebagai pemilik modal.⁸

Dalam pembagian hasil perkebunan seharusnya lahan yang menghasilkan lebih banyak seharusnya mendapatkan pembagian yang lebih banyak pula, akan tetapi dalam pengelolaan lahan plasma sawit tidak diketahui lahan milik siapa, yang memiliki hasil banyak dan lahan siapa yang

⁷ Ramadhani Alfin Habibie, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Kemitraan Bagi Hasil Dari Lahan Plasma Sawit*, *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 10 No.1 Tahun 2019, hlm 112.

⁸ Hasil wawancara pra penelitian bersama Bapak Hadiyon selaku pendiri Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa, pada hari Kamis, tanggal 01 Desember 2025, Pukul 19.30 wib.

memiliki hasil yang sedikit tapi semuanya dibagi rata. Letak lahan perkebunan sawit tidak pernah mereka ketahui secara pasti hingga beberapa tahun mereka mendapatkan pembagian hasil dengan bermodalkan kartu anggota atau tanda kepemilikan lahan sawit yang diberikan oleh pihak koperasi.

Koperasi Serba Usaha Taqwa Nagari Tluk Kualo Inderapura Kecamatan Pancung Soal, Kabupaten Pesisir Selatan yang mana Koperasi Serba Usaha Taqwa adalah koperasi dengan persekutuan anggota yang didirikan pada tahun 1999 dengan kegiatan mengelola Kebun Plasma Kelapa Sawit dari anggotanya dengan total luas 283,3 Ha dan memiliki anggota sebanyak 233 orang, dengan Bapak PT Sodetan Pom (Incasi Raya Group). Koperasi Serba Usaha Taqwa sendiri telah berstatus badan hukum, hal ini dilihat dari Akta Pendirian Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa yang telah disahkan oleh Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil dan Menengah No. 11/BH/KDK.36/II/1999 tanggal 15 Januari 1999. Hubungan antara Bapak dan anak dalam pola kemitraannya, dilandasi dengan adanya perjanjian pembangunan kebun plasma bersama, termasuk dengan pihak ketiga lainnya (PT. Bank MANDIRI). Dalam perkembangannya selain itu dalam perkembangannya, seiring dengan perekonomian para anggota koperasi, sangat banyak anggota di awal berdirinya koperasi menjual kavling plasmanya dengan alasan ekonomi dan lain sebagainya, saat ini hampir 25% kebun plasma tersebut dimiliki oleh anggota baru.⁹

⁹ Hasil wawancara pra penelitian bersama Bapak Zafrizal Kirun selaku bendahara Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa, pada hari Kamis, tanggal 04 Desember 2025, Pukul 10.30 wib.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal di atas menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut. Ni Nyoman Putri Satrianingsih mengatakan Proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.¹⁰

Permasalahan jual beli lahan dan keanggotaan Koperasi ini sendiri sering dilakukan secara di bawah tangan oleh para pihak yang bersepakat dengan diketahui oleh Pengurus Koperasi dan Wali Nagari dan bahkan tidak diketahui oleh Pengurus Koperasi. Peralihan hak berdasarkan perjanjian di bawah tangan pada jual beli tersebut atau hanya selembbar kuitansi sebagai bukti jual beli, hal ini tidak serta merta dilanjutkan dengan proses balik nama pada sertifikat hak milik, sementara Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut saat ini masih disimpan pada kreditur pembiayaan pembangunan kebun plasma (Bank).

¹⁰ Ni Nyoman Putri Satrianingsih, *Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*, Universitas Udayana, *Journal Ilmu Hukum*, Vol 7, No 6, Bali, 2019, hlm 8.

Jual beli yang terjadi seperti gambaran di atas sah akan tetapi tidak dapat perlindungan hukum dan kepastian hukum untuk peralihan nama sertifikat. Permasalahan yang muncul tentunya adalah bagaimanakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli tanah di bawah tangan, yang masih marak dilakukan oleh masyarakat tersebut? Padahal secara jelas diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini penting artinya di satu pihak sebagai alat bukti bahwa benar telah terjadi pemindahan/peralihan hak milik atas tanah dari seseorang kepada orang lain (jual beli, tukar menukar, hibah) dan arti penting lainnya yaitu dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan, agar dapat dicapai suatu ketertiban dan kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan peralihan hak milik atas tanah tersebut. Agar tidak menyisakan kekhawatiran bagi pembeli lahan plasma yang secara otomatis menjadi anggota koperasi menggantikan yang lama, mereka juga tidak mengetahui tanah mereka berada dimana secara spesifik, karena sampai sekarang belum ada pemetaan kavling yang jelas dilakukan oleh Perusahaan selaku Bapak dan Koperasi selaku Anak, dan proses pengalihan haknya secara administratif yang tidak dapat dilakukan dalam waktu dekat dengan segala akibat hukum yang timbul dari proses jual beli tersebut, dan dapatkah surat perjanjian jual beli tanah di bawah tangan itu, dipergunakan sebagai dasar untuk melaksanakan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan?

Berdasarkan Permasalahan diatas adanya kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen*. Menarik kiranya diangkat suatu permasalahan mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah plasma secara bawah tangan tersebut ke dalam bentuk penelitian dengan mengangkat judul **“Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus Pada Kebun Plasma Koperasi Serba Usaha di Kabupaten Pesisir Selatan)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apa alasan dilakukan jual beli di bawah tangan atas tanah hak milik kebun plasma pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan?
2. Bagaimana proses terjadinya perjanjian jual beli tanah kebun plasma yang dilakukan di bawah tangan pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan?
3. Bagaimana balik nama sertifikat hak milik terhadap perjanjian di bawah tangan tanah kebun plasma pada Kopersai Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Melaksanakan penelitian haruslah memiliki tujuan, tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui mengapa dilakukan jual beli di bawah tangan atas tanah hak milik kebun plasma pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo kabupaten Pesisir Selatan.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya perjanjian jual beli tanah kebun plasma yang dilakukan di bawah tangan pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui bagaimana balik nama sertifikat hak milik terhadap perjanjian di bawah tangan tanah kebun plasma pada Kopersai Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan.

D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian ini yang telah disebutkan diatas, maka manfaat penelitian ini yaitu berupa:

1. Manfaat Teoritis

Temuan dari penelitian ini, secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan baru bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya keperdataan. Lebih jauh lagi, secara teoritis diharapkan dapat menambah informasi atau wawasan serta memberikan masukan bagi berkembangnya kajian dalam ilmu hukum koperasi, terutama mengenai akibat hukum perjanjian jual beli lahan plasma kelapa sawit yang dilakukan oleh anggota sebagai pemilik dalam plasma yang dikelola oleh badan usaha berbentuk koperasi.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini bermanfaat untuk memberikan kontribusi dan informasi pemikiran dan pertimbangan bagi praktisi dalam menentukan kebijakan di bidang hukum perjanjian. Khususnya perjanjian plasma yang dikelola oleh koperasi dan perjanjian jual beli lahan plasma di bawah tangan yang terjadi di koperasi.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan pertimbangan yang cukup dari studi kepustakaan dan dalam mencari kasus-kasus tentang hak milik dalam suatu perkara, adapun penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya oleh beberapa pihak mengangkat judul penelitian:

1. Febri Admiral, NIM 1520123002, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang Tahun 2015 dengan judul “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kebun Plasma Kelapa Sawit Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Koperasi BIMA I Nagari Abai”,

Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana hubungan hukum para pihak dalam program kemitraan kebun plasma kelapa sawit dalam sistem hukum perjanjian dan peraturan perundang-undangan di Indonesia?

- 2) Bagaimana peralihan hak milik atas tanah kebun plasma kelapa sawit melalui jual beli di bawah tangan pada Koperasi BIMA I Nagari Abai?

Perbedaannya dan persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian ini adalah:

a. Perbedaannya penelitian terdahulu ini lebih fokus pada peralihan hak milik atas tanah kebun plasma kelapa sawit melalui jual beli di bawah tangan pada Koperasi BIMA I Nagari Abai, sedangkan penelitian pada tesis ini lebih fokus pada akibat hukum perjanjian jual tanah plasma yang dilakukan bawah tangan.

b. Persamaannya sama-sama membahas tentang jual beli tanah plasma yang dilakukan bawah tangan tanpa melakukan proses balik nama sertifikat hak milik (SHM) terlebih dahulu.

2. Deliani Permata Sari, NIM 1820123012, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang Tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kab.Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat), Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
- 2) Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar?
- 3) Apakah akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan?

Perbedaannya dan persamaan penelitian terdahulu diatas dengan penelitian ini adalah:

- a. Perbedaannya penelitian terdahulu ini lebih fokus pada pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar, sedangkan penelitian pada tesis ini lebih fokus pada akibat hukum perjanjian jual tanah plasma yang dilakukan bawah tangan.
- b. Persamaannya sama-sama membahas tentang jual beli tanah yang dilakukan bawah tangan tanpa melakukan proses balik nama sertifikat hak milik (SHM) terlebih dahulu.

F. Kerangka teori dan konseptual

Penelitian ini memerlukan suatu kerangka teori dan kerangka konseptual sebagai landasan berfikir dalam menyusun penelitian tesis.

1. Kerangka Teori

Kerangka teori menurut Soerjono Soekanto adalah suatu teori yang dibuat sebagai gambaran yang sistematis mengenai permasalahan yang akan diteliti.¹¹ M. Hisyam mengatakan teori menerangkan dan menjelaskan alasan terjadi gejala spesifik atau proses tertentu.¹² Bisa digunakan untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan tersebut.

Mukti Fajar mengatakan teori-teori tersebut dibangun berdasarkan kondisi sosial dimana hukum atau sistem norma tersebut ditetapkan.¹³

Penelitian ini merujuk pada teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori perjanjian.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 127.

¹² M.Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I FE UI, Jakarta, 1996, hlm. 203.

¹³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, 2010, hlm. 140.

a. Teori Kepastian Hukum

W.J.S. Poerwadarminta mengatakan kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.¹⁴ Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman mengemukakan, terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁵

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Muhammad Fakhurrahman arif mengemukakan pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.¹⁶

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurut Dominikus Rato kepastian hukum

¹⁴ W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, 2006, hlm. 847.

¹⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 288.

¹⁶ Muhammad Fakhurrahman arif “Asas kepastian Hukum menurut para ahli” Jurnal Hukum Tata Negara Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Vol 4, No 22, 2021, hlm 9.

merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁷

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. CST Kansil mengemukakan Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum, suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁸

Jan Michiel Otto berpendapat kepastian hukum di Negara-Negara berkembang, banyak terjadi ketidak efektifan hukum yang memiliki sebab-sebab yuridis dan non yuridis, mengingat adanya ketidak-lengkapan sumber-sumber hukum, banyak mengalami kesulitan mencari dan menemukan aturan hukum mana yang seharusnya berlaku dalam suatu situasi konkrit bagi para praktisi dan pengemban hukum, mengalami kesulitan memastikan bagaimana semua aturan yang tersedia dan ditemukan yang ada seharusnya ditafsirkan dan dimaknai. Ketidakpastian tentang apa

¹⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

¹⁸ CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 385.

yang seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil-yuridis, sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teoretikal belaka.¹⁹

Jan Michiel Otto mendefinisikan bahwa kepastian hukum sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu yaitu:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁰

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki di dalam bukunya pengantar ilmu hukum, yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:

- 1) Pertama, yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
- 2) Kedua, berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu.²¹

¹⁹ Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang, Kajian sosio legal*, Edisi Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm. 121.

²⁰ *Ibid*, hlm. 125.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 137.

Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa Pasal dalam Undang-Undang.

Menurut Barda Nawawi Arief penggunaan upaya hukum, termasuk hukum pidana, merupakan salah satu upaya yang bisa digunakan dalam mengatasi masalah sosial terutama dalam penegakan hukum, namun disamping itu harus dilandasi dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada umumnya, akan tetapi kebijakan hukum inipun termasuk dalam bidang kebijakan sosial, yaitu segala usaha yang rasional untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Tegaknya suatu hukum didalam lingkungan masyarakat harus memenuhi beberapa unsur, yang diantaranya:

1. Berlakunya hukum secara yuridis, artinya apabila penentuannya didasarkan pada kaedah yang lebih tinggi tingkatannya.
2. Berlaku secara sosiologis, apabila kaedah tersebut efektif. Artinya kaedah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun keputusan tersebut tidak diterima Masyarakat.

3. Berlakunya secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tinggi.²²

Ketiga unsur inilah yang seharusnya dipenuhi dalam hukum dan penegakan hukum karena tanpa adanya suatu hukum yang dapat tegak di dalam tengah-tengah masyarakat maka tidak ada kontrol sosial terhadap pola tingkah laku Masyarakat namun dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum tersebut. Barda Nawawi Arief mengatakan di dalam penegakan hukum juga terdapat beberapa kaedah/faktor-faktor yang ada di dalamnya, diantaranya: kaedah hukum/peraturan itu sendiri, petugas/penegak hukum, fasilitas, masyarakat, akan tetapi untuk berfungsinya suatu kaedah hukum dalam masyarakat sangat tergantung dari pada hubungan yang serasi (kaitan proposional) antara keempat faktor diatas.²³

Sudikno Mertokusumo menyatakan, kepastian hukum merupakan jaminan bagi yang berhak memperoleh haknya menurut hukum sehingga Putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum berkaitan dengan keadilan namun hukum tidak identik dengan keadilan melainkan hukum bersifat umum, menyamaratakan dan mengikat, sedangkan keadilan itu sendiri bersifat subjektif, tidak menyamaratakan dan individualistik.²⁴

²² Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Legislatif dalam Penanggulangan Kejahatan dengan Pidana Penjara*, Genta Publishing, Semarang, 2009, hlm. 17.

²³ *Ibid*, hlm. 14.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, hlm. 160.

Fernando M. Manullang mengemukakan, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang diketahui masyarakat sesuai dengan bunyinya sehingga diketahui hukum itu dilaksanakan. Memahami nilainya harus dipastikan bahwa nilai hukum itu mempunyai relasi yang erat kaitannya dengan instrumen hukum positif.²⁵

Nurhasnah Ismail berpendapat dalam peraturan Perundang-Undangan memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri sebagai penciptaan kepastian hukum. Persyaratan internal menurut Nurhasnah Ismail yaitu sebagai berikut:

- 1) Kejelasan konsep yang digunakan berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang disatukan dalam konsep tertentu.
- 2) Kejelasan hirarki dari lembaga pembentukan Perundang-Undangan, kejelasan hirarki ini sangat penting sebagai penentu sah dan mengikat atau tidaknya pembentukan peraturan Perundang-Undangan yang dibuatnya.
- 3) Adanya konsistensi norma hukum yang artinya ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan suatu subjek tidak bertentangan antara satu sama lain.²⁶

Utrecht menyatakan, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya

²⁵ Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas, Dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 95.

²⁶ Nurhasnah Ismail, *Perkembangan hukum Pertanahan Pendekatan Ekonomi Politik*, UGM Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 39-41.

aturan bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²⁷

Van Apeldoorn mengatakan kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Teori kepastian hukum menurut Rene Descartes, seorang dari Prancis yang berpendapat bahwa suatu kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang diberlakukan kepada subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang lebih menekankan pada proses orientasi proses pelaksanaan bukan pada hasil pelaksanaan. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi. Kaitannya dengan tesis ini, teori kepastian hukum digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli tanah kebun plasma yang dilakukan bawah tangan pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Inderapura.

²⁷ Utrech, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 23.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bagi Pekerja/Buruh sangat perlu mengingat kedudukannya yang lemah. Menurut Zainal Asikin bahwa perlindungan hukum dari kekuasaan majikan terlaksana apabila peraturan perundang-undangan dalam bidang perburuhan yang mengharuskan atau memaksa majikan bertindak seperti dalam perundang-undangan tersebut benar-benar dilaksanakan semua pihak karena keberlakuan hukum tidak dapat diukur secara yuridis saja.²⁸

Perlindungan hukum adalah salah satu wacana yang banyak digulirkan guna menjamin hak-hak masyarakat. Teori Perlindungan Hukum dirumuskan oleh Salmond dan dikembangkan oleh J.P. Fitzgerald, dan di Indonesia, teori perlindungan hukum juga dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon. Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond, menguraikan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, dengan cara membatasi berbagai kepentingan tersebut, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.²⁹

Berdasarkan substansi teori perlindungan hukum *Salmond* dan *Fitzgerald*, maka dapat dipahami bahwa hukum harus

²⁸ Zainal Asikin dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 1993, hlm. 5.

²⁹ J.P. Fitzgerald, *Salmond on Jurisprudence*, London: Sweet & Maxwell, 1966), dikutip dari Dyah Ochlorina Susanti, 2013.

diciptakan dengan tujuan melindungi kepentingan masyarakat, dengan cara mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum melindungi hak-hak masyarakat dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepada mereka untuk bertindak, misalnya tindakan hukum untuk menuntut melalui institusi hukum, agar hak mereka terpenuhi.

Menurut Philipus M. Hadjon, "perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya".³⁰ Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³¹

c. Teori Perjanjian

Teori perjanjian menurut Subekti "Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk

³⁰ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

³¹ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Universitas Brawijaya, Malang. 2010, him. 18.

melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.³² Subekti mengemukakan pandangan kritis tentang pengertian perjanjian yang dianut oleh Pasal 1313 KUHPer diantaranya;

- 1) Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan dan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan;
- 2) Perkataan dan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal; perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum);
- 3) Definsi Pasal 1313 BW (KUH Perdata) hanya mengenai persetujuan sepihak (unilateral), satu pihak sajalah yang berprestasi, sedangkan pihak lainnya tidak berprestasi (misal: schenking atau hibah). Seharusnya persetujuan itu berdimensi dua pihak, di mana para pihak saling berprestasi;
- 4) Pasal 1313 BW (KUH Perdata) hanya mengenai persetujuan obligatoir (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya; perjanjian liberatoir/ membebaskan, perjanjian di lapangan hukum keluarga, perjanjian kebendaan, perjanjian pembuktian).

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan:

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 1987, hlm.1.

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Selanjutnya dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ditentukan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdata di atas, kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan satu pihak saja, di samping itu rumusan tersebut juga sangat luas, karena mempergunakan kata “perbuatan”, yang bias dimaknai pula perbuatan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga rumusan itu, perlu disempurnakan menjadi: “Suatu perbuatan hukum yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam perjanjian tersebut, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar, maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.”³³

Gunawan Widjaja menyatakan bahwa rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti timbul prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi.³⁴ Rumusan tersebut memberikan konsekuensi bahwa dalam satu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak merupakan pihak yang wajib

³³ R. Setiawan, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm.161.

³⁴ Gunawan Widjaja, 2007, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 249.

berprestasi (debitur) dan pihak lainnya merupakan pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Gunawan Widjaja memberikan alasan lain bahwa Pasal 1313 KUHPdata tidak berdiri sendiri tetapi dikembangkan dengan Pasal 1314 KUHPdata yang menentukan bahwa:

Suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.³⁵

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Gunawan Widjaja sebagai berikut;

- 1) Ada pihak-pihak.
Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.
- 2) Ada persetujuan.
Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- 3) Ada tujuan yang hendak dicapai.
Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk

³⁵ *Ibid*, hlm. 253

- tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.
- 6) Ada syarat-syarat tertentu
Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.³⁶

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut. Demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.³⁷

2. Kerangka Konseptual

a. Akibat Hukum

Akibat dari suatu tindakan jual beli di bawah tangan yang dilakukan untuk memperoleh sebidang tanah oleh pembeli, sedangkan ketentuan hukum mengatur agar perolehan sebidang tanah itu (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997), harus dengan jual beli otentik dihadapan PPAT. Jual beli itu sah, namun kekuatan pembuktian surat keterangan jual beli di bawah tangan itu lemah, karena terbuka kesempatan untuk disangkal dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan sertipikat.

³⁶ *Ibid*, hlm. 255

³⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), 2009, hlm.3.

b. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut Subekti jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Hal yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain membayar harga yang telah disetujuinya. Dalam hal yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Penyerahan atau levering dilakukan secara yuridis, bukan penyerahan feitelijk.³⁸

Menurut Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis:

1. Penyerahan barang bergerak.
2. Penyerahan benda tidak bergerak, dan
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

Sebagaimana diketahui dari Hukum Benda, maka:

1. Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya diatur dalam Pasal 612 KUHPerdota.
2. Penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N, 1834-27). Sejak berlakunya UUPA dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT.

³⁸ Subekti, *Op.Cit.* hlm. 10.

3. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan akta yang dilakukan kepada si berutang (akta "*cessie*"), sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara.

c. Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan Pengertian akta di bawah tangan secara umum adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak secara pribadi, dan bukan dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang. Akta di Bawah Tangan dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Sudikno Mertokusumo juga memberikan pendapat mengenai pengertian akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatanganannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut sama dengan suatu akta autentik atau resmi.³⁹

d. Pengertian Koperasi

Koperasi adalah sebagai bagian integral dan tak terpisahkan dari tata-tata perekonomian nasional, maka

³⁹ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 8.

koperasi bukan hanya amanah konstitusi namun sekaligus menjadi harapan dalam membangun ekonomi rakyat. Bapak koperasi Indonesia Moh. Hatta mengatakan secara ekstrim menyatakan bahwa koperasi merupakan satu-satunya wadah aparat produksi. Menurut Pasal 1 Undang-Undang nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang, atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai Gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang digunakan untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Soerjono Soekanto mengatakan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴⁰

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah metode pendekatan pendekatan yuridis empiris, yang merumuskan

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 1.

masalah dengan melihat praktek hukum yang dilakukan oleh Masyarakat kemudian mengaitkannya dengan aturan-aturan hukum yang berlaku. Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu berupa penggambaran dari hal-hal tertentu yang menjadi permasalahan dalam penelitian yaitu mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah kebun plasma yang dilakukan di bawah tangan.

2. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini, berasal dari:

a. Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*).

Penelitian Kepustakaan (*library research*) ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan Penelitian ini.

Penelitian Kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum/Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang, Perpustakaan Daerah Propinsi Sumatera Barat, Perpustakaan Kantor Kerapatan Adat Nagari (KAN) setempat dan perpustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara dan observasi, dilakukan secara langsung kepada responden dan informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih

fokus dengan masalah yang diteliti. Penelitian lapangan (*field research*) di laksanakan di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan Propinsi Sumatera Barat.

Jenis Data yang dikumpulkan adalah:

a) Data Sekunder

Bahan hukum yang digunakan dalam mengambil Data Sekunder pada penelitian ini, terdiri dari: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (objek penelitian), dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu dan menganalisa bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a) Literatur-literatur mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah plasma yang dilakukan bawah tangan,
- b) Hasil-hasil penelitian terdahulu, yang pembahasannya terkait dengan akibat hukum perjanjian jual beli tanah plasma yang dilakukan bawah tangan,
- c) Artikel, jurnal, makalah-makalah yang berkaitan dengan akibat hukum jual beli tanah plasma yang dilakukan bawah tangan.

- d) Penemuan karya ilmiah lainnya dari kalangan hukum dan sebagainya yang berkaitan dengan akibat hukum perjanjian jual beli tanah plasma yang dilakukan bawah tangan.

2. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat. Bahan hukum primer meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian.
- 5) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- 6) Peraturan Daerah Provinsi No. 7 Tahun 2023 Tentang Tanah Ulayat.
- 7) Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal.
- 8) Peraturan Menteri Pertanian Republik Indonesia Nomor 98 Tahun 2013 tentang Pedoman Perizinan Usaha Perkebunan.
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

10) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

11) Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. 35/Ka/1962 yang sudah diperbarui menjadi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.⁴¹

b) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden atau informan melalui penelitian lapangan. Data Primer yang digunakan pada penelitian ini adalah hasil wawancara, baik dengan informan seperti: Ketua Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa, Anggota koperasi dan dengan responden (Penjual dan Pembeli yang terkait dengan jual beli di bawah tangan).

3. Populasi dan Sampel

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Cetakan ke-16, Jakarta, 2016, hlm. 116-117

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi penelitian ini adalah Masyarakat yang menjadi anggota Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan.

Sampel menurut Ismayanto adalah sebagian dari totalitas subyek atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu. Sampel dalam penulisan ini adalah masyarakat Nagari Tluk Kualo yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara purposive sampling artinya sampel diambil berdasarkan pertimbangan peneliti sendiri dari efektifitasnya penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum, yang perlu digunakan dan dilakukan yaitu data sekunder yang disusun dan diperoleh dengan studi kepustakaan. Menurut Amiruddin dengan cara mengumpulkan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier, yang diambil dari beberapa literature, peraturan Perundang-undangan, surat kabar, dan bahan hukum lainnya yang akan berguna dan berkaitan dengan penelitian.⁴²

⁴² Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2018, hlm.

a. Studi dokumen/studi kepustakaan, dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang terkait dengan jual beli tanah di bawah tangan (objek penelitian).

b. Wawancara

Alat Pengumpul Data Primer, yang digunakan pada penelitian ini adalah daftar Responden.

5. Pengolahan Data dan Analisis

Pengolahan Data yang sudah terkumpul, terlebih dahulu dilakukan klasifikasi melalui proses *sorting* (pengurutan data), *grouping* (pengelompokan data) dan *filtering* (seleksi data). Bahan Hukum Primer maupun Bahan Hukum Sekunder, akan menjadi acuan dan landasan dalam membangun argumen untuk menjawab permasalahan, sekaligus sebagai bahan analisis terhadap data dimaksud.

Menganalisis data yang sudah *disorting*, *grouping* dan *filtering*, dianalisis secara Metode Kualitatif. Data tersebut disajikan dalam bentuk deskriptif, berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.