

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai suatu objek yang penting bagi kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Dalam hal *social asset* tanah merupakan suatu objek untuk mempersatukan atau pengikat kehidupan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capita asset*, tanah berkembang menjadi objek yang bernilai ekonomis dan menjadikannya sangat penting, bukan hanya sebagai bahan perniagaan namun juga sebagai objek spekulasi. Disatu sisi tanah harus diperuntukkan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Sifat alamiah manusia yang membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan.<sup>2</sup> Oleh karena semakin bertambahnya keinginan masyarakat terhadap tanah dan diiringi dengan semakin terbatasnya persediaan akan tanah, hal ini menyebabkan dampak besar terhadap harga tanah yang juga semakin tinggi, dampak lainnya bisa saja terjadi konflik-konflik seperti sengketa pertanahan atau konflik yang disebabkan oleh tanah tersebut. Oleh karena itu diperlukan sistem administrasi dengan manajemen yang baik dan juga tertata, dengan begitu konflik-konflik pertanahan yang seringkali terjadi dapat dikurangi atau bahkan dihilangkan, hal ini juga tentunya bermanfaat bagi pemilik hak atas tanah tersebut dalam pemberian jaminan kepastian hukum selain itu dapat pula bagi pemilik hak atas tanah untuk mengatur kepemilikan, peralihan hingga peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

---

<sup>1</sup> Achmad Rubale, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007 hlm. 1.

<sup>2</sup> Pandu Eka Pramuditya, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta", Vol. 3 No. 2, Juli-Desember, 2016, *Jurnal Repertorium FH Universitas Sebelas Maret*, hlm.107

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Perkataan “meggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>3</sup>

Tanah yang merupakan salah satu instrumen dalam negara juga menjadi faktor penting akan kesejahteraan bangsa. Negara Indonesia sendiri telah memiliki regulasi yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, hal ini di tandai dengan disahkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dari tujuan diatas, poin pertama menjadi faktor paling penting bagi kepentingan rakyat, khususnya rakyat petani/pekebun yang kelangsungan hidupnya ditentukan oleh hasil tani dan perkebunan. Selain itu juga hasilnya dipergunakan untuk kebutuhan hidup masyarakat banyak, oleh sebab itu hal-hal yang berkaitan dengan pertanian dan perkebunan harus menjadi konsentrasi penuh oleh negara. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1988 telah dipertajam mengenai masalah tata guna tanah dan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm, 84.

tata ruang dengan merinci bidang tertentu yang memiliki kaitan dengan penggunaan tanah, yaitu bidang pertanian, dinyatakan sebagai berikut :<sup>4</sup>

Pembangunan pertanian perlu didukung oleh tata ruang dan tata guna tanah sehingga penggunaan, penguasaan pemilikan, dan pengalihan hak atas tanah dapat menjamin kemudahan dan kelancaran usaha pertanian serta benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata. Pembangunan pertanian harus memanfaatkan secara efisiensi sumber daya yang ada yang dapat dikembangkan serta harus merupakan usaha terpadu saling menunjang dengan pembangunan disektor lain terutama pembangunan industri, pembangunan daerah dan pedesaan, transmigrasi serta upaya memelihara kelestarian kemampuan sumber daya dan lingkungannya.

Dalam GBHN tersebut juga turut merepresentasikan bahwasanya kepentingan akan lahan untuk bercocok tanam dalam bentuk pertanian atau perkebunan menjadi kepentingan nasional dan juga kepentingan bangsa. Hal ini juga tentunya harus dibarengi dengan kepastian hukum bagi pemilik tanah agar dapat memberikan perlindungan serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukkan tanah berdasarkan keadilan dan menyeluruh untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia.

Kebutuhan masyarakat akan hasil pertanian dan perkebunan semakin tinggi, oleh karena itu diperlukan lahan untuk bercocok tanam dan mengambil hasil darinya. Untuk memenuhi hal itu maka kebutuhan akan lahanpun akan semakin meningkat, untuk kegiatan pertanian dan perkebunan maka Negara melalui tanah yang dikuasai langsung dapat memberikan suatu hak berupa Hak Guna Usaha, selain itu Hak Milik juga dapat diberikan kepada pelaku usaha tersebut. Ketentuan ini juga telah diatur dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan, berikut bunyi penjelasan tersebut:

“Hak atas tanah yang diperlukan untuk Usaha Perkebunan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”

---

<sup>4</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 261.

Usaha perkebunan juga sangat berkaitan dengan masalah pertanahan, karena untuk mengembangkan usaha tersebut dibutuhkan suatu lahan yang cukup luas, saat ini kepemilikan atas suatu lahan seringkali diperoleh salah satunya dengan proses jual beli. Jual beli jika diartikan dalam kehidupan sehari-hari merupakan kegiatan memperoleh suatu hak atas barang bagi pihak yang satu dengan memberikan uang kepada pihak lainnya sebagai pemegang hak sebelumnya atas barang tersebut. Sedangkan jika mengacu kepada peraturan perundangan-undangan di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwasanya kegiatan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1977 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah perbuatan hukum pengalihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai yang pembuktiannya didasarkan pada akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, yang menyatakan:

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli atas tanah juga dipertegas dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menyatakan sebagai berikut:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Kecamatan Enok sendiri merupakan salah satu Kecamatan dengan komoditi utama usaha perkebunan berupa kelapa dalam, kelapa sawit dan nipah dengan hasil produksi masing-masing sebesar 23.182.039,02 ton, 1.735.572,50 ton, dan 1.765.500 ton. Sedangkan luas areal perkebunan yang menghasilkan terbesar terdapat pada kelapa dalam dan nipah masing-masing sebesar 23.997,97 ha dan 2.354 ha.<sup>5</sup> Luas wilayah perkebunan di Kecamatan Enok tidak diimbangi dengan kondisi jalan yang memadai ke beberapa objek lahan perkebunan, hal ini dikarenakan kondisi topografi gambut dan banyaknya anak sungai di daerah tersebut.

Diantara tanah dengan status Hak Milik yang ada di Kabupaten Indragiri Hilir, khususnya di Kecamatan Enok juga terdapat beberapa lahan yang dimiliki warga yang peruntukannya sebagai lahan perkebunan namun dengan status tanah masih berdasarkan surat keterangan (belum bersertifikat) dan tanah tersebut belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Beberapa pemilik lahan perkebunan di daerah tersebut mayoritas dimiliki dari hasil jual beli yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan. Pihak penjual akan memberikan harga terhadap objek tanah kemudian pihak pembeli memberikan sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Sebagai bukti para pihak membubuhkan transaksi tersebut di sehelai kertas sebagai tanda terima, para pihak melakukan transaksi jual beli tersebut atas dasar saling percaya. Kegiatan jual beli lahan untuk perkebunan dengan bentuk perjanjian di bawah tangan tersebut telah menjadi kebiasaan dalam masyarakat sekitar. Hal tersebut berpotensi menjadi sengketa karena kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>5</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, *Kecamatan Enok Dalam Angka*, Indragiri Hilir 2019, hlm. 51.

Dalam kegiatan transaksi jual beli diatas dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum adat. Berdasarkan hukum adat, menurut S.W Soemardjono dalam buku Urip Santoso<sup>6</sup>, terdapat 3 (tiga) unsur yang harus di penuhi yaitu Tunai, Rill dan Terang.<sup>7</sup> Jual beli yang dilakukan dengan tanah sebagai objeknya adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti kegiatan jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa yang berperan sebagai pejabat yang menanggung tata laksana dan sahnya suatu kegiatan jual beli atas tanah sehingga kegiatan tersebut diketahui oleh khalayak ramai. Tunai adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah dilakukan secara lunas atau dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka Penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya suatu jual beli atas tanah, tetapi berdasarkan hukum utang piutang.

Melihat dari gambaran umum diatas maka kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah di Badan Pertanahan Nasional bagi tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya harus ditingkatkan, mengingat perkebunan menjadi komoditi utama dan masyarakat Kecamatan Enok berprofesi sebagai pekebun hal ini juga untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa yang sewaktu-waktu bisa terjadi karena pembuktian kepemilikan atas tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

UUPA menciptakan Hukum Agraria Nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta Penjelasan umum UUPA, bahwa UUPA berdasarkan atas Hukum Adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya bagian terbesar

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 361-362.

<sup>7</sup> **Tunai**, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (Penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).

**Rill**, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa.

**Terang**, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

rakyat Indonesia<sup>8</sup>. Sebagai aturan pokok yang mengatur terkait Agraria di Indonesia, UUPA juga menjadi landasan hukum tanah nasional. Namun di sisi lain UUPA tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria”. Dari ketentuan ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5) dan (6) Jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>9</sup>

Lahirnya UUPA, didasarkan ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 terutama kata-kata “dikuasai oleh negara”, seperti yang terkandung dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka Negara sebagai salah satu lembaga tertinggi memiliki kekuasaan penuh terhadap penguasaan tanah, dengan kata lain Negara mempunyai 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.

Pelaksanaan kewenangan di atas dalam UUPA juga telah mengatur prosedurnya berdasarkan pasal 19, yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

- 1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;

---

<sup>8</sup> Boedi Harsno, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 1.

<sup>9</sup> Ida Nurinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2009, hlm. 37.

- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya biaya tersebut”.

Ketentuan di atas menurut Boedi Harsono, dalam hal ini negara memiliki kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*recht cadaster* atau *legal cadastre*)<sup>10</sup>. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut, jika dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya dalam “Penjelasan Umum” Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain menyatakan sebagai berikut :

“.....Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan....., Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah.....”

Pendaftaran Tanah yang sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (1), adalah sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berkaitan dengan itu menurut Yasmin Lubis, bahwa definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Op Cit.* hlm. 472.



pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>11</sup>

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia pernah dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.<sup>12</sup> Oleh karena Keputusan Presiden itu, maka segala kewenangan mengenai Agraria selama itu terkait dengan pendaftaran tanah maka diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Pada praktiknya, untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang diberikan kewenangan mengenai hal tersebut berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah:<sup>13</sup>

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Peran PPAT dalam hal ini adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)  
Peran PPAIW dalam hal ini adalah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.
3. Pejabat dari Kantor Lelang  
Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
4. Panitia Ajudikasi  
Peran Panitia Ajudikasi dalam hal ini dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Segala hal yang berkaitan dengan kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga

---

<sup>11</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 138.

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 25.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 24.

penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi, kegiatan ini biasa dinamakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Saat ini kegiatan pendaftaran tanah menjadi salah satu program nasional, berawal dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 kemudian digantikan menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, disusunlah program mengenai pendaftaran tanah berupa Program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang fokus kegiatannya adalah penyelenggaraan oleh pemerintah dalam bidang pertanahan pada umumnya dan bidang pendaftaran tanah pada khususnya, berupa pensertifikatan tanah secara sistematis dan juga penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan yang sifatnya strategis.

Agar kegiatan pendaftaran tanah menjadi lancar, maka diperlukan pembuktian hak terhadap tanah yang akan didaftarkan, Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwasanya dalam rangka menilai kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru yang akan diberikan untuk keperluan dalam pendaftaran tanah, maka perlu dibuktikan. Terdapat dua cara membuktikan hak tersebut, yaitu:

1. Alat bukti tertulis; dalam hal bukti tertulis yang tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu, maka dapat dilakukan berdasarkan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, terhadap saksi yang dimaksud adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.
2. Berdasarkan kenyataan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut<sup>14</sup>:
  - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dengan iktikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
  - b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 41.

- c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercayanya;
- d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. Kebenaran tersebut diatas telah diteliti;
- f. Keputusan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Sebagai bentuk pemberian kepastian hukum, pendaftaran tanah juga sebagai tonggak utama pembuktian hak atas suatu bidang tanah kepada pemilik hak apabila kelak terjadi sengketa-sengketa terkait pertanahan. Ihtwal pendaftaran tanah tersebut pada awalnya juga bisa terjadi berdasarkan proses jual beli yang melibatkan antara dua orang atau lebih berdasarkan keinginan para pihak yang menghasilkan suatu perikatan. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Perancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.<sup>15</sup>

Terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak, maka pada saat itu juga berlaku kepada para pihak berupa hak dan kewajiban, Menurut R. Subekti, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu<sup>16</sup> :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan;
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Kemudian bagi pihak si pembeli menurut R. Subekti kewajiban utamanya ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, “harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai

---

<sup>15</sup> Suharnoko, *hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 3.

<sup>16</sup> R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 8.

hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual-beli.<sup>17</sup>

Dari uraian berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan pengkajian secara mendalam baik secara teoritis maupun dari sisi yuridisnya dengan judul **Pelaksanaan Jual Beli Tanah Perkebunan Di Kecamatan Enok, Kabupaten Indragiri Hilir**. Untuk menyempurnakan penelitian ini maka penulis akan melakukan penelitian empiris di wilayah Kecamatan Enok , Indragiri Hilir, Riau.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang telah di uraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana kondisi demografi dan topografi di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir?
2. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah perkebunan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir?
3. Bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan pada Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir?
4. Mengapa masyarakat di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir cenderung melakukan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>17</sup>*ibid*, hlm. 20.

1. Untuk mengetahui kondisi demografi dan topografi di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir?
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli tanah perkebunan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir.
3. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir.
4. Untuk mengetahui alasan masyarakat di Kecamatan Enok cenderung melakukan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka penelitian ini dimaksudkan agar dapat memberikan manfaat dan juga kontribusi keilmuan terhadap:

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

Penelitian ini memberikan sumbangsih keilmuan terkait dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan, bidang kajian akibat hukum perjanjian jual beli bawah tangan terhadap jual beli tanah perkebunan.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini memberikan manfaat praktis bagi penegak hukum dalam memutus perkara yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya perjanjian di bawah tangan yang peruntukannya untuk jual beli tanah perkebunan.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran penulis pada perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Website penelitian yang akan dilakukan dengan judul **Pelaksanaan Jual Beli Tanah Perkebunan Di Kecamatan Enok, Kabupaten Indragiri Hilir**. sepanjang penelusuran tersebut penulis belum

menemukan suatu karya ilmiah yang sesuai dengan judul penelitian ini. Adapun yang menulis tentang jual beli tanah adalah :

1. Tesis Nova Susanti, Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman” Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang, Tahun 2017, dengan rumusan masalah :

:

- a. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?
- b. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?
- c. Bagaimana Kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman?

Adapun yang membedakan penulisan penelitian Tesis ini dengan penulisan sebelumnya, adalah:

- 1) Penulisan ini lebih menitikberatkan mengenai bagaimana proses pelaksanaan jual beli dengan objek tanah perkebunan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir.
- 2) Penulisan ini lebih menitikberatkan bagaimana proses pendaftaran tanah dengan objek tanah perkebunan berdasarkan jual beli di bawah tangan.
- 3) Penulisan ini lebih menitikberatkan mengenai kecenderungan masyarakat Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir melakukan jual beli di bawah tangan dengan objek tanah perkebunan.

## F. Kerangka Teoritis

Teori hukum merupakan suatu ilmu yang mempelajari tentang Pengertian Pokok dan Sistematika Hukum. Pengertian pokok dapat diidentifikasi sebagai Subjek Hukum, Perbuatan Hukum, Objek Hukum, Peristiwa Hukum dan Badan Hukum. Sedangkan sistematika hukum dapat di amati dengan mempelajari pengertian-pengertian dasar dalam ilmu hukum. Berkaitan dengan hal tersebut, maka kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga tujuan dibentuknya hukum. Kepastian hukum menjadi salah satu bentuk representasi suatu hak agar setiap tindakan dan perbuatan hukum menjadi legal. Kepastian hukum juga mengandung beberapa arti yaitu jelas, tidak multitafsir dan tidak kontradiktif serta dapat dilaksanakan kemudian juga dapat memberikan jaminan berupa hak dan kewajiban bagi warga negara.

Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya juga memberikan pandangannya mengenai definisi kepastian hukum, dia berpendapat bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu :<sup>18</sup>

- a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
- b) Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu.

Kepastian hukum memiliki makna bahwasanya hukum ada dan berlaku tidak lain adalah untuk memberikan “ketentuan/ketetapan” dengan kata lain hukum menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum menurut

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 137.

Soedjono Dirdjosisworo adalah syarat mutlak, bila dikehendaki supaya hukum dapat menjalankan tugasnya dengan sebaik-baiknya; keadilan dijadikan pedoman bagi kebenaran isi hukum. Kedua-duanya (kepastian hukum dan keadilan) bertentangan satu sama lain, serta menerbitkan perselisihan yang tak dapat dihilangkan. Akan tetapi kedua-duanya dibutuhkan, agar hukum dapat menyelenggarakan tugasnya dengan baik serta dapat mencapai maksudnya.<sup>19</sup>

Dalam penulisan ini kepastian hukum bagi pembeli berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan yang telah sepakat antara para pihak namun bentuk akta yang dibuat bukanlah suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, hal ini biasa dilakukan karena telah menjadi suatu kebiasaan masyarakat sekitar dalam melakukan transaksi jual beli tanah khususnya tanah untuk lahan perkebunan.

Teori kepastian hukum ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah yang kedua, yaitu mengenai proses pelaksanaan jual beli tanah dengan objek tanah perkebunan.

## 2) Teori Perlindungan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah segala peraturan atau kaedah yang didalamnya terdapat isi yang sifatnya umum dan normatif, umum karena hal tersebut berlaku kepada setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan atau harus dilakukan, serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah, jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan suatu sanksi.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2013, hlm. 15.

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Jakarta, 1991, hlm. 38.



Istiah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.<sup>21</sup> Dalam penulisan ini perlindungan sebagai instrumen untuk mengkaji dan menganalisis tentang tujuan bagaimana perlindungan hukum baik terhadap objek hukum dan subjek hukum dalam transaksi jual beli tanah perkebunan berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan.

Teori Perlindungan Hukum ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah yang ketiga, yaitu mengenai bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan pada Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir.

### 3) Teori Kesepakatan dalam Perjanjian

Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan menimbulkan akibat hukum yaitu kesepakatan. Kesepakatan merupakan unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian dapat mencapai kata sepakat atau mencapai kehendak dalam melakukan perjanjian.

Menurut Van Dunne, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>22</sup>. Sedangkan menurut Riduan Syahrani sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian

---

<sup>21</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.259.

<sup>22</sup> Salim H,S, *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 16.

telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”. Dapat disimpulkan bahwasanya yang dimaksud dengan kesepakatan dalam perjanjian adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Mengenai kapan terjadinya suatu persesuaian pernyataan terdapat empat teori, yaitu:<sup>23</sup>

1. Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia telah menerima suatu penawaran.
2. Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi pada saat para pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak mengetahui langsung).
4. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Berdasarkan asas konsensualitas perjanjian lahir ketika para pihak telah mencapai kata sepakat, dengan kata lain perjanjian tersebut lahir pada saat detik tercapainya kata sepakat. Syarat sahnya suatu perjanjian juga tertuang didalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal perjanjian, mutlak harus ada kata sepakat secara suka rela dari para pihak untuk sahnya suatu perjanjian, berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Dengan demikian jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat

---

<sup>23</sup> Salim H,S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 33-41.

dibatalkan, sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syara obyektif maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.

Teori Kesepakatan dalam perjanjian ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah yang keempat, yaitu mengenai mengapa masyarakat Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir cenderung melakukan perjanjian di bawah tangan dalam jual beli tanah perkebunan.

### G. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dapat diartikan sebagai suatu gambaran bagaimana hubungan konsep-konsep penelitian akan diteliti. Selain itu kerangka konseptual ini juga bertujuan untuk merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan langsung dengan judul penelitian yang diangkat penulis, yaitu :

- a. Akta jual beli berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta jual beli adalah akta yang otentik dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.
- b. Perjanjian di bawah tangan adalah salah satu jenis perjanjian, perjanjian di bawah tangan tidak diatur dalam HIR, namun diatur dalam *Staatsblad* 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura, dan Pasal 286 sampai Pasal 305 Rbg. Akta di bawah tangan diakui dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>24</sup> Secara umum akta di bawah tangan adalah

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 179.

akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak secara pribadi, dan bukan dihadapan PPAT ataupun pejabat yang berwenang.

- c. Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan dan menciptakan kewajiban pada salah satu pihak atau lebih dari perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian didefinisikan sebagai:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Dari definisi diatas dapat dirumuskan bahwasanya perjanjian mengakibatkan di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor).<sup>25</sup>

- d. Tanah perkebunan merupakan lahan yang peruntukannya untuk suatu usaha perkebunan, dalam melakukan penggarapan lahan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 8 UU Nomor 39 Tahun 2014 dinyatakan bahwa pelaku usaha perkebunan adalah pekebun (orang perseorangan) dan/atau perusahaan perkebunan (badan hukum) yang mengelola usaha perkebunan.
- e. Enok adalah salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau. Enok juga menjadi kecamatan yang memiliki potensi perkebunan, khususnya perkebunan kelapa dengan hasil perkebunan tersebut berupa kelapa bulat dan kopra. Dengan ketersediaan lahan sawah dan perkebunan kelapa yang dimiliki Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas lebih kurang 429.694 hektare atau setara dengan 11.48 persen dari total luas areal perkebunan masyarakat secara nasional.<sup>26</sup> Kecamatan Enok sendiri mempunyai

---

<sup>25</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hlm. 92.

<sup>26</sup> Rida Ayu Agustina, <https://www.goriau.com/berita/baca/ada-100254-hektare-lahan-perkebunan-kelapa-yang-bisa-digunakan-bupati-inhil-buka-peluang-bisnis-dengan-malaysia.html> diakses pada Selasa, 5 November 2019, Pukul 11.59 WIB

luas wilayah 880,86 km<sup>2</sup> atau 88, 086 Ha dengan luas wilayah perkebunan 48 090 Ha.<sup>27</sup>

## H. Metode Penelitian

Setelah memaparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian hingga manfaat penelitian maka berikutnya akan diuraikan mengenai metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini. Seperti yang pernah dikemukakan dalam bukunya Suteki dan Galang Taufani penelitian adalah kegiatan pemeriksaan, penyelidikan, pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk pemecahan suatu permasalahan/menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.<sup>28</sup>

### 1. Tipe dan Sifat Penelitian

#### a. Tipe Penelitian

Berdasarkan pemaparan diatas maka untuk mendapatkan hasil penelitian ini maka penulis menerapkan tipe pendekatan Yuridis Empiris. Tipe penelitian dengan pendekatan Yuridis Empiris dilakukan dengan mengkaji mengenai pelaksanaan jual beli tanah perkebunan yang dilakukan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir meliputi proses pendaftaran hak atas tanah.

#### b. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, penulis menggunakan metode penelitian yang diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tulis (UU, dokumen, buku-buku, dan sebagainya. Selain itu juga dilakukan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji

<sup>27</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, *Kecamatan Enok Dalam Angka*, Indragiri Hilir 2019, hlm. 6.

<sup>28</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Rajawali Pers, 2018, hlm.126.

berbagai aturan perundang-undangan ataupun yurisprudensi terkait isu hukum yang diteliti.<sup>29</sup>

## 2. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

### a. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah tempat untuk melakukan suatu penelitian dan mendapatkan data yang diperlukan dari responden sebagai pendukung dalam penelitian. Lokasi yang dipilih penulis dalam melakukan penelitian ini adalah di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir. Lokasi tersebut dipilih karena kegiatan transaksi jual beli tanah khususnya tanah yang peruntukannya untuk perkebunan mayoritas masih dilakukan oleh masyarakat setempat dengan perjanjian di bawah tangan.

### b. Populasi dan Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono, populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>30</sup> Populasi yang diambil dalam penelitian ini adalah Masyarakat Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir.

Menurut Ismiyanto, sampel merupakan sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.<sup>31</sup> Sampel yang diambil dalam penulisan penelitian ini adalah Masyarakat Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir yang melakukan kegiatan jual beli tanah perkebunan.

---

<sup>29</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal 186.

<sup>30</sup> Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 2010, hlm. 16.

<sup>31</sup> Ismiyanto, *Metode Penelitian*, P2U Unnes, Jakarta, 2003, hlm. 5.

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

- 1) Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait dengan penelitian ini.
- 2) Penelitian kepustakaan (*library research*), penelitian yang dilakukan dengan mencari, membaca dan menganalisa literatur yang ada seperti buku-buku, karya-karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan peraturan terkait lainnya.

#### b. Jenis Data

Untuk mendapatkan bahan-bahan pendukung dalam penelitian ini maka penulis melakukan studi pustaka terhadap bahan hukum. Bahan hukum penelitian diambil dari bahan kepustakaan berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier atau bahan non hukum.

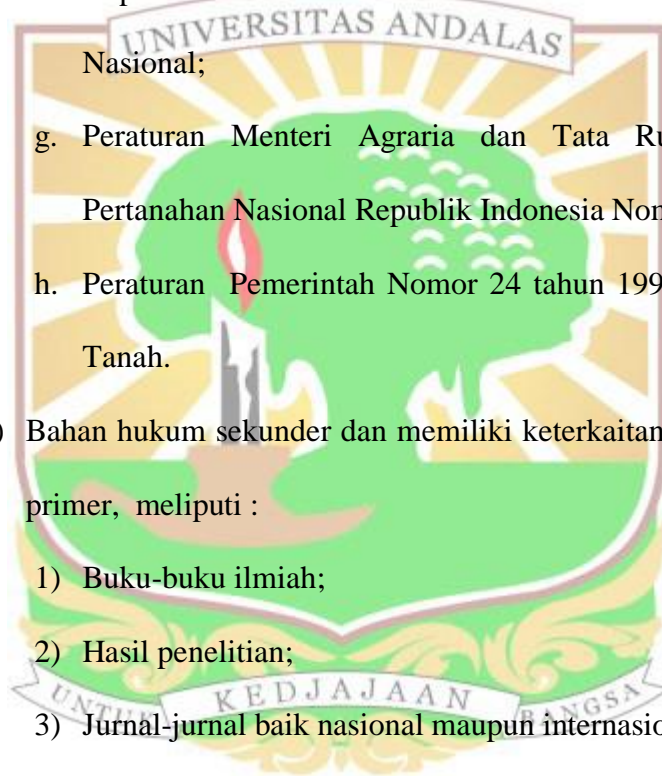
- 1) Data primer, merupakan data yang didapatkan langsung dari sumber utama.<sup>32</sup> Data ini didapat langsung dari lapangan dengan melakukan wawancara dengan informal. Teknik wawancaranya dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu, namun tidak hanya terpaku dengan pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan. Di sini dimungkinkan variasi pertanyaan lain sesuai pada waktu wawancara, dengan terpusat pada satu pokok tertentu (*focused-interview*).<sup>33</sup>
- 2) Data Sekunder yang terdiri dari:
  - a) Bahan hukum primer merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

---

<sup>32</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.30.

<sup>33</sup> Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1986, hlm. 173.

- a. Undang-undang Dasar 1945;
  - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  - c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan;
  - e. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
  - f. Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
  - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018;
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder dan memiliki keterkaitan dengan bahan hukum primer, meliputi :
- 1) Buku-buku ilmiah;
  - 2) Hasil penelitian;
  - 3) Jurnal-jurnal baik nasional maupun internasional;
  - 4) Doktrin, pendapat, maupun kesaksian ahli.
- c) Bahan non hukum atau bahan hukum tersier yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum, meliputi:
- 1) Kamus;
  - 2) Ensiklopedia;
  - 3) Artikel di internet.





c. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini antara lain:

- a. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab seputar pokok yang akan di teliti dengan responden atau para pihak terkait di lokasi penelitian, tujuannya untuk memperoleh dan/atau menjawab permasalahan yang ada dalam pokok penelitian ini. Wawancara dilakukan dengan terstruktur dengan pengecualian boleh menambah pertanyaan yang juga berkaitan dengan fokus masalah yang diteliti.
- b. Studi dokumen, hal ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari bahan bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:
  1. Tinjauan kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
  2. Perpustakaan Soeman HS Provinsi Riau;
  3. Bahan Hukum dari koleksi pribadi.
- c. Studi lapangan, dalam melakukan metode ini, penulis terjun langsung kelapangan untuk melakukan wawancara pada Kantor Kecamatan dan juga Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dimana sebelumnya telah mempersiapkan dokumen pelengkap sebagai pedoman untuk melakukan wawancara tersebut.

d. Teknik Analisis Data

Dari bebarapa bahan hukum yang telah dikumpulkan maka selanjutnya penulis akan merumuskan kesimpulan akhir yang bersifat kualitatif dengan cara menafsirkan gejala yang terjadi. Analisis data yang dilakukan adalah dengan cara mengumpulkan

semua bahan yang diperlukan yang merupakan bukan angka-angka dan kemudian menghubungkannya dengan permasalahan yang ada.<sup>34</sup>



---

<sup>34</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 20