

**PERJANJIAN SEWA LAHAN DI MASYARAKAT KECAMATAN SILAT HILIR  
KALIMANTAN BARAT DALAM POLA KEMITRAAN PLASMA TERHADAP  
PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PT. RIAU AGROTAMA PLANTATION**

**Skripsi**

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat strata satu pada Fakultas Hukum Universitas  
Kristen Indonesia



**Disusun oleh :**

**Nama : DIAN BORRIS ELMORO HUTAGALUNG**

**NIM : 15 400 501 07**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**JAKARTA**

**2019**

## Visi Universitas Kristen Indonesia

Menjadi Universitas yang unggul dalam bidang pendidikan, penelitian, pengabdian dan pelayanan kepada masyarakat di Indonesia dan Asia sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila pada tahun 2034

## Misi Universitas Kristen Indonesia

1. Meningkatkan kualitas proses pembelajaran dan sistem pelayanan administrasi akademik dan umum dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.
2. Meningkatkan mutu lulusan yang berintegritas dan kompeten di bidangnya serta mampu bersaing di era global.
3. Meningkatkan kualitas dan kapasitas sumber daya manusia yang berkelanjutan.
4. Meningkatkan kualitas penelitian dan pengabdian kepada masyarakat.
5. Mengembangkan hubungan kerjasama dengan institusional/ internasional yang saling menguntungkan dan lembaga-lembaga gerejawi dalam semangat ekumenis.

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERJANJIAN SEWA LAHAN DI MASYARAKAT KECAMATAN SILAT  
HILIR KALIMANTAN BARAT DALAM POLA KEMITRAAN PLASMA  
TERHADAP PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PT. RIAU AGROTAMA  
PLANTATION**

**Skripsi**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia

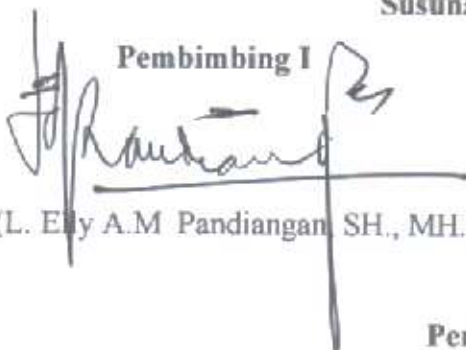
Disusun Oleh :

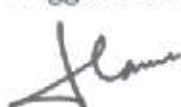
**Nama : DIAN BORRIS ELMORO HUTAGALUNG**


**NIM : 15 400 50107**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 13 Februari 2019 dan dinyatakan telah lulus dan memenuhi  
syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1)

**Susunan Tim Penguji**

**Pembimbing I**  
  
(L. Ely A.M Pandiangan, SH., MH.)

**Anggota Tim Penguji**  
  
(Nanin Koeswidi Astuti, S.H., M.H., M.M.)

**Pembimbing II**  
  
(Inri Januar, SH., MH.)

**HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG**

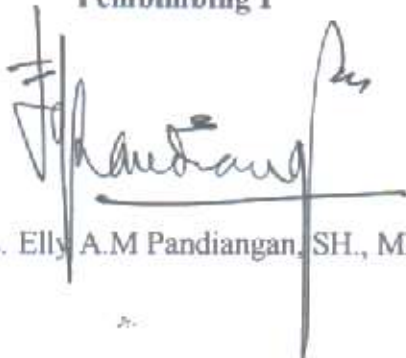
**PESERTA UJIAN**

**Nama : DIAN BORRIS ELMORO HUTAGALUNG**

**NIM: 15 400 501 07**

**PERJANJIAN SEWA LAHAN DI MASYARAKAT KECAMATAN  
SILAT HILIR KALIMANTAN BARAT DALAM POLA KEMITRAAN  
PLASMA TERHADAP PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PT. RIAU  
AGROTAMA PLANTATION**

**Pembimbing I**



(L. Elly A.M Pandiangan, SH., MH)

**Pembimbing II**



(Inri Januar, SH., MH)

**Mengetahui,**

**Kepala Departemen Hukum Perdata**



(Kraius Sitanggang S.H.,M.H)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perjanjian Sewa Lahan di Masyarakat Kecamatan Silat Hilir Kalimantan Barat dalam Pola Kemitraan Plasma Terhadap Perkebunan Kelapa Sawit PT Riau Agrotama Plantation” sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Dalam penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan beberapa pihak yang telah memberikan berbagai kemudahan dan fasilitas sehingga skripsi ini dapat selesai. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih, Untuk itu pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Dhaniswara K.Harjono S.H.,M.H.,MBA selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
2. Bapak Hulman Panjaitan S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Pembimbing pertama penulis Ibu L. Elly A.M Pandiangan, S.H., M.H yang selalu membantu penulis dalam menyelesaikan bab per bab dalam penulisan skripsi ini dan selalu sabar menghadapi penulis dalam melakukan bimbingan.
4. Pembimbing kedua penulis Bapak Inri Januar S.H.,M.H yang selalu menanyakan mengenai skripsi penulis serta memberikan arahan untuk apa selanjutnya yang penulis kerjakan.
5. Kepada Ibu Nanin Koeswidi Astuti SH., MH. M.M selaku dosen yang memberikan arahan disaat penulis belum mendapatkan dosen pembimbing.

6. Bapak Dr. Manotar Tampubolon S.H.,M.H yang sebelum penulis mendapatkan dosen pembimbing, beliau senantiasa membantu penulis dan memberi arahan mengenai proposal skripsi yang akan penulis ajukan.
7. Kedua orang tua penulis, Poltak Halomoan Hutagalung dan S.R Elfrida Br. Tobing yang selalu senantiasa memberikan penulis dorongan dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini dan melakukan pengorbanan yang sangat besar dalam segi waktu dan materi.
8. Kepada adik penulis, Wahyu Iferdo Hutagalung, Ricarda Sebastian Hutagalung yang selalu senantiasa memberikan penulis support dan hiburan untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada saudara penulis di Jakarta Tulang Dohar, Tulang Piter, Bang Ariyanto Sitorus yang telah memberikan motivasi dan memberikan pandangan-pandangan sewaktu penulisan.
10. Kepada Bapak Radius T. Lumban Raja selaku Area Manager Agronomy, kepada bapak Dwi Murdi S selaku Manager Estate Bukit Setunggul Estate ( Perkebunan Plasma), kepada bapak Poltak H. Hutagalung Manager Estate dan kepada bapak Dodi sebagai Asisten Kepala Perkebunan Plasma yang telah mengizinkan saya melakukan penelitian dan bimbingan di PT. Riau Agrotama Plantation.
11. Kepada ketua Koperasi Unit Desa Asmoja I bapak Adi Iswahyudi, terima kasih telah memberikan informasi data tentang KUD Asmoja 1 dan memberikan arahan serta bimbingan.

12. Seluruh jajaran dosen dan staff FH UKI atas jasa-jasa pengajarannya yang diberikan serta kemudahan penulis untuk melakukan administrasi selama di kampus.
13. Teman-teman kelas D yang selalu saling mendukung dan kompak dalam mengerjakan skripsi terima kasih, April, Audrey, Nancy, Nela, Amelia, Caca, Niko Utomo, Ben Lewi, Pilipus Wau, Salomo, Partogi, Suryanata, William, Oloan, Harmonis, Roy, Daniel, Monalisa, Evander, Markus, Noel, Sandro, Kevin Manalu, Christine, citra.
14. Unit Kegiatan Mahasiswa Peradilan Semu yang kurang lebih selama 3,5 tahun menjadi tempat penulis bersosialisasi, menimba ilmu hingga dapat mengikuti lomba tingkat nasional pada saat tahun 2017.
15. Kepada junior penulis yang terdiri dari Aten, Abi, Amon, Okto, Sonia, dan lain-lainnya yang selalu menanyakan mengenai skripsi penulis.

Jakarta, 07 Februari 2019

Penulis

A. Nama	: Dian Borris Elmoro Hutagalung
B. Nim	: 1540050107
C. Bagian/Prog.Sus	: Perdata
D. Judul	: Perjanjian Sewa Lahan Di Masyarakat Kecamatan Silat Hilir Kalimantan Barat Dalam Pola Plasma Terhadap Perkebunan Kelapa Sawit Pt. Riau Agrotama Plantation masyarakat Kecamatan Silat Hilir..
E. Jumlah Halaman	: 83 halaman
F. Daftar Bacaan	: Buku, Jurnal, Wawancara.
G. Dosen Pembimbing	: 1. L. elly AM Pandiangan , SH., MH. 2. Inri Januar, SH., MH.
H. Kata Kunci	: Perjanjian, sewa lahan, pola Kemitraan plasma, perkebunan kelapa sawit

### **ABSTRAK**

Manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan sehingga manusia yang satu tidak bisa dipisahkan dengan yang lainnya. Begitu juga dengan perkebunan (pengelola) dan pemilik lahan, mereka juga merupakan dua golongan yang sulit untuk dipisahkan, pekebun (pengelola) akan kesulitan untuk mencari nafkah tanpa ada lahan dan pemilik lahan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk perjanjian masyarakat kecamatan Silat Hilir di Kalimantan Barat dalam pola kemitraan plasma terhadap perkebunan kelapa sawit di PT. Riau Agrotama Plantation dan faktor apa saja yang menghambat tidak terlaksananya isi perjanjian dalam pola kemitraan plasma antara PT. Riau Agrotama Plantation.

dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian empiris, metode penelitian empiris merupakan suatu sumber pengetahuan yang diperoleh dari observasi atau melakukan wawancara ke narasumber yang terkait dalam penelitian dengan lokasi di kecamatan Silat Hilir Kalimantan Barat.

Perjanjian sangat penting dalam kemitraan, bentuk dari perjanjian kemitraan plasma dalam bentuk tertulis dan bekerjasama dengan KUD dalam bermitra. Faktor yang menghambat tidak terlaksananya isi perjanjian tersebut antara lain, faktor data, infrastruktur dan faktor pembagian hasil. Perjanjian kemitraan sangat penting bagi masyarakat tani, dimana dalam kemitraan mengutamakan kerjasama yang baik antara perkebunan inti dengan perkebunan plasma, adanya kemitraan ini dapat mensejahterakan masyarakat setempat. Penundaan penyelesaian permasalahan akan berakibat pada lemahnya hasil produktifitas kinerja untuk memanen buah kelapa sawit.

Permasalahan yang timbul harus diselesaikan dengan cara yang efektif dan memberikan keuntungan bagi para pihak.



- A. Name : Dian Borris Elmoro Hutagalung  
 B. Student Registration Number : 1540050107  
 C. Crime Specialty Program : Perdata  
 D. Title : Perjanjian Sewa Lahan Di Masyarakat Kecamatan Silat Hilir Kalimantan Barat Dalam Pola Plasma Terhadap Perkebunan Kelapa Sawit PT. Riau Agrotama Plantation Masyarakat Kecamatan Silat Hilir.  
 E. Number of Pages : 83 halaman  
 F. Reading List : Buku, Jurnal, Wawancara.  
 G. Supervisor : 1. L. elly AM Pandiangan , SH., MH.  
 2. Inri Januar, SH., MH.  
 H. Keywords : Agreement, Partneship.

### **ABSTRACT**

Humans as social beings who need each other so that one person cannot be separated from the others. Likewise with plantations (managers) and landowners, they are also two groups that are difficult to separate, planters (managers) will find it difficult to make a living without land and landowners. The problem in this study is how the form of community agreement in Silat Hilir sub-district in West Kalimantan is in the plasma partnership pattern of oil palm plantations at PT. Riau Agrotama Plantation and any factors that hinder the implementation of the agreement in the plasma partnership pattern between PT. Riau Agrotama Plantation in this study the author uses empirical research methods, empirical research methods are a source of knowledge obtained from observation or conducting interviews with related sources in research.

The agreement is very important in partnership, the form of plasma partnership agreement is a written form and in partnership has the objective to expand opportunities to streamline each business, so that both parties benefit from each other. Factors that hinder the implementation of the contents of the agreement include data, infrastructure and profit sharing factors.

The partnership agreement is very important for the farming community, where in the partnership prioritizes good cooperation between the nucleus plantations and plasma plantations, the existence of this partnership can prosper the local community. Delays in resolving problems will result in weak results of performance productivity to harvest oil palm fruit. Problems that arise must be resolved in an effective way and provide benefits for the parties.

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan .....	i
Halaman Persetujuan Sidang.....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Abstrak .....	vi
Abstract .....	vii
Daftar Isi .....	viii
Daftar Gambar.....	x

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan	
B. Rumusan Masalah... ..	10
C. Ruang Lingkup Penelitian... ..	11
D. Tujuan Penelitian.....	11
E. Kerangka Teori .....	12
F. Kerangka Konseptual.....	13
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penelitian... ..	16

## BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	18
1. Definisi Perjanjian Menurut Para Ahli.....	18
2. Syarat-syarat sah nya perjanjian.....	19
3. Jenis-jenis perjanjian.....	21
4. Asas-asas perjanjian.....	24
5. Hapusnya perjanjian.....	28
B. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa	
1. Definisi sewa menyewa menurut para sarjana .....	29
2. Hak dan kewajiban para pihak .....	30
3. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	32
4. Dasar hukum sewa menyewa .....	32
C. Pengertian Kemitraan	
1. Definisi kemitraan menurut para sarjana .....	33
2. Dasar hukum kemitraan .....	33
3. Alasan terjadinya kemitraan.....	33
4. Jenis atau pola kemitraan .....	34
D. Pengertian Perseroan Terbatas	
1. Definisi Perseroan Terbatas menurut para sarjana .....	38
2. Syarat mendirikan perseroan terbatas .....	39
3. Jenis-jenis perseroan terbatas.....	40

E. Pengertian Perkebunan	
1. Definisi perkebunan menurut para sarjana.....	41
2. Dasar hukum perkebunan.....	41
3. Syarat mendirikan perkebunan.....	42
F. Pengertian Tanah	
1. Definisi tanah menurut para sarjana .....	44
2. Dasar hukum tanah .....	44
3. Macam-mcam jenis status kepemilikan tanah dalam UUPA.....	45

**BAB III SISTEM PERJANJIAN MASYARAKAT KECAMATAN SILAT HILIR  
DI KALIMANTAN BARAT DALAM POLA KEMITRAAN PLASMA  
TERHADAP PERKEBUNAN KELAPA SAWIT DI PT. RIAU  
AGROTAMA PLANTATION**

A. Sejarah Perkebunan Inti PT Riau Agrotama Plantation.....	51
B. Sejarah Koperasi Unit Daerah Asmoja I.....	52
C. Berakhirnya Perjanjian.....	59
D. Hasil Survey ke Lapangan... ..	65

**BAB IV FAKTOR YANG MENGHAMBAT TIDAK TERLAKSANA NYA ISI  
PERJANJIAN DALAM POLA KEMITRAAN PLASMA ANTARA PT.  
RIAU AGROTAMA PLANTATI ON DENGAN MASYARAKAT  
KECAMATAN SILAT HILIR**

A. Faktor Pertama Data.....	67
B. Faktor Kedua Infrastruktur... ..	69

C. Faktor Pembagian Hasil .....	71
D. Bentuk Penyelesaian... ..	74
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA .....	79
LAMPIRAN	
HASIL WAWANCARA.....	82