



**PENYERAHAN TANAH YANG TERIKAT DALAM PERJANJIAN *DONDON* DI
DESA AEKLUNG KECAMATAN DOLOK SANGGUL KABUPATEN
HUMBANG HASUNDUTAN**

Sylvia Agustina Simamora

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara
sylviaasimamora@gmail.com

ABSTRACT

The Dondon Agreement is to pawn a plot of rice field land to another party with an agreement that one day the land will be redeemed by the owner and when the land is pawned the land owner will receive the amount of money that the land owner needs from the dondon recipient. Dondon agreements according to customary law have a minimum time limit of 2 years, but in reality what happened in Aeklung village, Doloksanggul district, Humbang Hasundutan district, especially in hamlet I, the people still use the dondon agreement not using the time limit as it should be. The formulation of the problem from this research is how is the mechanism for transferring the dondon agreement in Aeklung village, Doloksanggul district, Humbang Hasundutan district, what are the rights and obligations of the parties who make the dondon agreement, how are the legal protections for the parties who make the dondon agreement. This study uses empirical legal research that is descriptive analytical. The mechanism for the transfer of the dondon agreement in Aeklung village, Doloksanggul sub-district, Humbang Hasundutan Regency, namely party I (dondon giver) and party II (dondon recipient) meet together to make a dondon agreement under sufficient stamp duty witnessed by each party. Based on the agreement, the rights and obligations of the parties arise.

Keywords : *Handing Over Land, Dondon Contract, Humbang Hasundutan Regency*

ABSTRAK

Perjanjian Dondon adalah menggadaikan sebidang tanah sawah kepada pihak lain dengan perjanjian bahwa pada suatu saat tanah itu akan ditebus kembali oleh si pemiliknya dan saat tanahnya tersebut digadaikan pemilik tanah akan menerima sejumlah uang yang pemilik tanah perlukan dari penerima *dondon*. Perjanjian *dondon* menurut hukum adat mempunyai batas waktu minimal 2 tahun, akan tetapi pada kenyataannya yang terjadi di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan khususnya di dusun I masyarakatnya masih menggunakan perjanjian *dondon* tidak menggunakan batas waktu sebagaimana mestinya. Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimanakah mekanisme peralihan perjanjian *dondon* di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan, bagaimanakah hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian *dondon*, bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian *dondon*. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat *deskriptif analitis*. Mekanisme peralihan perjanjian *dondon* di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan yaitu pihak I (pemberi *dondon*) dan pihak II (penerima *dondon*) bertemu bersama membuat perjanjian *dondon* dibawah tangan bermaterai cukup yang

disaksikan oleh masing-masing pihak. Berdasarkan perjanjian tersebut timbulah hak dan kewajiban para pihak.

Kata Kunci: Penyerahan Tanah, Perjanjian Dondon, Kabupaten Humbang Hasundutan

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai peranan penting dalam kelangsungan kehidupan manusia yang sudah lama dirasakan manfaatnya dan berusaha untuk dimiliki oleh manusia. Persoalan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sebab besarnya kehidupan manusia tergantung pada tanah. Keberadaan tanah tidak terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. (Syaiful Azam: 2003). Bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah, sekalipun unsur-unsur kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain, seperti udara, flora, fauna, maupun benda-benda lain. (J. Andy Hartanto: 2014)

Tanah dapat dimiliki oleh siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Kebutuhan tanah yang bersifat pokok adalah tanah mempunyai kedudukan yang tinggi bagi kehidupan manusia, sebagai tempat kelahiran, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah, dan juga kalau sudah meninggal kemudian. (Rosnidar Sembiring: 2017)

Manusia hidup senang serta serba berkecukupan jika dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai apabila dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat. (Clara Helmy Sihite: 2014)

Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, disebabkan karena masalah tanah bukan saja masalah yuridis yang harus dilakukan oleh masyarakat agar hak dan kewajiban masyarakat tersebut tidak disalahgunakan tetapi harus disetujui oleh para pihak di dalamnya. Sehingga terbentuknya keseimbangan dan harmonisasi dalam kehidupan, hal ini berkaitan dengan masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal tersebut dapat dimengerti, dikarenakan tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan manusia dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang.

Di dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam *adol* (jual), yaitu (Urip Santoso: 2010):

a. Adol Plas (jual lepas)

Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli). Mengenai transaksi ini dimulai lazim terdapat kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan. (Fauzie Ridwan : 1982)

b. Adol Gadai (jual gadai)

Pada *adol gadai* (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya. apabila pemilik tanah menebus uang gadai. Dengan ini timbullah bagi pemegang gadai suatu hak akibat gadai itu untuk menarik segala manfaat baginya dari tanah, pemegang gadai hanya berkewajiban mengembalikan tanah itu kepada pemberi gadai,

jika kelak dibayar tebusan gadai itu. Disini terdapat suatu dasar, bahwa pemegang gadai tidak dapat menuntut hutang gadai itu dalam hal tidak ditebus oleh pemberi gadai, sebab pokok transaksi disini adalah tanah bukan uang atau dengan kata lain yang sebenarnya digadaikan bukan hak milik atas tanah, tetapi hak menguasai hak atas tanah. Dimana pemegang gadai selama tanah dikuasainya dapat memakai, mengolah dan menikmati hasil dari tanah gadai itu. (Hilman Hadikusuma: 2014). Supaya uangnya itu kembali ada beberapa jalan yang dapat ditempuhnya, antara lain:

- a. pemegang gadai dapat menggadaikan tanah itu kepada orang lain (*doorverpanding*). Ini perlu setahu pemberi gadai, juga memerlukan bantuan kepala persekutuan, dengan begini kedudukan pemegang gadai lama digantikan oleh pemegang gadai baru, dan pemegang gadai inilah sekarang yang mempunyai hubungan gadai dengan pemberi gadai semula.
- b. pemegang gadai dapat menggadaikan tanah itu kepada orang lain, tetapi tetap atas namanya sendiri sebagai pemegang gadai terhadap pemberi gadai (*overpanding*). Ini tidak memerlukan bantuan kepala persekutuan, dan pemberi gadai hanya mempunyai hubungan gadai dengan pemegang gadai, artinya dengan menebus hutang gadai kepadanya saja, pemberi gadai berhak menerima tanahnya kembali.
- c. pemegang gadai dapat mengikat pemberi gadai, dengan janji supaya tebusan dibayar pada waktu yang ditentukan, jika lewat waktu itu, maka tanah itu menjadi hak miliknya. Ini berarti jika waktu yang ditentukan itu telah lewat, pemegang gadai dapat menuntut supaya hubungan gadai diputuskan serta diganti dengan transaksi jual lepas.

c. *Adol* Tahunan (jual tahunan)

Pada *adol* tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Sehingga berdasarkan 3 (tiga) uraian diatas mengenai jenis *adol* (jual) berdasarkan Hukum Adat tersebut bila dikaitkan dengan perjanjian *dondon* yang terjadi di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan maka perjanjian *dondon* termasuk dalam jenis *Adol* gadai walaupun ada elemen yang kurang yaitu dalam hal beberapa jalan yang dapat dilakukan agar uang itu kembali yaitu *dooverpanding* yang menyatakan bahwa diperlukan bantuan kepala persekutuan, *overpanding* yang menyatakan bahwa bisa menggadaikan tanah kepada pihak ketiga, dan apabila tanah tersebut lewat batas waktu maka akan menjadi milik penerima *dondon*.

Perjanjian *dondon* hanya sebatas tanah diserahkan oleh pemberi *dondon* kepada pihak penerima *dondon* maka si pemberi *dondon* akan menerima sejumlah uang yang diperlukan dan apabila dalam hal tanah tersebut itu ingin kembali kepada pemberi *dondon* maka pemberi *dondon* harus mengembalikan sejumlah uang yang digunakannya tersebut, dan tidak diperlukan adanya Kepala Persekutuan karena perjanjian *dondon* ini pun tidak diketahui dan disaksikan oleh Perangkat Desa. Disamping itu tidak ada dasar, bahwa penerima *dondon* tidak dapat menuntut uang *dondon* itu dalam hal belum ditebus oleh pemberi *dondon*, sebab pokok transaksi disini adalah tanah bukan uang.

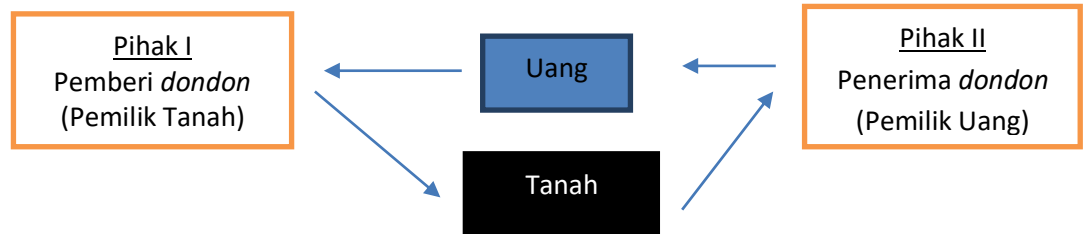
Salah satu contoh Masyarakat adat yang masih menggunakan hukum tanah secara adat adalah Masyarakat Batak Toba. Sebab itu sangat erat keterkaitan dan kebergantungannya terhadap tanah. Sawah, *hauma*, *saba*, dan ladang, *pargadongan* merupakan lahan produksi yang utama dan sumber mata pencarian pokok bagi petani. (Bungaran Antonius Simanjuntak: 2015). Masyarakat Batak Toba yang hidup di daerah Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan pada hakikatnya adalah

penduduk desa yang menggantungkan hidupnya dalam bidang pertanian karena letaknya yang strategis dalam bidang tersebut. (Mangapul Simamora: 2020).

Bagi Masyarakat Batak Toba cara yang dilakukan dalam penyerahan atas tanah atau sawah adalah dengan perjanjian. Bentuk penyerahan dengan perjanjian sangat beragam dalam masyarakat adat Batak Toba. Salah satu diantaranya dikenal perpindahan penguasaan sawah secara *sindor/dondon*, yakni dengan cara “menggadaikan sebidang sawah” kepada orang lain dengan perjanjian bahwa pada suatu saat tanah itu akan ditebus kembali oleh si pemiliknya. Perjanjian *sindor/dondon* sebenarnya semacam penggadaian sawah dengan memperoleh sejumlah uang yang dibutuhkan. Hal ini dilakukan antar sesama penduduk desa, satu keluarga ruas, atau dengan marga lain. Lamanya tanah tersebut digadaikan dapat bertahun-tahun bergantung pada kemampuan si peminjam untuk mengembalikan pinjamannya. Walaupun demikian, lamanya penggadaian itu minimal 2 (dua) tahun, dinamakan *sabalik bungki* (sekali panen).

Di desa-desa Kecamatan Doloksanggul, Kabupaten Humbang Hasundutan khususnya di Desa Aeklung kata yang tepat digunakan adalah *dondon*. Masyarakat Desa Aeklung di Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan sendiri masih termasuk dalam persekutuan hukum masyarakat hukum adat yang menggunakan sistem gadai tanah pertanian secara adat ketika gadai tanah yang dilakukan merupakan gadai tanah pertanian yang dilakukan oleh antar keluarga, hal ini terjadi karena hasil tanah pertanian memang telah menjadi pendapatan utama sebagian besar masyarakat di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan. Saat ini memang sudah cukup berkurang orang yang menggadaikan tanahnya dan hampir tidak menggunakan istilah *dondon* ini jika bukan karena kebutuhan mendesak.

Skema tentang perjanjian *dondon* tergambar sebagai berikut :



Berdasarkan skema tersebut dapat dijelaskan bahwa perjanjian *dondon* adalah hasil kesepakatan dari kedua pihak yaitu pihak I selaku pemberi *dondon* dan pihak II sebagai penerima *dondon* (pemegang *dondon*). Setelah kesepakatan disetujui dan telah terjadi perjanjian secara adat, perjanjian dapat dibuat secara tertulis yang dibuat dalam surat perjanjian dibawah tangan. Masyarakat di Desa Aeklung biasanya *mendondonkan* tanah sawahnya sebagai objek utamanya dengan alasan kebutuhan mendesak tersebut adalah dalam faktor ekonomi dalam memenuhi kebutuhan hidup.

Tata cara pelaksanaan gadai tanah secara *dondon* yaitu ketika si penerima *dondon* sebagai Pihak II akan memberikan sejumlah uang yang diperlukan oleh si pemberi *dondon* sebagai Pihak I yang akan menyerahkan hak untuk menguasai bukan hak milik atas tanah pertanian miliknya kepada penerima *dondon* dalam batas waktu yang perjanjian yang selama itu tanah sawahnya dan hasil dari sawah tersebut akan dikerjakan dan menjadi bagian dari si penerima *dondon*. Pemberi *dondon* dapat menguasai tanahnya kembali setelah jangka waktu *dondon* telah habis dan pemberi *dondon* dapat menebus tanahnya dengan sejumlah uang yang pernah dipinjam dari penerima *dondon* atau ada juga yang tidak menggunakan jangka waktu *dondon* sehingga ketika si pemberi *dondon* sudah ada uang, maka tanahnya bisa ditebus kembali. Dalam hukum adat dikenal dengan asas hak terdahulu. Asas hak terdahulu adalah hak anggota masyarakat hukum tanah untuk mengusahakan tanah, dimana anggota tersebut didahulukan daripada anggota lain,

atau hak yang diperoleh seseorang lebih utama dari yang lain untuk mengolah sebidang tanah yang telah dipilihnya dengan memberikan tanda-tanda batas. Hal ini berarti bahwa diantara anggota-anggota masyarakat hukum adat, hanya anggota terdahulu yang berhak mengerjakan tanah itu buat keluarga. Perjanjian *dondon* sendiri mengenal asas hak terdahulu. Perjanjian *dondon* biasanya dilakukan dalam rumpun keluarga inti terlebih dahulu, apabila tidak bisa dilakukan dalam ruang lingkup keluarga inti maka perjanjian tersebut bisa dilakukan dengan keluarga lain tetapi masih dalam satu marga dari desa tersebut.

Ketika batas waktu yang ditentukan sudah hampir selesai dalam hal pengembalian, uang *dondon* tersebut harus dikembalikan sesuai dengan apa yang diperjanjikan serta tidak boleh ditebus dengan cara mencicil. Dan apabila si pemberi *dondon* tidak sanggup membayar sejumlah uang yang dipinjamkan tersebut, maka pemberi *dondon* akan meminta *patte* (putus) yang artinya menjadi jual beli tanah secara tetap dan tidak boleh lagi ditebus akan sawah tersebut untuk kemudian penerima *dondon* dapat memiliki tanah tersebut yang harganya tetap memperhitungkan uang yang dipinjam oleh pemberi *dondon* tersebut dan permintaan *patte* tersebut harus atas permintaan si pemberi *dondon* dan tidak boleh atas permintaan si penerima *dondon*. Namun demikian dalam hal *patte* ini jarang terjadi dikarenakan *dondon* ini menyangkut tentang marwah (harga diri). (Mangapul Simamora: 2020)

Data Jumlah penduduk yang ada di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan menurut laporan yang diterima bulan September 2020 sebanyak 1659 jiwa, dimana jumlah penduduk di desa ini berdasarkan jenis kelamin sebanyak 810 jiwa untuk laki-laki dan 849 jiwa untuk perempuan. Masyarakat di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan pada dasarnya berprofesi sebagai petani.

Data Penduduk di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan.

No	Nama Dusun	Jenis Kelamin			Jumlah KK
		Laki-laki	Perempuan	L+P	
1	Dusun I	237	222	459	110
2	Dusun II	160	200	360	82
3	Dusun III	110	140	250	73
4	Dusun IV	303	287	590	130
JUMLAH		810	849	1659	395

Sumber : Laporan Kependudukan Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan September 2020

Contoh kasus mengenai *dondon* yang masih terjadi pada masyarakat di Desa Aeklung hanya terdapat 2 (dua) contoh kasus yang melibatkan 4 (empat) keluarga saja yang pada kenyataannya masyarakat di desa Aeklung yang sampai sekarang masih menggunakan *dondon* ini tidak menggunakan batas waktu sebagaimana mestinya lagi karena adanya rasa kekeluargaan dan masih dalam cakupan keluarga inti. Dan dalam hal pembayaran/pengembalian uang *dondon* tersebut oleh si pemberi *dondon* kepada penerima *dondon* ini dapat berupa uang atau beras dengan setara harga atau nilai nominal

uang dari kaleng beras yang harganya setiap tahun bisa naik atau turun bergantung pada kapan waktu si pemberi *dondon* ini ingin membayarnya.

Perjanjian gadai tanah (*dondon*) ini menarik untuk dibahas karena *dondon* menurut hukum adat mempunyai batas waktu minimal 2 (dua) tahun, akan tetapi pada kenyataannya yang terjadi di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan khususnya di dusun I masyarakatnya masih menggunakan perjanjian *dondon* tidak menggunakan batas waktu sebagaimana mestinya, disamping itu dalam hal pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *dondon* tidak mengikutsertakan para perangkat desa seperti kepala dusun ataupun kepala desa, sehingga dengan melakukan penelitian ini dapat diketahui bagaimana praktek penyerahan tanah yang berlaku di Masyarakat Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan.

Berdasarkan uraian diatas, judul tesis ini sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut dalam penulisan tesis ini, dengan judul “Penyerahan Tanah Yang Terikat Dalam Perjanjian *Dondon* Di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan”.

Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah: Bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian *dondon* di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan.

II. METODE PENELITIAN

2.1 Jenis Penelitian

Secara etimologis metode diartikan sebagai jalan atau cara untuk melakukan atau mengerjakan sesuatu, pengertian ini diambil berasal dari bahasa Yunani, “*methodos*” yang artinya adalah cara atau menuju suatu jalan. Bagi kepentingan ilmu pengetahuan, metode merupakan titik awal menuju proposisi-proposisi akhir dalam bidang pengetahuan tertentu. Bagi ilmu-ilmu normatif metode merupakan jalan menuju norma-norma yang mengatur perbuatan atau tingkah laku masyarakat melalui pembentukan perumusan suatu norma/aturan sebagai pedoman hidup bermasyarakat. (Bahder Johan Nasution: 2008)

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian Hukum Empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. (H. Ishag: 2017). Penelitian Hukum Empiris bertitik tolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui, wawancara atau penyebaran kuisioner. (Joenadi Efendi dan Johnny Ibrahim: 2016).

2. Sifat Penelitian

Sesuai dengan karakteristik perumusan masalah yang ditujukan untuk menganalisis penyerahan tanah yang terikat dalam perjanjian *dondon* di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang, maka penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu.

3. Lokasi Penelitian

Daerah yang akan dijadikan lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Humbang Hasundutan. Kabupaten ini mempunyai luas sebesar 2.335,33 km² yang terdiri dari 10 Kecamatan yaitu Baktiraja, Lintong Nihuta, Onan Ganjang, Pakkat, Paranginan, Parlilitan, Pollung, Tarabintang, Sijamapolang dan Doloksanggul sebagai ibukotanya.

Kecamatan Doloksanggul terdiri dari 27 desa yaitu : Aeklung, Huta Gurgur, Hutabagasan, Hutaraja, Janji, Lumban Purba, Matiti I, Matiti II, Pakkat, Parik Sinomba, Purba Dolok, Purba Manalu, Saitnihuta, Sampean, Sihite I, Sihite II, Silaga-laga, Sileang, Simangaronsang, Simarigung, Sirisirisi, Sosor Gonting, Sosor Tambok, Bonani Onan, Lumban Tobing dan Pasaribu. Mengingat banyaknya jumlah desa yang akan diteliti serta jaraknya yang sangat berjauhan maka penelitian tidak dilakukan di semua desa. Dan dipilih 1 (desa) yaitu desa Aeklung yang terdiri dari 4 (empat) dusun yaitu : (Mangapul Simamora: 2020)

- a. Dusun I : Simpang Gereja- Peanajagar
- b. Dusun II : Lumban Naeng- Huta Sampetua
- c. Dusun III : Huta Sampetua- Simpang 4 Saitnihuta
- d. Dusun IV : Sungai Bagende- Huta Sitio-tio

Pemilihan di desa tersebut diatas dan setelah dilakukan penelitian dari 4 (empat) dusun di Desa Aeklung tersebut, hanya ada 1 (satu) dusun yaitu Dusun I yaitu dari Simpang Gereja-Peanajagar yang masih ada yang menggunakan perjanjian *dondon* walaupun tidak semuanya menggunakan perjanjian ini lagi karena perkembangan zaman yang sudah semakin maju.

4. Sumber Data

Dalam penelitian hukum sumber data bersumber dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yakni data yang diperoleh dari lapangan. Untuk memperoleh data primer dilakukan penelitian langsung ke Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan.
- b. Data sekunder yakni data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang bersumber dari:
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang memiliki sifat mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam penelitian ini, yang terdiri dari :
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Lahan Pertanian
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, berupa hasil penelitian para ahli, hasil karya ilmiah, buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang bertujuan untuk mendukung bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia. (Amiruddin dan H. Zainal Asikin: 2016)

5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah sekelompok atau sekumpulan manusia yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik tertentu yang berkaitan dan sesuai dengan masalah penelitian. (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad: 2009). Populasi yang dipilih dalam penelitian tesis ini adalah masyarakat di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan. Sampel adalah suatu populasi yang cukup besar jumlahnya dan sampel harus mewakili populasi itu. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu sampel mana yang dipilih berdasarkan pertimbangan artinya menentukan sendiri responden/ sampel mana yang dianggap dapat mewakili populasi. (Burhan Ashshofa' 2007)

Sampel dalam penelitian ini adalah masyarakat di desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan yang masih menerapkan perjanjian *dondon* dalam penyerahan tanah. Jumlah sampel yang diambil sebanyak 4 (empat) orang

dan informan yaitu Kepala Desa yang tinggal di Desa Aeklung, Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan dan informan lainnya yakni orang yang mengetahui situasi dan kondisi tentang perjanjian *dondon* ini.

6. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara:

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berasal dari buku, artikel-artikel yang diambil dari media elektronik, termasuk peraturan perundang-undangan yang terkait.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan yang dilakukan dengan cara studi lapangan sebagai tempat penulis mendapatkan data primer. Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara mengumpulkan data-data yang penulis perlukan melalui wawancara di Desa Aeklung, Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan.

7. Analisis Data

Analisis data adalah sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan penelitian, dan penerapan daya pikir secara optimal. (Bambang Waluyo: 1996) Sedangkan analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa seperti yang disarankan data.

Data yang didapat dari studi kepustakaan akan dihubungkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data tersebut akan dianalisis secara logis dan disusun dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif yaitu analisis yang diperlukan peneliti dengan memahami norma, kaidah, asas, sistem hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan sebagai pijakan dari objek yang diteliti dan dipelajari kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yang tersusun dalam kalimat secara sistematis.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 MEKANISME PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN DONDON DI DESA AEKLUNG KECAMATAN DOLOKSANGGUL KABUPATEN HUMBANG HASUNDUTAN

Masyarakat di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan umumnya mengikuti pola perjanjian *dondon* yang sudah ada sebelumnya. Hal tersebut dikarenakan kuatnya kepercayaan dan pola yang sudah dikenal dalam masyarakat dan dianggap sudah sesuai, sehingga masyarakat cenderung mengikuti kebiasaan yang sudah ada yaitu ketika ingin melakukan perjanjian *dondon* memerlukan pembuktian secara tertulis yaitu berupa surat perjanjian tertulis antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian *dondon*, yaitu pihak pemberi *dondon* dan pihak penerima *dondon* beserta saksi-saksi yang menyaksikan adanya perjanjian *dondon* tersebut. Biasanya saksi-saksi dalam perjanjian ini adalah keluarga dari masing-masing pihak dalam perjanjian *dondon* dan biasanya adalah laki-laki yang sudah dewasa.

Dalam pelaksanaan perjanjian *dondon* secara tertulis dilakukan di tempat tinggal salah satu pihak, karena di perjanjian *dondon* yang masih ada di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan tidak memerlukan adanya kepala dusun/kepala desa untuk mengetahuinya karena selama ini gadai tanah pertanian berjalan dengan baik tanpa ada sengketa. Dan format perjanjian *dondon* secara tertulis tersebut mengikuti dari surat perjanjian *dondon* yang terlebih dahulu. Para pihak datang

ke tempat tinggal salah satu pihak guna menandatangani surat perjanjian *dondon* tersebut. Dalam melakukan perjanjian *dondon* secara tertulis, ada point-point penting yang harus dicantumkan dalam surat perjanjian *dondon* tersebut dan dalam hal pembuatan perjanjian tersebut dibuat oleh pihak penerima *dondon*.

Mekanisme perjanjian *dondon* di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan, yaitu : (Rich Dunfive Simamora: 2020)

1. Pihak I (Pemberi *dondon*) dan pihak II (Penerima *dondon*) bertemu untuk bersama membuat perjanjian *dondon*.
2. Sepakat perjanjian *dondon* tersebut dibawah tangan bermaterai cukup antara Pihak I dan Pihak II yang disaksikan oleh masing-masing saksi dan tanpa harus dihadiri atau diketahui oleh Kepala Dusun atau Kepala Desa.
3. Dalam perjanjian *dondon* selanjutnya dijelaskan apa yang di *dondonkan* berikut batas-batas tanah yang di *dondonkan* dan berapa jumlah uang yang diterima oleh si pemberi *dondon* dari penerima *dondon*
4. Setelah perjanjian itu telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, pihak I (Pemberi *dondon*) memberikan surat tanah yang menjadi objek gadai, sebaliknya pihak II (penerima *dondon*) memberikan sejumlah uang yang diperjanjikan. Akhirnya para pihak tinggal melaksanakan perjanjian *dondon* tersebut sampai kapan si Pemberi *dondon* bisa mengembalikan uang kepada penerima *dondon*.

Wawancara yang dilakukan dengan Frits Simamora, selaku pihak penerima *dondon*, bahwa pelaksanaan perjanjian *dondon* yang dilakukan para pihak dalam bentuk perjanjian tertulis yaitu dalam bentuk surat perjanjian *dondon* (gadai). Dalam surat perjanjian *dondon* tersebut sekurang-kurangnya berisi :

1. Judul Surat (Surat Perjanjian *Dondon*);
2. Identitas Pihak I (Pertama) selaku pihak pemberi *dondon*, dan Pihak II (Kedua) selaku pihak penerima *dondon*, dalam surat disebutkan nama, umur, pekerjaan, alamat;
3. Letak tanah tersebut (alamat, Kelurahan/Desa, Kecamatan, Kabupaten/Kota);
4. Batas-batas tanah (sebelah timur, barat, utara, selatan)
5. Banyaknya uang yang diterima oleh Pihak I dari Pihak II, dan ketika Pihak I ingin membayar kepada Pihak II harus membayar setara harga atau nilai nominal uang dari kaleng beras kepada pihak II pada waktu, tanggal pengembalian/ pembayaran uang *dondon*.
6. Penutup surat (Demikian surat perjanjian gadai/ *dondon* tanah ini diperbuat dengan sebenarnya dan dipergunakan seperlunya.
7. Tempat, tanggal, bulan, tahun penandatanganan perjanjian *dondon*
8. Tanda tangan diatas materai oleh Pihak I (Pertama) dan II (Kedua) dan saksi-saksi yang dari kedua belah pihak.

Setelah sudah dilakukan prosedur dalam perjanjian *dondon* tersebut, dalam hal pihak pemberi *dondon* sudah menyerahkan tanahnya kepada pihak penerima *dondon* dan begitu juga sebaliknya pihak penerima *dondon* sudah menyerahkan sejumlah uang kepada pihak pemberi *dondon*, maka surat perjanjian *dondon* tersebut diatas dimiliki oleh masing-masing pihak yang melakukan perjanjian *dondon* tersebut. Bukti fisik tertulis surat tersebut dapat digunakan apabila ada pihak-pihak yang mengaku berhak atas tanah tersebut.

3.2 Hak Dan Kewajiban Bagi Para Pihak Yang Melakukan Perjanjian *Dondon* Di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan

A. Hak Para Pihak Dalam Perjanjian *Dondon* di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan

Hukum mengatur hubungan hukum antara tiap orang, tiap masyarakat, tiap lembaga, bahkan tiap negara. Hubungan hukum tersebut terlaksana pada hak dan

kewajiban yang diberikan oleh hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi. Sisi yang satu ialah hak dan sisi lainnya adalah kewajiban. (Zainal Asikin: 2017).

Manusia menurut kodratnya memiliki hak dan kewajiban atas sesuatu dalam menjalani kehidupan sosialnya dengan manusia lain. Tidak seorangpun manusia yang tidak mempunyai hak, tetapi konsekuensinya bahwa orang lain pun memiliki hak yang sama dengannya. Jadi hak pada pihak satu berakibat timbulnya kewajiban pada pihak lain untuk menghormati hak tersebut. (<https://www.sumbartoday.net>). Hak dan kewajiban merupakan suatu hal yang terikat satu sama lain, sehingga dalam praktiknya harus dijalankan dengan seimbang. Suatu kepentingan merupakan sasaran dari hak, bukan hanya karena dilindungi oleh hukum, tetapi juga karena adanya pengakuan terhadapnya. (Satjipto Rahardjo: 1996)

Untuk terjadinya hak dan kewajiban diperlukan suatu peristiwa yang oleh hukum dihubungkan dengan segala sesuatu akibat. Artinya hak seseorang terhadap sesuatu benda mengakibatkan timbulnya kewajiban pada orang lain, yaitu menghormati dan tidak boleh mengganggu hak tersebut.

Hak adalah sesuatu yang mutlak dan pantas untuk didapatkan oleh seseorang sebagai anggota warga negara sejak masih berada di alam kandungan yang dapat memberikan kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya. Hak pada umumnya didapat dengan cara diperjuangkan melalui pertanggungjawaban atas kewajiban. Hak ternyata tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, melainkan juga kehendak.

Sejak dilakukannya perjanjian *dondon* antara pemberi *dondon* dengan penerima *dondon*, maka sejak itulah timbul adanya suatu hak dan kewajiban yang masing-masing dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian *dondon* tersebut.

Hak Pemberi *dondon* adalah :

1. Berhak menerima dan menggunakan sejumlah uang yang diperlukan dari penerima *dondon*.
2. Berhak kembali atas tanah yang *didondonkan* tersebut apabila uang yang digunakannya sudah dikembalikan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Hak Penerima *dondon* adalah :

1. Setelah memberikan sejumlah uang, maka penerima *dondon* menguasai tanah gadai tersebut, untuk dipelihara.
2. Berhak untuk menggunakan serta memungut hasil dari tanah yang di *dondonkan* dari pemberi *dondon*.

B. Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian *Dondon* di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupaten Humbang Hasundutan

Selain adanya suatu hak yang timbul dalam perjanjian *dondon* ini, sudah pastilah adanya kewajiban antara pemberi *dondon* dan penerima *dondon*. Kewajiban adalah keharusan untuk dilaksanakan oleh individu sebagai warga negara dalam rangka mendapatkan pengakuan hak yang pantas untuk didapatkan. Kewajiban pada umumnya mengarah pada suatu keharusan/ kewajiban bagi individu dalam melaksanakan peran sebagai anggota warga negara guna mendapatkan pengakuan akan hak yang sesuai dengan pelaksanaan kewajiban tersebut.

Kewajiban pemberi *dondon* adalah :

1. Menyerahkan tanah yang di *dondonkannya* itu kepada pihak yang memberi uang atau disebut penerima *dondon*.
2. Mengembalikan uang yang dipergunakan kepada penerima *dondon* apabila sudah ada kemampuan untuk mengembalikannya.

Kewajiban Penerima *dondon* adalah :

1. Menjaga *parbalohan* (batas-batas) tanah yang di *dondon*.

2. Selama tanah tersebut masih dalam penguasaan penerima *dondon* maka penerima *dondon* tidak berhak untuk *mendondonkan* kembali atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain.
3. Penerima *dondon* berkewajiban untuk mengembalikan tanah yang di *dondonkan* setelah pemberi *dondon* sudah membayar sejumlah kepada penerima *dondon*.
4. Bertanggungjawab atas apapun yang berkaitan tentang tanah tersebut yang artinya penerima *dondon* berkewajiban untuk menjaga dan merawat tanah sawah tersebut.

KESIMPULAN

Mekanisme Perjanjian *Dondon* di Desa Aeklung Kecamatan Doloksanggul Kabupate Humbang Hasundutan dari dulu sampai dengan sekarang masih tetap sama dilakukan perjanjian tertulis, yaitu : Pihak I (Pemberi *dondon*) dan pihak II (Penerima *dondon*) bertemu untuk bersama membuat perjanjian *dondon*. Sepakat perjanjian *dondon* tersebut dibawah tangan bermaterai cukup antara Pihak I dan Pihak II yang disaksikan oleh masing- masing saksi dan tanpa harus dihadiri atau diketahui oleh Kepala Dusun atau Kepala Desa. Dalam perjanjian *dondon* selanjutnya dijelaskan apa yang di *dondonkan* berikut batas-batas tanah yang di *dondonkan* dan berapa jumlah uang yang diterima oleh si pemberi *dondon* dari penerima *dondon*. Setelah perjanjian itu telah ditandatangani oleh para pihak dan saksi- saksi, pihak I (Pemberi *dondon*) memberikan surat perjanjian *dondon* yang menjadi objek *dondon*, sebaliknya pihak II (penerima *dondon*) memberikan sejumlah uang yang diperjanjikan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Para Dosen Pembimbing, Dosen Penguji dan rekan-rekan penulis yang telah memberikan kontribusi terhadap penelitian penulis ini.

REFERENSI

- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Asikin, Zainal. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Kedua*, Depok: Rajawali Press.
- Hartanto, Andy J. 2014. *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Hadikusuma, Hilman. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Efendi, Joenadi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenamedia Group.
- Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ishag, H. 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Ridwan, Fauzie. 1982. *Hukum Tanah Adat*, Jakarta: Dewarucci Press.
- Rahardjo Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sembiring, Rosnidar. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: Rajawali Pers.
- Simanjuntak, Bungaran Antonius. 2015. *Arti dan Fungsi Tanah Bagi Masyarakat Batak Toba, Karo, Simalungun (Edisi Pembaharuan)*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

- Zainal, H. Asikin. dan Amiruddin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Bagian Hukum Perdata Universitas Sumatera Utara, 2003.
- Clara Helmy Sihite, *Analisa Kasus Atas Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Putusan MA No. 680 K/PDT/2009)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2014.
- <https://www.sumbartoday.net/2020/08/02/hak-dan-kewajiban-menurut-para-ahli/>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2020, Pukul 20.33.