

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia terutama dalam Hukum Adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan ketika mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan.

Dipandang dari segi ekonomis, umpamanya: sebidang tanah itu dibakar, dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali dan tetap berwujud tanah seperti semula. Apabila dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah akan muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan, dan sesuai dengan kepercayaan merupakan tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat para roh leluhur bersemayam.<sup>1</sup>

Karena begitu pentingnya tanah bagi manusia baik menurut sifat dan faktanya, maka dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai berbagai

---

<sup>1</sup> Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 2006.

transaksi atas tanah, seperti adanya seseorang menjual tanahnya, menyewakan tanahnya, menggadaikan tanahnya, ataupun perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tanah guna untuk mendapatkan kontaperasi yang berbentuk uang. Transaksi atas tanah seperti ini juga dilakukan dalam Hukum Adat.

Transaksi tanah menurut Hukum Adat dapat berupa penyerahan tanah oleh seseorang kepada orang lain untuk mendapatkan sejumlah uang tunai atas penyerahan tanah yang dilakukannya.

Penyerahan di sini ada yang bersifat tetap dan ada pula yang bersifat sementara. Penyerahan yang bersifat tetap pada hakekatnya sama saja dengan jual beli tanah, sedangkan penyerahan yang bersifat sementara pada hakekatnya lebih menyerupai dengan gadai atau sewa tanah.

Penyerahan tanah yang bersifat tetap menimbulkan hak milik atas tanah, sedangkan penyerahan tanah yang bersifat sementara hanya menimbulkan hak penguasaan atas tanah tersebut.

Penyerahan tanah dalam Hukum Adat yang bersifat tetap terjadi dengan transaksi jual lepas, sedangkan penyerahan tanah yang bersifat sementara dapat terjadi dengan transaksi jual gadai dan jual tahunan.

Semua transaksi yang dilakukan oleh masyarakat Hukum Adat, pengesahannya harus diketahui atau dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan hukum, sedangkan untuk berlakunya cukup diketahui oleh

para pihak yang melakukan transaksi dan kepala persekutuan hukumnya saja.<sup>2</sup>

Berbeda dengan transaksi yang terjadi pada KUH perdata, transaksi atas tanah menurut Hukum Adat tidak perlu dibuktikan dengan akta otentik (akta notaris), akan tetapi cukup diketahui dan disaksikan oleh kepala persekutuan hukumnya saja. Dalam hal ini apabila kepala persekutuan hukum menolak untuk menjadi saksi atas transaksi yang telah terjadi, maka transaksi tidak berlaku pihak ketiga.

Berdasarkan kenyataan seperti yang diuraikan di atas membuat penulis merasa tertarik untuk mengetahui lebih jauh mengenai transaksi tanah menurut Hukum Adat ini. Untuk itu, penulis akan melakukan penelitian mengenai hal tersebut di Kecamatan Dukuhseti Pati dan menuangkan hasilnya dalam bentuk skripsi dengan judul **Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat dan UUPA (Studi Kasus di Kecamatan Dukuhseti Pati)**.

Penulisan skripsi ini dibatasi hanya mengenai jual beli tanah yang ada di Kecamatan Dukuhseti Pati.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>2</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta, Liberty, 2000, hal 29.

1. Bagaimana cara pelaksanaan transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti Pati?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang timbul dalam transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti dan solusinya?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui cara pelaksanaan transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti Pati.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti dan solusinya.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, dan khususnya terhadap ilmu pengetahuan Hukum Adat itu sendiri mengenai cara pelaksanaan transaksi tanah menurut Hukum Adat dan UUPA.

## 2. Secara praktis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran yang dapat digunakan oleh alat penegak hukum dan pihak lain yang berhubungan dengan pelaksanaan transaksi tanah.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran terutama untuk kepentingan pembangunan Hukum Nasional, karena Hukum Adat adalah salah satu sumber yang penting untuk memperoleh bahan-bahan hukum rakyat bagi pembangunan, pembinaan dan penegakan serta pembentukan Hukum Nasional.
- c. Bagi penulis  
Untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai cara pelaksanaan transaksi tanah menurut Hukum Adat dan UUPA.

## E. METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono soekanto, *metode* adalah merupakan cara kerja, tata-kerja, untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan, sedangkan *tehnik* adalah alat-alatnya termasuk cara bagaimana alat-alat itu dipergunakan di dalam penelitian.<sup>3</sup>

Metode yang digunakan dalam penelitian ini antara lain mencakup:

### 1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode *yuridis empiris*, yaitu suatu penelitian yang mencari, menafsirkan, dan

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1996, hal 43.

membuat kesimpulan berdasarkan kenyataan atau fenomena yang terjadi dalam masyarakat. Metode ini dapat disebut dengan penelitian lapangan, sebab metode ini bertitik tolak dari data primer, yaitu data yang di dapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.

Selain itu juga menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia serta menggunakan pendapat para ahli sarjana hukum yang telah berpengalaman terutama yang terkait dengan penelitian, sehingga akan diperoleh hasil yang kongkrit dalam penelitian dan dapat dipertanggung jawabkan.

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan memakai tipe *deskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan memecahkan masalah yang ada pada suatu kenyataan dengan memberikan gambaran-gambaran yang relevan tentang sifat atau karakteristik suatu keadaan dalam penelitian.<sup>4</sup>

## 3. Populasi

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, *populasi* adalah “seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti atau keseluruhan himpunan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama”.

---

<sup>4</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal 34.

Populasi dalam penelitian ini menggunakan *metode induksi* yakni suatu cara yang tidak perlu meneliti semua obyek penelitian atau semua gejala atau semua individu atau semua kejadian atau semua unit tersebut untuk mendapatkan gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.<sup>5</sup>

Sampel penelitian ini memakai tehnik Non-Random Sampling, berupa *Purpovise sampling* atau penarikan sampel yakni dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.

#### 4. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data untuk mendapatkan data yang diperlukan dan bersifat kualitatif maka dilakukan pendekatan ilmiah agar dapat mempertinggi efisiensi kerja dalam lapangan penelitian. Bahan pustaka ini dapat berupa data primer maupun data sekunder.

- a. Data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui *wawancara*. *Wawancara* merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden).<sup>6</sup>
- b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Studi kepustakaan dalam penelitian empiris

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal 44.

<sup>6</sup> Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Graint, 2004, hal 72.

merupakan metode pengumpulan data yang digunakan bersama-sama metode lain.

Data sekunder tersebut berupa:

- Bahan sekunder, yakni data untuk melengkapi data primer dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang dilakukan dengan mempelajari literatur-literatur, karya tulis ilmiah, laporan penelitian, makalah-makalah dan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.
- Bahan primer dalam penelitian ini antara lain:
  - Pasal 33 UUD 1945
  - Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
  - Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPer)
- Bahan tersier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder, berupa kamus, dsb.

#### 5. Pengolahan atau analisis data

Data-data yang telah peneliti dapatkan melalui berbagai studi kepustakaan akan disimpulkan dengan menggunakan metode *analisis kualitatif*. *Analisis kualitatif* adalah data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data yang diperoleh akan dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing

untuk kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk menjawab masalah penelitian.<sup>7</sup>

Analisis kualitatif dilakukan terhadap data baik data kualitatif maupun data kuantitatif. Terhadap *data kualitatif* dilakukan pada data yang berupa informasi, uraian, dalam bentuk bahasa atau prosa kemudian dikaitkan dengan data lainnya untuk mendapatkan kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya, sehingga memperoleh gambaran baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada dan sebaliknya.

Sedangkan terhadap *data kuantitatif* dilakukan pada data dalam bentuk jumlah dituangkan untuk menerangkan suatu kejelasan dari angka-angka atau membandingkan dari beberapa gambaran sehingga memperoleh gambaran baru, kemudian dijelaskan kembali dalam bentuk kalimat atau uraian.

## F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mengetahui secara menyeluruh dari penulisan skripsi ini, penulis akan menguraikan sistematika penulisan dan menyusun Bab I sampai Bab IV, diantara bab yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan. Adapun susunannya sebagai berikut:

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal. 68.

**BAB I : Pendahuluan**

Berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : Tinjauan pustaka**

Bab ini membahas tentang berbagai pengertian mengenai tanah dan hukum tanah, transaksi tanah serta hak-hak atas tanah dan transaksi-transaksi yang ada hubungannya dengan tanah.

**BAB III : Hasil penelitian dan Pembahasan**

Berisi tentang uraian mengenai permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini, yaitu tentang hal yang menyangkut pelaksanaan transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti serta hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan transaksi tanah di Kecamatan Dukuhseti dan solusinya.

**BAB IV : Penutup**

Penutup dalam penulisan skripsi ini berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN