

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan sebuah negara yang terdiri dari banyak pulau yang berbeda. Setiap pulau tersebut memiliki kelompok suku yang memiliki tradisi yang unik. Namun, berkat pengalaman sejarah yang serupa di masa lalu, suku-suku dari berbagai pulau ini akhirnya bersatu untuk membentuk negara kesatuan Indonesia. Oleh sebab itu, tidak diragukan lagi Indonesia memiliki keragaman budaya yang beraneka ragam di setiap wilayah. Setiap daerah dengan adat istiadatnya memiliki peraturan yang ditetapkan untuk memastikan kesejahteraan masyarakat setempat, dan peraturan ini biasanya dikenal dengan sebutan Hukum Adat.<sup>1</sup>

Hukum Adat merupakan salah satu sumber hukum di Indonesia yang diakui oleh rakyat dan pemerintah, berformat hukum yang tidak tertulis dan berkembang dalam kehidupan masyarakat. Hukum Adat mencakup semua aturan yang muncul dari keputusan para kepala adat dan diterapkan secara alami dalam komunitas. Hukum Adat adalah keseluruhan pola perilaku masyarakat yang diberlakukan, memiliki sanksi, dan belum diterapkan dalam bentuk kodifikasi. Dalam konteks Hukum Adat, status tanah memiliki peranan yang sangat vital, ada dua alasan yang menjadikan tanah sangat berharga, pertama adalah karena sifatnya yang merupakan satu-satunya bentuk kekayaan yang meskipun berada dalam berbagai kondisi. Kedua karena tanah tersebut tempat tinggal persekutuan.

---

<sup>1</sup> Bewa Ragaino, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Universitas Padjajaran, 2018), hal. 5

Dalam UUD 1945 Pasal 18 B ayat (2), dinyatakan bahwa negara mengakui serta menghargai kesatuan komunitas hukum adat beserta hak-hak yang terdapat di dalamnya. Pasal 28 I ayat juga semakin menegaskan pengakuan negara terhadap identitas budaya serta hak-hak masyarakat adat. Berdasarkan faktor-faktor tersebut, hukum adat dan hak-hak yang berhubungan dengan hukum adat telah memiliki posisi yang penting dalam tata hukum di Indonesia.

Pandangan adat masyarakat, tanah adalah alat pengikat masyarakat dalam suatu persekutuan, serta sebagai modal utama dalam suatu persekutuan. Salah satu seloko adat Melayu Jambi yang berkaitan dengan tanah adalah "dimana tanah dipijak, disitu tanah dijunjung". Seloko adat ini adalah kearifan lokal yang digunakan masyarakat sebagai acuan menjaga adat istiadat diatas tanah mereka.

Tanah yang menyokong kehidupan manusia memiliki arti yang sangat beragam, antara lain:<sup>2</sup>

- a. Dari perspektif ekonomi, tanah berfungsi sebagai alat produksi yang mampu menghasilkan manfaat.
- b. Dalam konteks politik, tanah dapat memengaruhi kedudukan seseorang dalam proses pengambilan keputusan publik.
- c. Sebagai modal budaya, lahan dapat memengaruhi level status sosial pemiliknya..
- d. Tanah memiliki makna suci, serta melibatkan hak dan tanggung jawab bagi kedua belah pihak, yang memberikan wewenang kepada pembeli untuk meminta penyerahan hak milik atas barang yang dijual”.

---

<sup>2</sup> Dhoni Yusra, “Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum, Dan Implikasinya Bagi Yang Menyerobot Tanah,” *Hasil Pemikiran Yang Tidak Dipublikasikan (Tersimpan Dalam Perpustakaan Kampus) Untuk Keperluan Kelengkapan Unsur Pelaksanaan Penelitian Pada Laporan Beban Kinerja Dosen Semester Ganjil 2017/2018*, 2018, 23, [https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Research-9809-16\\_0122.pdf](https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Research-9809-16_0122.pdf).

Signifikansi tanah dalam kehidupan dan untuk sebuah negara diperkuat melalui pengaturan konstitusional dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat secara maksimal”. Ketentuan tersebut selanjutnya menjadi dasar filosofi untuk pengelolaan tanah di Indonesia yang secara hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pentingnya tanah bagi umat manusia menyebabkan keinginan yang mendalam untuk memiliki serta memenuhi kebutuhan akan lahan, dan setiap individu berusaha mempertahankan tanah yang mereka miliki. Bahkan, untuk mendapatkan lahan, seseorang dapat memperoleh melalui warisan, pemberian, atau transaksi jual beli yang dilakukan oleh masyarakat secara umum. Proses jual beli adalah cara yang paling umum dijumpai dalam masyarakat untuk memperoleh tanah. Oleh karena itu, jual beli tanah sangat sering terjadi di kalangan masyarakat pada umumnya.<sup>3</sup>

I Ketut Oka Setiawan dalam bukunya mengatakan bahwa:<sup>4</sup>

“Jual beli itu adalah Perjanjian Konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok(essensialia), yaitu mengenai barang dan harganya”.

---

<sup>3</sup> Ferry Susanto Limbong, “Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang-Undang Pokok Agraria,” *Warta Dharmawangsa* 17, no. 2 (2023): 943–51, <https://doi.org/10.46576/wdw.v17i2.3203>.

<sup>4</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: Rajawali Pers, 2017, hal. 3

Kehidupan masyarakat tidak dapat dipisahkan dari aktivitas jual beli, dimana dalam setiap transaksi tersebut biasanya terdapat sejumlah kesepakatan yang diatur melalui suatu kontrak. Kontrak menjadi unsur penting dan sebagai alat bukti sah terhadap suatu kesepakatan dalam transaksi. Dengan demikian, kontrak bisa dipahami sebagai situasi dimana seseorang berkomitmen kepada orang lain, atau dimana kedua pihak tersebut saling berkomitmen untuk melakukan suatu hal. Terkait dengan bentuk kontrak, tidak ada aturan yang mengikat, sehingga kontrak dapat dilakukan secara lisan, ataupun secara tertulis. Oleh karena itu, setelah tercapainya suatu kesepakatan, langkah selanjutnya adalah melakukan pembayaran.<sup>5</sup>

I Ketut Oka Setiawan menjelaskan bahwa:<sup>6</sup>

“Jual beli menurut KUHPerdota merupakan obligatoir semata, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, kecuali baru menimbulkan berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menetapkan bahwa pemindahan hak kepemilikan tanah harus didasarkan pada akta yang disusun oleh PPAT, terkadang dalam proses transaksi yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah melalui penjualan, beberapa anggota masyarakat tetap menggunakan cara hukum adat. Penjualan menurut hukum adat adalah suatu tindakan hukum di mana penjual menyerahkan tanah yang

---

<sup>5</sup> I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih and Putu Eka Trisna Dewi, “Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Kajian Ilmiah Hukum Dan Kenegaraan* 2, no. 2 (2023): 95–102, <https://doi.org/10.35912/kihan.v2i2.2384>.

<sup>6</sup> Opcit, hal 160

kepada pembeli untuk selamanya meskipun jumlah yang dibayarkan baru sebagian tanpa adanya pengikatan dalam akta perjanjian jual beli seperti yang diatur dalam peraturan hukum. Pada dasarnya, transaksi jual beli tanah dianggap sah ketika pihak pembeli sudah membayar sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua pihak di hadapan Kepala Desa, Dan proses transaksi ini telah dianggap sebagai aman dan transparan. Mereka hanya memerlukan dokumen kwitansi sebagai bukti penerimaan uang pembayaran di hadapan Pemimpin Desa atau Pemimpin Adat.<sup>7</sup>

Meskipun transaksi jual beli tanah dengan kuitansi dianggap sah dalam konteks materiil, status formalnya masih belum bisa dinyatakan sah. Akibatnya, hak atas tanah yang diperoleh oleh pembeli melalui jual beli tersebut tidak memiliki keabsahan hukum dan tidak memberikan jaminan hukum yang jelas. Kedua aspek, yakni formal dan material, harus dipenuhi untuk memastikan bahwa jual beli tanah diakui sah menurut Undang Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, setelah pihak-pihak yang terlibat memenuhi kewajiban dan hak yang merupakan syarat material, penting untuk mengikutsertakan pembuatan akta jual beli yang disusun oleh PPAT untuk memastikan terpenuhinya syarat formal..<sup>8</sup> Idealnya, transaksi jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan pejabat berwenang, sehingga bisa memberikan kepastian mengenai hak dan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Mengingat banyaknya dampak negatif yang bisa muncul dari jual beli tanah yang hanya menggunakan kuitansi, tindakan ini sangat merugikan khususnya bagi pihak pembeli.

---

<sup>7</sup> Irfan, Emir Syarif, and Fatahillah Pakpahan, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kuitansi (Studi Kasus Putusan Nomor 412 / Pdt .,," *Rectum* 6, no. 2 (2024): 266–75.

<sup>8</sup> Hendrawati, "Analisis Yuridis Tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997," *Jurnal Akuntansi* 11, no. 9 (2017): 76–84.

Dalam pelaksanaan jual beli, sering kali dijumpai bahwa masyarakat masih melakukan transaksi jual beli secara informal. Namun, berdasarkan Undang-Undang serta Peraturan Pemerintah, legalitas jual beli tanah dianggap resmi jika transaksi tersebut dilakukan di hadapan notaris atau dibuktikan dengan akta yang diakui oleh pihak berwenang. Ini sejalan dengan PP No. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang pada Pasal 37 Angka 1 menyatakan bahwa perpindahan hak atas tanah dan kepemilikan unit rumah dapat dilakukan melalui proses jual beli, pertukaran, sumbangan dalam perusahaan, serta tindakan hukum lain yang mengalihkan hak. Hanya saja, pemindahan hak yang dilakukan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika disertai dengan akta yang disusun oleh PPAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam kehidupan masyarakat yang masih mematuhi Hukum Adat yang ada. Selaras dengan seloko adat mereka “dimana ranting dipatah, di situ air disauk” yang artinya kita harus mengikuti adat istiadat setempat di mana pun kita berada. Hal ini dapat diamati dari kebiasaan masyarakat yang masih melaksanakan praktik jual beli tanah sesuai dengan adat, yaitu sebuah kontrak jual beli tanah dalam konteks Hukum Adat di mana tindakan hukum yang terjadi adalah pemindahan hak dengan pembayaran tunai atau sebagian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yang juga harus ditandatangani oleh Kepala Adat atau Kepala Desa..<sup>9</sup> Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar Terjadinya transaksi jual beli tanah

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm 73

namun dengan dasar hukum utang piutang. Dalam Hukum Adat terdapat dua tipe transaksi, yaitu:<sup>10</sup>

1. Transaksi jual beli selain tanah. Yang dimaksud dengan jual beli selain tanah di sini adalah pertukaran produk yang dihasilkan dari tanah, seperti sayuran, buah-buahan, dan lain sebagainya.
2. Transaksi jual beli tanah. Dalam konteks transaksi jual beli tanah, terdapat berbagai jenis jual beli tanah, antara lain:
  - a) Menggadaikan : Menggadaikan merupakan suatu proses pemindahan hak atas tanah ke orang lain yang dilakukan secara transparan dan dengan pembayaran langsung, sehingga pihak yang melakukan pemindahan tetap memiliki hak untuk menebus hak tersebut.
  - b) Jual lepas : pemindahan hak atas tanah ini dilakukan secara terbuka dan tunai.
  - c) Jual tahunan : Ini adalah tindakan hukum di mana hak atas sebidang tanah tertentu diserahkan kepada subjek hukum lain, diiringi dengan pembayaran sejumlah uang dengan syarat bahwa setelah waktu tertentu, tanah tersebut akan secara otomatis kembali tanpa memerlukan langkah hukum tambahan.
  - d) jual gengsur : Dalam penjualan yang disebut jual gengsur meskipun hak atas tanah sudah berpindah kepada pembeli, hak penggunaan tanah tersebut tetap dipegang oleh penjual. Ini menunjukkan bahwa penjual masih memiliki hak untuk menggunakan tanah, sesuai dengan kesepakatan yang telah disusun antara penjual dan pembeli.

Berdasarkan hukum adat di Arang-Arang, untuk mengesahkan transaksi jual beli, ada tiga elemen yang harus dipenuhi, yaitu pembayaran tunai, keberadaan nyata, dan kejelasan. Di Desa Arang-Arang, masyarakat masih menjalankan transaksi pembelian tanah berdasarkan hukum adat, yang dilakukan melalui kesepakatan jual beli antara pihak penjual dan pembeli, dengan dihadiri oleh beberapa saksi dan juga disaksikan oleh Kepala Desa atau Ketua

---

<sup>10</sup> Erleni dan Warmiya, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, (Palembang: Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda, 2021, hal. 58-60

Adat.<sup>11</sup> Menurut hukum tradisional, transaksi penjualan tanah dianggap sebagai tindakan yang memindahkan hak atas tanah secara jelas dan langsung. Dalam hal ini, hak atas tanah berpindah secara bersamaan saat pembayaran diserahkan kepada pembeli, yang dikenal sebagai prinsip konkret atau tunai.<sup>12</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek krusial dalam sistem pertanahan karena menyangkut kepastian hukum, perlindungan hak, serta tertib administrasi bagi para pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah. Dalam konteks pembangunan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah sebagai aset ekonomi proses peralihan hak harus dilakukan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketidakjelasan atau kelalaian dalam proses ini dapat menimbulkan sengketa yang berujung pada kerugian, baik bagi pihak penjual maupun pembeli. Oleh karena itu, penting untuk memahami regulasi peralihan hak atas tanah yang mengharuskan transaksi jual beli tanah secara resmi menggunakan akta outentik guna menjamin perlindungan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

Pada kenyataannya, banyak sekali masyarakat yang tidak menyadari signifikansi akta resmi dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah. Dalam hal ini, penulis mengadakan penelitian di suatu desa yang bernama Desa Arang-Arang, yang terletak di Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Umar selaku Ketua Adat Desa Arang-arang, Kamis tanggal 2 Januari 2025

<sup>12</sup> Aprilianti, *Hukum Adat di Indonesia*, Pusaka Media, Jakarta, 2015, Hal 31

Desa Arang-Arang mempunyai luas area seluas 5.735 Ha dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 1. 1**

**Luas dan Perincian Tanah di Desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi**

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Luas Tanah Sawah      | 250 Ha          |
| Luas Tanah Kering     | 1.300 Ha        |
| Luas Tanah Basah      | 1.000 Ha        |
| Luas Tanah Perkebunan | 2.800 Ha        |
| Luas Fasilitas Umum   | 35 Ha           |
| Luas Tanah Hutan      | 350 Ha          |
| <b>Total luas</b>     | <b>5.735 Ha</b> |

Sumber : Profil Desa Arang-arang yang di ambil di Kantor Desa Arang-arang, Kamis tanggal 2 Januari 2025

Sebagian besar tanah yang ada di Desa Arang-Arang merupakan tanah perkebunan yang memang menjadi sumber penghasilan bagi masyarakat setempat. Jadi tidak heran memang banyak terjadi transaksi jual beli hak atas tanah di Desa Arang-Arang, terutama untuk tanah perkebunan. Masyarakat di Desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi ini masih banyak melakukan jual beli hak atas tanahnya dengan secara dibawah tangan berdasarkan hukum adat setempat.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Pak Ridwan, selaku Sekretaris Desa Arang-arang, Kamis tanggal 2 Januari 2025.

Melihat fakta dilapangan yang terjadi pada masyarakat di Desa Arang-Arang data dari tahun 2023 sampai dengan 2024 masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan secara hukum adat. Berikut adalah data transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Arang- arang Kecamatan Kumpeh Ulu dalam jangka waktu 2 tahun terakhir.

**Tabel 1. 2**

**Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang Dilakukan Oleh Masyarakat Desa Arang-arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi Dalam Jangka Waktu 2023-2024**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah Transaksi Jual Beli</b> |
|--------------|-----------------------------------|
| 2023         | 73                                |
| 2024         | 97                                |
| <b>Total</b> | <b>170</b>                        |

Sumber: Diolah Dari Data Kantor Desa Arang-arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi 2023-2024, Kamis tanggal 2 Januari 2025

Dari tabel tersebut terlihat jelas bahwa jual beli tanah yang dilakukan di Desa Arang-arang dilakukan tanpa adanya akta jual beli dari PPAT. Terhitung sejak tahun 2023 sampai dengan tahun 2024, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan secara hukum adat setempat yang ditanda tangani oleh para pihak dan hanya disaksikan oleh kepala dusun atau ketua adat setempat..

Salah satu Aparat Desa Arang-Arang yaitu Bapak Ridwan selaku Sekretaris Desa Arang-Arang mengatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Arang-Arang ini tercatat dalam arsip desa. Sedangkan kwitansi dan surat jual beli disimpan sendiri oleh masyarakat. Melalui wawancara dengan Pak Ridwan, beliau menjelaskan :<sup>14</sup>

“Umumnya, dalam satu bulan, jumlah individu yang melakukan transaksi jual beli tanah bisa mencapai antara 5-10 orang. Situasi di desa ini semakin padat, sehingga jika ingin membangun rumah, harus beli tanah yang dimiliki orang lain. Proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan masyarakat biasanya bersifat pribadi atau dibawah tangan. Praktik ini telah menjadi tradisi sejak lama dan telah diwariskan dari generasi ke generasi hingga sekarang. Masyarakat lebih nyaman dengan cara seperti itu. Jika ada keterlibatan Kepala Dusun, perannya hanya sebagai saksi dan bukan sebagai PPAT Sementara, sebab Kepala Desa Arang-arang belum berfungsi sebagai PPAT Sementara..”

Dari permasalahan tersebut penulis mencoba meneliti permasalahan hukum mengenai jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak adanya akta jual beli dari PPAT, di Desa Arang-Arang yang mana masyarakat hanya melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan hukum adat yakni dengan Ditandatangani oleh semua pihak dan diakui oleh Tokoh Adat atau Kepala Desa, yang hingga saat ini masih sering dilakukan oleh masyarakat lokal, serta mempertimbangkan usaha yang bisa diterapkan untuk meningkatkan pemahaman hukum di masyarakat

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Pak Ridwan, selaku Sekretaris Desa Arang-arang, Kamis tanggal 2 Januari 2025.

Oleh karena itu, penulis merasa penting untuk mengangkat isu ini menjadi sebuah Skripsi yang dengan judul **“Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat di Desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan pada bagian latar belakang, muncul beberapa permasalahan yang akan diulas., sebagai berikut:

1. Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum?
2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah masih dilakukan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah masih dilakukan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi.

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

Manfaat penelitian adalah:

##### **1. Manfaat teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan atau keuntungan bagi kemajuan hukum di Indonesia, terutama terkait dengan praktik transaksi jual beli tanah di desa Arang-Arang, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, yang sesuai dengan ketentuan Hukum Adat, UUPA, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai peraturan hukum yang berlaku dalam ranah hukum perdata.

##### **2. Manfaat praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berkenaan dengan analisis lebih dalam mengenai pelaksanaan transaksi tanah yang berlandaskan hukum adat serta menjadi referensi untuk pemilik hak atas tanah.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka pemikiran adalah elemen yang dirancang untuk menjelaskan keterkaitan antar konsep tertentu, yaitu serangkaian penjelasan yang berkaitan dengan istilah yang akan dianalisis. Untuk memberikan ilustrasi dan memahami tujuan dari penelitian skripsi ini serta untuk mempermudah diskusi mengenai skripsi ini, maka terlebih dahulu akan diuraikan secara singkat apa arti dari beberapa kata judul ini sebagai berikut:

## 1. Jual Beli

Menurut hukum perdata, transaksi jual beli merupakan jenis perjanjian yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata mengenai perikatan. Terkait dengan penjualan tanah, Pasal 1457 menyatakan: "Jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disepakati. Menurut tradisi, transaksi jual beli tanah merupakan suatu bentuk perpindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jelas dan langsung, jelas di sini berarti bahwa proses perpindahan hak tersebut harus berlangsung di depan pemimpin adat, yang bertindak sebagai otoritas yang menjamin keabsahan dan keteraturan transaksi tersebut, sehingga hal ini diketahui oleh masyarakat luas. Langsung mengindikasikan bahwa proses perpindahan hak dan pembayaran dilakukan secara bersamaan. Dengan demikian, jika harga dibayar secara langsung, itu dapat berupa pembayaran penuh atau sebagian (pembayaran sebagian tetap dianggap sebagai pembayaran langsung). Apabila pembeli gagal menyelesaikan sisa pembayaran, penjual tidak dapat mengklaim berdasarkan jual beli tanah tersebut, melainkan harus merujuk pada dasar utang piutang.<sup>15</sup>

## 2. Hak Milik Atas Tanah

Dalam Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1) menjelaskan bahwa Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang

---

<sup>15</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat

atas tanah. Kemudian pada Pasal yang sama ayat (2) dijelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

### 3. Masyarakat Adat

Menurut Ter Haar, suatu masyarakat hukum adat terdiri dari sekelompok orang yang terorganisir, tinggal di wilayah tertentu, memiliki pemimpin, dan memiliki kekayaan yang nyata. Dalam kelompok tersebut, setiap individu menjalani kehidupan sosialnya sesuai dengan hukum alam, dan tidak ada satu pun anggota yang memiliki niat atau kecenderungan untuk memutuskan hubungan yang sudah terjalin atau untuk selamanya menjauh dari ikatan tersebut.<sup>16</sup>

Masyarakat hukum adat memiliki kekuasaan yang signifikan terkait dengan tempat tinggal mereka, secara khusus dikenal sebagai hak adat, sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 3 UUPA. Adalah penting untuk memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam "Pasal 1 dan Pasal 3 yang menekankan bahwa pelaksanaan hak-hak hukum adat dan hak-hak serupa dari masyarakat hukum adat harus harmonis dengan kepentingan nasional dan negara," yang berasal dari persatuan bangsa, serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, selama keadaan faktualnya masih ada.

### F. Landasan Teoritis

---

<sup>16</sup> Ter Haar Dalam Riyannto, *Pengaturan Hukum Adat Di Indonesia, Sebuah Tinjauan Terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Kehutanan*, Bogor: Lembaga Pengkajian Hukum Kehutanan Dan Lingkungan, 2019, Hal. 7

Berkenaan dengan penelitian yang telah disebutkan, penulis menyajikan dasar teori yang berkaitan dengan penelitian itu, yaitu sebagai berikut:

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut seorang ahli hukum bernama Fitzgerald, arti dari teori perlindungan hukum ialah bahwa hukum bertujuan untuk menyatukan dan mengatur bermacam kepentingan di dalam masyarakat. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu bisa dilakukan dengan cara membatasi kepentingan lainnya. Perlindungan hukum perlu mempertimbangkan tahapan, yang berarti perlindungan hukum muncul dari suatu aturan hukum serta seluruh regulasi yang ditetapkan oleh masyarakat untuk mengelola hubungan antara masyarakat dan pemerintah yang dianggap sebagai wakil kepentingan masyarakat.<sup>17</sup>

### 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merujuk pada kondisi di mana sebuah hukum harus jelas, tidak menimbulkan keraguan, dan bisa diterapkan. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum berarti adanya jaminan bahwa hukum dilaksanakan, bahwa individu yang berhak secara hukum dapat mendapatkan hak mereka, dan bahwa keputusan yang ada dapat dilaksanakan.<sup>18</sup>

kejelasan, tidak menimbulkan berbagai penafsiran, dan dapat dilaksanakan. Menurut Sudikno Mertokusumo, “kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum

---

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, Hal. 53

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2017

dapat memperoleh hak nya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan”.<sup>19</sup>

Oleh sebab itu, baik tujuan hukum untuk memberikan kepastian maupun tujuan hukum dari segi manfaat, bisa lebih tepat disebut sebagai proses atau langkah yang harus dilalui untuk mencapai keadilan dari hukum itu sendiri.

Penulis memanfaatkan teori ini karena teori mengenai kepastian hukum memiliki keterkaitan yang erat dengan studi yang dilakukan oleh penulis. Masyarakat perlu memiliki pemahaman yang mendalam mengenai kepastian hukum yang terkait dengan pelaksanaan transaksi jual beli yang mereka lakukan. Tanpa adanya dokumentasi resmi atau akta yang sah dalam pelaksanaan transaksi hak milik atas tanah yang mereka lakukan, jelas bahwa kepastian hukumnya menjadi kabur.

### 3. Teori Dualisme Hukum

Menurut pandangan Thomas Hyde, dualisme merupakan keyakinan yang mengajarkan bahwa segala hal yang ada berasal dari dua esensi atau substansi yang independen<sup>20</sup>. Dualisme dalam hukum menghasilkan suatu bidang ilmu yang secara khusus membahas segala permasalahan yang berkaitan dengan keragaman hukum, yaitu hukum antar kelompok. Di dalam hukum antar kelompok, terdapat prinsip yang sangat dikenal, yaitu “Prinsip Persamaan”, yang berarti bahwa semua sistem hukum memiliki nilai yang setara, tidak ada yang lebih rendah atau lebih tinggi.

---

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2017, Hal. 160.

<sup>20</sup> Farkhani Elviandri, Dkk, *Filsafat Hukum; Paradigma Modernisasi Menuju Post Modernisasi*, Kafilah Publishing, Solo, 2021, hal 101.

## **G. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian adalah analisis dari hasil riset yang telah dilakukan sebelumnya yang memiliki keterkaitan dengan studi ini. Dalam konteks ini, tujuan penelaahan ini adalah untuk menguraikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan sekarang dengan yang telah ada serta menjadikan penelitian yang lama sebagai sumber dalam penelitian kali ini. Hal ini diharapkan dapat menciptakan ide-ide inovatif yang belum diteliti sebelumnya.

Berdasarkan hasil pencarian di berbagai sumber, terdapat penelitian yang berhubungan langsung dengan rancangan studi ini yang telah teridentifikasi sebagai berikut:

Skripsi yang pertama, dengan judul: Jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat yang dijadikan untuk pendaftaran tanah (analisis terhadap putusan no.55/Pdt.G/2002/Pn. CBN), yang disusun oleh Don arfan pada tahun 2021, memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, sama-sama membahas terkait dengan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, pada penelitian penulis menggunakan metode penelitian empiris, dan membahas terkait dengan faktor faktor yang menyebabkan masyarakat desa Arang-Arang masih melakukan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Membahas juga terkait Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Sedangkan pada penulisan skripsi yang berjudul Jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat

yang dijadikan untuk pendaftaran tanah (analisis terhadap putusan no.55/Pdt.G/2002/Pn. CBN), menggunakan pendekatan studi normatif serta posisi transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan mengacu pada norma adat dalam perspektif perundang-undangan positif di Indonesia dan bagaimana perlindungan hukum serta pemecahan masalah hukum bagi pemilik hak terakhir yang mengalami kendala dalam pendaftaran tanah akibat transaksi jual beli yang berlandaskan pada norma adat.

Skripsi yang kedua, dengan judul: Tinjauan yuridis sah nya jual beli hak milik atas tanah menurut hukum adat dan undang-undang pokok agrarian(UUPA) di Kabupaten Karang Asem, yang disusun oleh Ni Ketut Sari pada tahun 2022, memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, sama- sama membahas terkait dengan jual belitanah berdasarkan hukum adat. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, pada penelitian penulis membahas terkait dengan faktor faktor yang menyebabkan masyarakat desa Arang-Arang masih melakukan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Membahas juga terkait Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Sedangkan pada penulisan skripsi yang Tinjauan yuridis sah nya jual beli hak milik atas tanah menurut hukum adat dan undang-undang pokok agrarian(UUPA) di Kabupaten Karang Asem,membahas terkait bagaimana prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli menurut UUPA dan membahas juga terkait bagaimana akibat hukum daripada jual beli hak milik atas tanah menurut Hukum Adat.

Skripsi yang ketiga, dengan judul: Pelaksanaan jual beli bekas hak milik (Adat) di Kabupaten Bekasi, yang disusun oleh Setyo Wibowo pada tahun 2021,

memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, sama-sama membahas terkait dengan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Sedangkan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu, pada penelitian penulis membahas terkait dengan faktor faktor yang menyebabkan masyarakat desa Arang-Arang masih melakukan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Membahas juga terkait Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Sedangkan pada penulisan skripsi yang berjudul Pelaksanaan jual beli bekas hak milik (Adat) di Kabupaten Bekasi, membahas tentang bagaimana reaksi warga terhadap pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang sebelumnya dimiliki secara adat di Kabupaten Bekasi, apa saja isu-isu yang muncul dari pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang sebelumnya dimiliki secara adat di Kabupaten Bekasi, serta membahas juga mengenai konsekuensi hukum terkait pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang sebelumnya dimiliki secara adat di Kabupaten Bekasi.

Hal baru dari penelitian ini yaitu menggambarkan pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan hukum adat pada masyarakat Desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi yang belum pernah diteliti sebelumnya.

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penulisan yang dimaksudkan untuk menelaah efektivitas kebijakan suatu perundang-undangan di masyarakat, dalam hal ini perundang-undangan yang akan dilihat efektivitas keberlakuannya adalah peraturan perundang-undangan

tentang pertanahan dan hukum adat.

## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat di mana kegiatan penelitian akan dilaksanakan. Pemilihan lokasi penelitian ini bertujuan untuk memudahkan atau menjelaskan area yang menjadi fokus dalam penelitian. Alasan pemilihan lokasi penelitian di Desa Arang-Arang di Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, adalah karena di desa tersebut belum pernah dilaksanakan penelitian sejenis, terutama terkait jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan menurut hukum adat di Desa Arang-Arang, Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi.

## 3. Spesifikasi Penelitian dan Bahan Hukum

Selaras dengan permasalahan yang akan diteliti, maka karakteristik penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran atau menjelaskan bagaimana pelaksanaan transaksi jual beli tanah dibawah tangan menurut hukum adat dan factor-faktor yang memicu jual beli tanah di desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi masih dilakukan berdasarkan hukum adat.

Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang paling penting yang digunakan untuk mendapatkan, mempelajari, serta menganalisis peraturan-peraturan yang relevan dengan penelitian ini, yaitu Undang-Undang Dasar Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah materi yang digunakan untuk mendapatkan, memahami, serta menganalisis sumber hukum yang mampu menjelaskan sumber hukum primer melalui penelitian perpustakaan dengan tujuan mengumpulkan informasi dari literatur, buku-buku hukum, jurnal, dan berbagai hal lainnya yang relevan dengan penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan panduan atau penjelasan mengenai sumber hukum primer dan sekunder, contohnya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

#### 4. Populasi dan Sampel Penelitian

##### a. Populasi

Populasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah penduduk Desa Arang-arang di Kecamatan Kumpeh Ulu, Kabupaten Muaro Jambi, yang telah terlibat dalam transaksi jual beli tanah secara informal sesuai hukum adat, sebanyak 97 individu pada tahun 2024. Dengan mempertimbangkan bahwa terdapat 170 orang yang tercatat telah melakukan transaksi jual beli tanah secara informal berdasarkan hukum adat dalam dua tahun terakhir, penulis memilih 10 responden yang dikenal dan bersedia untuk diwawancarai sebagai sampel dalam penelitiannya

##### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang menjadi objek penelitian yang menitikberatkan pada permasalahan yang akan diteliti. Teknik

*sampling* yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik *Purposive Sampling*.

*Purposive Sampling* merupakan metode pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu, di mana peneliti memilih sampel dengan menetapkan karakteristik spesifik yang relevan dengan tujuan studi agar dapat mengatasi isu penelitian. Terdapat dua aspek krusial dalam menerapkan teknik sampling ini, yaitu non random sampling dan penentuan karakteristik spesifik yang sesuai dengan tujuan penelitian oleh peneliti sendiri.

Dalam penelitian ini berawal dengan menetapkan kriteria yang telah ditentukan terlebih dahulu, yaitu Sekretaris Desa Arang-Arang, Tokoh adat dan Mengingat ada 97 orang yang tercatat melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan berdasarkan hukum adat dalam 1 tahun terakhir, Maka penulis memilih sepuluh orang sebagai responden yang merupakan kenalan penulis dan bersedia untuk berpartisipasi sebagai sampel melalui sesi wawancara yang dilakukan oleh penulis.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan informasi yang diterapkan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara kepada partisipan untuk menjawab pertanyaan yang diajukan oleh penulis, serta memanfaatkan kajian pustaka yang didapat melalui sumber-sumber tertulis seperti buku, dokumen, atau literatur yang relevan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah teknik pengumpulan informasi melalui wawancara dengan individu yang berasal dari masyarakat dan pihak-pihak yang relevan dengan penelitian.

Penulis memanfaatkan data primer ini dengan melakukan wawancara kepada masyarakat, kepala desa Arang-Arang dan pemimpin adat desa tersebut.

Pengumpulan data di lapangan dilakukan dengan cara wawancara menggunakan serangkaian pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, di mana responden memberikan jawaban yang langsung dan berfokus pada isu yang diteliti. Jawaban yang diperoleh kemudian dicatat, dikelompokkan, dan disusun secara sistematis.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang diperoleh melalui sumber bacaan yang berupa dokumen tertulis, seperti buku akademik, undang-undang, dan data dari lembaga atau instansi yang berkaitan dengan isu yang dibahas dalam penelitian.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan analisis data dengan pendekatan deskriptif yang mencakup metode kuantitatif serta kualitatif. Pertama, penulis menyajikan data secara sistematis dalam format tabel dan angka, kemudian melanjutkan dengan penjelasan yang lebih mendalam menggunakan kalimat-kalimat yang jelas sehingga memudahkan pembaca dalam

Sehingga memudahkan pembaca dalam memahami data yang disajikan oleh penulis.

## **I. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terstruktur menjadi 4 bab. yaitu:

BAB 1 Pendahuluan, dalam bagian ini penulis akan menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dari penelitian serta manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, orisinalitas penelitian, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, pada bab ini penulis menyampaikan tinjauan umum tentang penguasaan hak atas tanah di Indonesia, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah dan tinjauan umum tentang pendaftaran tanah.

BAB III Pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas Apakah jual beli tanah berdasarkan hukum adat di desa Arang-Arang kecamatan kumpeh ulu Kabupaten Muaro Jambi memberikan perlindungan dan kepastian hukum dan juga faktor-faktor yang menyebabkan pelaksanaan jual beli tanah masih dilakukan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di desa Arang-Arang Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi.

BAB IV Penutup, dalam bab terakhir ini akan menyampaikan kesimpulan dan saran yang dianggap perlu untuk dikemukakan dalam pembahasan skripsi ini.