BAB I

P E N D A H U L U A N

A. Latar Belakang Masalah

Semua sudah maklum bahwa tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Manusia memerlukan tanah bukan hanya dalam kebutuhan untuk hidup saja bahkan untuk matipun manusia masih memerlukan tanah.

Jumlah penduduk terus meningkat maka kebutuhan terhadap tanah senantiasa terus bertambah. Selain untuk kebutuhan yang sifatnya konsumtiv untuk pribadi seperti perumahan untuk tempat tinggal, juga untuk kebutuhan yang sifatnya untuk usaha produktif. Bersamaan dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya juga majunya teknologi hal ini menghendaki tersedianya tanah yang banyak, seperti untuk mendirikan pabrik-pabrik, perkantoran, perbankan, gedung sebagai sarana pendidikan.

Dalam pada itu bisa dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan menjadi bertambah. Maka tidak heran kalau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanah menjadi meningkat nilainya, sebab tidak ada keseimbangan antara tanah yang tersedia dengan kebutuhan manusia akan tanah itu, hal ini juga akan menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, dengan semakin meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta Peraturan Pelaksanaannya diharapkan adanya kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah.

Untuk memenuhi kebutuhan khususnya pembangunan fisik, akan mengakibatkan pembebasan atau pembelian atas tanah sebagai lokasi tempat kegiatan pembangunan, dengan demikian akan terjadi peralihan hak-hak atas tanah.

Yang dimaksud dari kata peralihan disini adalah suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja dialihkan supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu "perbuatan hukum" tertentu berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, legaat (hibah wasiat).

Sebagai pelaksanaan dari pada pasal 19 Peraturan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang berbunyi sebagai berikut :

> "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Mentri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Mentri Agraria."

Maka setiap transaksi yang bermaksud mengalih kan suatu hak atas tanah baik berbentuk jual - beli, hibah, maupun tukar-menukar, harus dilaksanakan dengan suatu akta pejabat.

Dalam pelaksanaan ketentuan ini timbul kesulitan-kesulitan, di karenakan salama ini tanah hak milik yang ada di wilayah Kecamatan Babat, belum mem punyai sertifikat, maka tidak mungkin di laksanakan pemindahan hak atas tanah dengan suatu akta pejabat.

Peralihan hak milik tanah yang terjadi di-wilayah Kecamatan Babat, yang dilakukan oleh masya - rakat selama ini adalah dengan menggunakan prosedur yang mereka lakukan yaitu dilaksanakan di atas suatu kertas bermaterai yang ditanda tangani oleh mereka yang bersangkutan dan juga oleh tetangga yang bersangkutan sebagai saksi lalu diketahui oleh Kepa-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kepala Desa.

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian tentang latar belakang masalah diatas maka dapat diketahui bahwa masalah pokok yang ingin dipelajari dan diteliti adalah, Pola-pola Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan pada Peristiwa Proses Tentang Peralihan Atas Hak-Hak Tanah tersebut, yang dikaitkan dengan kemestian subyeknya untuk mentaati aturan U.U.P.A dan Hukum Islam

C. Pembatasan Masalah

Pelaksanaan Peralihan hak-hak atas tanah di tinjau dari segi Hukum Islam dan UUPA masih bersifat umum dan bersegi banyak. Karenanya masih memerlukan pembatasan, maka sehubungan dengan pembahasan dalam skripsi ini, masalahnya dibatasi sebagai berikut :

1. Dari segi subyek : orang-orang yang beragama Islam.
2. Dari segi aktivitas : Pengalihan hak milik atas tanah.
3. Dari segi tempat : Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Dari segi waktu : Sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1989.

Dengan pembatasan demikian maka rumusan masalahnya : Praktek pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah yang dilakukan oleh orang-orang yang beragama Islam di wilayah Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan pada tahun 1984 sampai dengan tahun 1989, di tinjau dari segi U.U.P.A dan segi Hukum Islam.

D. Perumusan Masalah

Setelah melihat latar belakang masalah tersebut, maka timbul beberapa permasalahan antara lain:

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan ?
2. Bagaimana tinjauan U.U.P.A terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan ?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksana an peralihan hak-hak atas tanah di wilayah Kecama tan Babat tersebut ?

E. Tujuan Studi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Tujuan Studi

Beranjak dari permasalahan-permasalahan tersebut diatas maka yang menjadi tujuan penulis dalam membuat skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui secara diskriptif tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Babat.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan U.U.P.A terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah di-Kecamatan Babat Kabupaten Lamongan.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah di-Kecamatan Babat tersebut.

F. Kegunaan Studi

Kegunaan studi ini diharapkan bisa bermanfaat, minimal untuk :

1. Dapat dijadikan bahan untuk menyusun hepotesis bagi penelitian berikutnya, untuk mengetahui dan menetapkan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi masyarakat dalam sikap dan tindakannya dalam praktek peralihan hak-hak atas tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Juga dapat dimanfaatkan untuk merumuskan program pembinaan dan pemantapan kehidupan sosial dan keagamaan khususnya yang berkenaan dengan perkara - mu'amalah.

G. Pelaksanaan Penelitian

1. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini dilaksanakan di wilayah Kecamatan Babat, yakni salah satu Kecamatan yang berada di daerah Kabupaten Lamongan.

Pemilihan lokasi ini didasarkan pertimbang an :

a. Penulis berasal dari daerah Kecamatan Babat dengan demikian penulis banyak mengetahui tentang seluk beluk masyarakat Babat. Disamping itu dapat menghemat biaya dan tenaga. Hal ini sehubungan dengan terbatasnya kemampuan yang penulis miliki.

b. Suasana wilayah ini nampak tertib sehingga dapat diharapkan pelaksanaan penggalian data akan berjalan lancar.

2. Subyek Penelitian.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Subyek Penelitian.

Dalam penelitian ini yang akan diperlakukan sebagai subyek penelitian adalah para penduduk yang pernah melakukan transaksi pengalihan hak-hak atas tanah, termasuk juga orang-rang yang membantu / ikut melakukan kegiatan dalam proses transaksi pengalihan hak atas tanah. Kaitannya dengan teknik penggalian data yang digunakan, mereka yang termasuk sebagai pelaku diperlakukan sebagai responden dan orang-orang yang ikut melakukan kegiatan dalam proses transaksi pengalihan hak atas tanah di perlakukan sebagai informan.

3. Populasi dan Sampel.

a. Populasi

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh wilayah Kecamatan Babat sebanyak 23 Desa.

b. Sampel

Adapun dalam penelitian ini sampel daerahnya diambil 50 % dari jumlah populasi, yakni ;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

$\frac{50}{100}$ x 23 = 12. Dengan menggunakan tehnik non random sampling yakni dibatasi pada penduduk/anggota masyarakat yang pernah melaksanakan peralihan hak atas tanah.

4. Data yang berhasil digali.

Berdasarkan perumusan masalah, seperti telah dikemukakan terdahulu, data-data yang berhasil dihimpun secara global sebagai berikut :

a. Monografi tentang kondisi lokasi dan penduduk.

b. Dokumentasi tentang terjadinya peralihan hak-hak atas tanah.

c. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

d. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya peralih an hak-hak atas tanah.

5. Sumber data.

a. Sumber data utama (pokok), yaitu masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah.

b. Sumber data pelengkap (tambahan), yaitu dokumen dan tulisan-tulisan yang ada relevansinya dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

permasalahan.

6. Tehnik Penggalian Data.

Data diatas digali dari sumber datanya masing-masing, dengan cara sebagai berikut :

a. Untuk mendapatkan data utama, maka dalam penggaliannya digunakan tehnik wawancara.

b. Sedangkan untuk mendapatkan data tambahan, dalam penggaliannya digunakan tehnik studi dokumen/bahan pustaka yang ada korelasinya dengan permasalahan.

7. Tehnik Analisa Data.

Setelah data yang dibutuhkan telah terkumpul , maka dilakukan analisis secara kualitatif, dengan menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. Pengolahan data, dengan jalan editing, yakni pemeriksaan kembali data-data secara cermat, dari segi kelengkapan, keterbacaan, kejelasan makna, ke sesuaian atau keselarasan satu sama lain, relevansi dan keseragaman data.

b. Pengorganisasian data, yaitu pengaturan dan penyusunan data sedemikian rupa, sehingga menghasilkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bahan-bahan untuk perumusan deskripsi.

c. Menganalisis bahan-bahan hasil pengorganisasian data, yaitu untuk mendiskripsikan tentang praktek peralihan hak-hak atas tanah.

Dari hasil analisis ini diharapkan akan merupakan jawaban bagi pertanyaan pada perumusan masalah yang dipaparkan diatas, juga sekaligus merupakan bahan untuk pembahasan hasil riset.

8. Metode Pembahasan.

Untuk menganalisa data-data yang terhimpun penulis memakai cara yang sudah lazim digunakan yaitu metode deduktif dan metode induktif juga metode comperatif.

a. Metode Deduktif.

Metode ini beranjak dari prinsip apa saja yang dipandang pada semua peristiwa dalam suatu kelas atau jenis, berlaku juga sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang termasuk dalam kelas atau jenisnya. (Sutrisno Hadi, 1984 : 36)

b. Metode Induktif.

Metode ini berangkat dari fakta-fakta yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

khusus, peristiwa yang kongkrit, kemudian di tarik generalisasinya yang mempunyai sifat umum.

Metode ini penulis pergunakan untuk menganalisis data dari sampel penelitian untuk selanjutnya diangkat sebagai kebenaran pada populasi pada umumnya. (Sutrisno Hadi, 1984 : 42)

c. Metode Komperatif.

Metode ini penulis pergunakan untuk menganalisa tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di tinjau dari segi U.U.P.A dan Hukum Islam.

--- 0 ---

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id