



Pasca

**SISTEM “ UANG TEH ” SEBAGAI FENOMENA BUDAYA
HUKUM DALAM HUKUM PERTANAHAN DI DAERAH
TINGKAT II KOTAMADIA JAMBI**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum

Oleh :

ABDUL HARISS
NIM : B4A. 097. 001

Dibawah Bimbingan :
Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H.

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
KAJIAN HUKUM EKONOMI DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2001**

346.074

HAR

S e l

ii

**SISTEM " UANG TEH " SEBAGAI FENOMENA BUDAYA
HUKUM DALAM HUKUM PERTANAHAN DI DAERAH TINGKAT
II KOTAMADIA JAMBI**

Disusun oleh :

Abdul Hariss

NIM : B4A. 097. 001

Dipertahankan Didepan Dewan Penguji


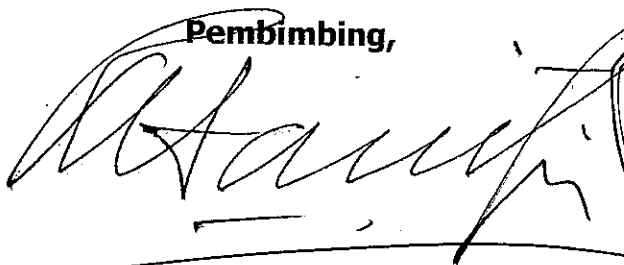
Pada Tanggal : 22 Januari 2001

**Tesis ini Telah Diterima
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Magister Ilmu Hukum**

Mengetahui,

Pembimbing,

**Ketua Program
Magister Ilmu Hukum**



Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H

Prof. Dr. H. Barda Nawawi Arief, S.H

ABSTRACT

"*Uang Teh*" does not mean the payment with tea leaves, money from tea selling tea and tealeaves, or other negative meaning as well as "*uang kopi*". "*Uang teh*" is paid by the house renter to the landowner as the contribution for house building that becomes a rented object.

The consequence of paying "*uang teh*" is that there are some deviations from general stipulation in a rent agreement such as; payment of the rent, rehire (the renter can rent the house to other people), period of rent, and so on. From these deviations, when we rent a house with the "*uang teh*" system, we can see that there is a unique nuance, which grows and develops as traditional law in developing countries.

The "*uang teh*" rent system is just applied by Chinese ethnic in Jambi municipality. However, the system is different method compare with the rent system based on Civil Law (Kitap Undang-Undang Hukum Perdata – KUH Perdata). Then this system, in other hand, is also very unique because as we know generally the renter only rent the house without helping the owner to build it but in this system the renter has responsibility for building the house.

According to the unique method of this system, actually the "*uang teh*" agreement refers to the land rent agreement. However, if we call it land rental agreement, people will not understand because what they know, especially people in Jambi Municipality, is house rental or with popular name "*uang teh*" system. So, formally, the house rental by using "*uang teh*" system is exactly the land rental agreement.

The result of research shows that this "*uang teh*" system, which intentionally created by Chinese ethnic in Jambi, is one of the way of Chinese ethnic to have land because formally they are not allowed to own the land with property right status, as it is mentioned in the Agrarian Main Ordinance Section 21 item 1, Which goes as follow : Only Indonesian citizen can have the property right.

Even though economic factor is not the main factor in building house with "*uang teh*" system, in reality, the economic faktor causes of the change in "*uang teh*" system. Environmental change demands the adaptive cultural change, because people change their view about their environment, and they put the new ideas on that change their values and attitudes, especially for farmer community in the villages. The effect of this changes is people who once built the house rental in Jambi market sub district move out to build house rental on the farms in Jelutung sub district, Kotabaru sub district, Jambi Selatan sub district, Jambi Timur sub district and Telanaipura sub district.

One of the characteristics of house rental "*uang teh*" system, either in written or in oral agreement, is not determining the end of rent agreement period because it is one of the special privileges got by the tenant from this system. This condition can be seen from the stipulation that allows the renter to rent the house to other renters and the new renter also has the same right as well as the first-hand renter. So the duration of agreement is unlimited. The system then, which becomes a traditional law, is contrary to government regulation that arranges the housing and settlement problem.

Local government of Jambi Province in its effort in order to renovate the city has issued the local regulation (Perda) No. 20 Year 1980 about city renovation. In its implementation, it is just effectively prevailed on the floating houses removal alongside The Batanghari River. Yet, city renovation for the houses with "*uang teh*" status is not effectively prevailed. It is proved by that there are still many house rental with "*uang teh*" system in Jambi Municipality.

ABSTRAK

"*Uang Teh*" tidaklah berarti pembayaran dengan uang sewa dibayar dengan daun teh atau uang hasil penjualan air teh atau uang dari penjualan daun teh atau lain-lain yang bermakna negatif, seperti halnya uang kopi. "*Uang teh*" disini adalah uang yang diberikan oleh si penyewa rumah kepada si pemilik tanah untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.

Konsekuensi dari pembayaran "*uang teh*" terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam ketentuan yang berlaku pada umumnya pada perjanjian sewa menyewa, seperti : uang sewa, mengulang-sewa, jangka waktu sewa dan lain-lain. Dari penyimpangan-penyimpangan di atas tampak perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" ini ada nuansa "*unik*" yang tumbuh dan berkembang sebagai hukum tradisional di negara-negara sedang berkembang.

Adalah Warga Negara Asing keturunan Cina di Kotamadia Jambi yang membuat suatu perjanjian sewa-menyewa rumah yang berbeda jika dibandingkan dengan sewa-menyewa rumah pada umumnya, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian sewa-menyewa rumah dimaksud adalah Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah dengan Sistem "*Uang Teh*".

Kalau sewa-menyewa rumah dengan "*uang teh*" dikatakan perjanjian sewa-menyewa rumah sebenarnya juga tidak tepat dalam penamaannya. Hal ini karena pada sewa-menyewa rumah yang membangun rumah adalah si pemilik tanah tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", si penyewa ikut membantu dalam pembiayaan pembangunan rumah di atas tanah yang bukan miliknya.

Keterangan di atas menunjukkan bahwa perjanjian dengan sistem "*uang teh*" itu sebenarnya lebih mengarah kepada perjanjian sewa tanah, tetapi kalau dikatakan perjanjian sewa tanah dengan sistem "*uang teh*", orang tidak akan mengerti makna yang dikandung dari penamaan tersebut, karena yang lazim dipahami pada kalangan masyarakat Kotamadia Jambi adalah perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" atau perjanjian "*uang teh*". Jadi dapat dikatakan bahwa perjanjian "*uang teh*" itu secara formal adalah perjanjian sewa-senyewa dan secara materiil adalah perjanjian sewa tanah.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti berkesimpulan bahwa sistem "*uang teh*" adalah perjanjian sewa menyewa rumah yang memang sengaja diciptakan oleh WNA keturunan RRC, dikarenakan secara *yuridis formal* mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, sebagaimana termaktub dalam pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Walaupun faktor ekonomi bukan merupakan faktor utama dalam pembangunan rumah dengan sistem "*uang teh*", tetapi dalam realitasnya lama-kelamaan faktor ekonomi inilah yang membuat keberlangsungan sistem "*uang teh*" mengalami perubahan. Perubahan lingkungan menuntut perubahan kultural

yang bersifat *adaptif*, karena kebetulan atau sebab lain masyarakat mengubah pandangannya tentang lingkungan dan tentang tempatnya sendiri di dalamnya, atau masuknya gagasan atau ide-ide baru yang menyebabkan perubahan dalam nilai-nilai dan tata kelakuan yang ada. Masuknya gagasan baru tersebut terutama pada masyarakat petani kampung.

Akibat dari perubahan tersebut, masyarakat yang pada awalnya hanya membuat rumah sewa di Kecamatan Pasar Jambi, beralih membangun rumah sewa diatas tanah-tanah sawah dan ladang yang terletak di Kecamatan Jelutung, Kecamatan Kotabaru, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jambi Timur dan Kecamatan Telanaipura, yang dahulu tidak pernah dilirik untuk dibangun rumah sewa.

Salah satu ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah bahwa rumah yang menjadi objek sewa menyewa dapat diulang-sewakan oleh si penyewa. Ketentuan ini adalah sesuatu yang bersifat otomatis, artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian atau secara lisan, maka ketentuan-ketentuan umum tersebut sudah berlaku dengan sendirinya.

Selain itu perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" menurut kebiasaan yang berlaku, baik yang dibuat secara tertulis maupun secara lisan, tidak menentukan kapan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal ini merupakan salah-satu hak istimewa yang diperoleh oleh si penyewa rumah dengan sistem "*uang teh*".

Pencerminan dari tidak adanya batas waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", dapat dilihat dari adanya ketentuan penyewa boleh mengulang-sewakan rumah yang menjadi objek sewa. Pengulang-sewaan juga memberikan hak yang sama kepada penyewa yang baru, sehingga menyebabkan perjanjian ini tidak ada batas akhirnya.

Apa yang menjadi kebiasaan yang kemudian menjadi Hukum Adat pada perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" ini, pada akhirnya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perumahan dan pemukiman.

Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jambi sendiri dalam usaha untuk melakukan peremajaan kota sebenarnya sudah mengeluarkan Peraturan Daerah (Perda) No. 20 Tahun 1980 tentang Peremajaan Kota. Dalam pelaksanaannya, Perda berlaku efektif terhadap pemindahan rumah-rumah terapung di sepanjang Sungai Batanghari yang berlokasi di Kotamadia Jambi, tetapi untuk peremajaan kota dari rumah-rumah yang berstatus "*uang teh*", Perda ini mengalami kemandulan, terbukti masih adanya rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*".

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kehadapan ALLAH SWT karena atas Rahmat dan Karunia-Nya penulis dimampukan untuk menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : ***SISTEM " UANG TEH " SEBAGAI FENOMENA BUDAYA HUKUM DALAM HUKUM PERTANAHAN DI DAERAH TINGKAT II KOTAMADIA JAMBI.***

Penyusunan tesis dilakukan untuk memenuhi tugas akhir dalam menempuh studi pada Program Magister Ilmu Hukum Kajian Hukum Ekonomi dan Teknologi di Universitas Diponegoro Semarang. Penyelesaian tesis bukanlah merupakan akhir dari tugas keilmuan yang harus penulis jalani, tetapi merupakan babak baru dari kewajiban-kewajiban dan tanggung-jawab keilmuan yang harus penulis lakukan dalam menempuh karier sebagai pengajar dalam ilmu yang penulis dalami. Disadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak kekurangannya mengingat keterbatasan yang ada pada penulis, karenanya dibutuhkan kritik dan saran membangun demi penyempurnaannya.

Penulisan tesis dapat diselesaikan berkat bantuan berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan rasa hārmat, penghargaan dan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada Bapak Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, S.H., selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik membangun selama proses penulisan. Integritas beliau sebagai akademisi dan figur "kebakakan" memberikan kesan yang berarti bagi penulis.

Kepada Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, S.H., Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, penulis ucapkan terimakasih atas kesempatan mengikuti program dan bimbingannya. Ucapan terimakasih tak lupa penulis ucapkan kepada dosen-dosen : Prof. Soehardjo. SS, S.H. (Alm.), Prof. H. Purwahid Patrik, S.H. (Alm.), Prof. Dr. Sumantoro, S.E. (Alm.), Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H., Prof. Dr. Sri Rejeki Hartono, S.H., Prof. Dr. Drs. Gunawan Setiardja, Prof. Dr. IS Susanto, S.H., Prof. Dr. Hj. Esmi Warassih Pujirahayu, S.H., M.S., Prof. Dr. H. Suyudi Mangunwiharjo, S.E., Prof. Dr. Miyasto, S.U., Prof. Dr. Erman Radjagukguk, S.H., Prof. Soetandyo Wignjosoebroto, M.P.A, Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., L.L.M., Drs. Wiratno, M.Ec., karena dari beliau-beliaulah semua penulis mendapatkan bimbingan sehingga dapat membuka cakrawala baru keilmuan penulis.

Tak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada Bapak Budiharto, S.H., M.S., Sekretaris Program yang banyak memberikan arahan dan bimbingannya. Demikian pula pada teman-teman seangkatan XVI/1997, terutama kepada Ibu Hj. Sri Sudaryatmi, S.H., M.H., dan Bang Tamsil Rahman, S.H., terimakasih atas persaudaraan dan bantuannya.

Kemudian terimakasih juga penulis ucapkan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan sejak awal hingga penulisan tesis ini selesai.

Kepada orang tua penulis, H. Djamaluddin Ishak (Alm.) dan Hj. Noerma, serta kakak-kakak dan adikku terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam atas do'a dan nasehat-nasehat serta bantuan yang diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.

Akhirnya terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada istriku Anita Wulandari, S.Sos., yang membangkitkan lagi semangatku dan perhatian serta setia mendampingi dalam memberikan dorongan moril kepada penulis untuk penyelesaian tesis ini. Kiranya tulisan ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan masyarakat lain pada umumnya. Semoga ALLAH SWT selalu melindungi serta membalas semua kebaikan yang telah diberikan. Amieenn

Yogyakarta, Desember 2000

Abdul Hariss

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kontribusi Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran	10
F. Metodologi Penelitian	29
1. Metode Pendekatan	29
2. Lokasi Penelitian	31
3. Spesifikasi Penelitian	31
4. Teknik Pengumpulan Data	32
5. Instrumen Penelitian	37
6. Penentuan Informan	37
7. Teknik Pengumpulan Data	39
8. Teknik Pengecekan Validitas Data	40
G. Sistematika Penulisan	41
BAB II KEDUDUKAN HUKUM ADAT, HUKUM PERUMAHAN DAN FUNGSI SERTA BUDAYA HUKUM DALAM MASYARAKAT	
A. KEDUDUKAN HUKUM ADAT DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL	43
A. 1. Pengertian dan Fungsi Tanah Adat	43

A. 2. Kedudukan Hukum Adat dalam UUPA	47
A. 2. 1. Kedudukan Hukum Adat Sebelum Berlakunya UUPA	48
A.2 .2. Kedudukan Hukum Adat Setelah Berlakunya UUPA	52
A. 3. Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat	61
B. KONDISI HUKUM PERUMAHAN	69
B. 1. Undang-Undang Perumahan	69
B. 2. Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas)	74
B. 3. Pembangunan Rumah Susun	75
B. 3. 1. Rumah Susun Perum Perumnas	75
B. 3. 2. Rumah Susun Non-Perum Perumnas	80
C. FUNGSI DAN BUDAYA HUKUM DALAM MASYARAKAT	82
C. 1. Fungsi Hukum Dalam Masyarakat	82
C. 1. 1. Perspektif Social-Control	83
C. 1. 2. Perspektif Social-Engineering	87
C. 1. 3. Perspektif Emansipasi Masyarakat terhadap Hukum	91
C. 2. Budaya Hukum dan Berfungsinya Hukum dalam Masyarakat	94
 BAB III A. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 111
A. 1. Gambaran Umum Daerah Penelitian dan Proses Terjadinya Sistem "Uang Teh".....	111
A. 1. 1. Lokasi dan Geografis Daerah	111
A. 1. 2. Demografi	114
A. 1. 3. Pendidikan	117

A. 1. 4. Agama	119
A. 1. 5. Mata Pencaharian	122
A. 2. Pengertian Sistem " <i>Uang Teh</i> "	124
A. 3. Asal Usul Sistem " <i>Uang Teh</i> "	130
A. 4. Pelaksanaan Sistem " <i>Uang Teh</i> "	132
A. 5. Opini Masyarakat terhadap Sistem " <i>Uang Teh</i> "	140
B. FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB SISTEM " <i>UANG TEH</i> " PADA PARA PIHAK YANG MEMBUAT PERJANJIAN SEWA- MENYEWA	142
B. 1. Faktor-Faktor Penyebab dari Pihak yang Menyewakan	142
B. 1. 1. Faktor Religius	143
B. 1. 2. Faktor Ekonomi	147
B. 2. Faktor-Faktor Penyebab dari Pihak Penyewa	157
B. 2. 1. Faktor Sosial	157
B. 2. 2. Faktor Hukum	164
C. POLA-POLA HUBUNGAN SEWA MENYEWA DIANTARA PARA PIHAK	170
C. 1. Sistem Pembayaran " <i>Uang Teh</i> " dan Uang Sewa	170
C. 1. 1. Adanya Pembayaran " <i>Uang Teh</i> "	170
C. 1. 2. Pembayaran Uang Sewa	174
C. 1. 3. Mengulang-Sewakan	177
C. 2. Berakhir dan Penyelesaian terhadap Konflik	184
C. 2. 1. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	184
C. 2. 2. Penyelesaian terhadap Konflik	199
C.2.2.1 Penyelesaian dengan Cara Perdamaian	199
C.2.2.2 Penyelesaian Melalui Pengadilan	202

BAB IV	P E N U T U P	206
	A. Kesimpulan	206
	B. Saran	211
DAFTAR PUSTAKA		213
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.	Luas Tanah Menurut Penggunaannya di Kotamadia Jambi Tahun 1999 (Ha)	113
Tabel 2.	Penduduk Kotamadia Jambi Per Kecamatan Dirinci Dewasa, Anak-Anak dan Jenis Kelamin Th. 1999	115
Tabel 3.	Penduduk Warga Negara Asing (WNA) Menurut Jenis Kelamin, RumahTangga dan Negara Asal Th. 1999	116
Tabel 4.	Penududuk Warga Negara Indonesia Dirinci Menurut Rumah Tangga Dan Jenis Kelamin Per Kec. Th.1999	117
Tabel 5.	Jumlah Sekolah Umum Taman Kanak – Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP) Dan Sekolah Menengah Umum (SMU) Per Kecamatan Th. 1999	118
Tabel 6.	Jumlah Sekolah Madrasah Ibtidaiyah, Madrasah Tsanawiyah Dan Madrasah Aliyah Per KecamatanTahun 1999	119
Tabel 7.	Banyaknya Penduduk Menurut Agama Yang Dianut Per Kecamatan Tahun 1999	120
Tabel 8.	Banyaknya Tempat Ibadah Agama Per Kecamatan Tahun 1999	121
Tabel 9.	Komposisi Penduduk Pekerja Dirinci Menurut Mata Pencari-an Per Kecamatan Tahun 1999.....	122
Tabel 10.	Banyaknya Perumahan Penduduk Dirinci Per Kecamatan Tahun 1999	123
Tabel 11.	Penduduk Warga Negara Asing (WNA) Menurut Rumah Tangga dan Negara Asal Tahun 1995	160

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bagi negara-negara sedang berkembang, yaitu golongan negara-negara yang memperoleh kemerdekaannya sesudah Perang Dunia Kedua, pembangunan merupakan semacam " *Panacea* ", satu-satunya jalan yang harus ditempuh untuk memerdekakan diri dari segala tuntutan dan kesulitan. Indonesia tidak terkecuali dalam hal ini. Sejak pemerintahan Presiden Soeharto mulai mengambil alih tampuk kekuasaan negara, secara pasti negara ini menempatkan diri di barisan negara-negara sedang berkembang yang memberi prioritas pertama pada pembangunan.¹⁾

Pemilihan keutamaan ini membawa arti pemusatan perhatian dan kegiatan kepada pembangunan sudah barang tentu akan memberikan pengaruh pada bidang-bidang kegiatan lain yang lazimnya merupakan tugas negara pula menyenggarakannya. Dengan demikian maka terjadilah peningkatan kegiatan pada bidang-bidang tertentu dan sebaliknya pengendoran pada yang lain untuk meningkatkan kesejahteraan.

Salah satu usaha untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat adalah bidang perumahan, sebagaimana disebutkan dalam sepuluh (10) Program

¹⁾ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1990, Hal. 9.

Pembinaan Kesejahteraan Keluarga (PKK) :

1. Penghayatan dan Pengamalan Pancasila
2. Gotong royong
3. Pangan
4. Sadang
5. Perumahan dan Tatalaksana Rumah-Tangga
6. Pendidikan dan Keterampilan
7. Kesehatan
8. Pengembangan Kehidupan Berkeperasi
9. Kelestarian Lingkungan Hidup
10. Perencanaan Sehat

Perumahan adalah tempat dimana orang akan melaksanakan suatu fungsi dasar dan pribadi dalam kehidupan keluarga. Kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi, dan sosial status kesemuanya akan berpengaruh pada kondisi perumahan.²⁾

Menurut Eko Budihardjo semenjak tahun 1970-an sudah dilaksanakan aneka ragam bentuk pengadaan perumahan perkotaan, baik oleh pemerintah, pihak swasta, maupun masyarakat sendiri, masalah perumahan perkotaan tetap saja tidak terpecahkan.³⁾

²⁾ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman*, Mandar Maju, Bandung, 1997, Hal. 1.

³⁾ Eko Budihardjo, *Tata Ruang Perkotaan*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1997, Hal.114.

Kompleksnya masalah penyediaan rumah tidak hanya dialami kota-kota besar, seperti : Jakarta, Bandung, Yogyakarta, Surabaya dan Semarang dan lain-lain tetapi sudah menyebar sampai ke kota-kota lainya di luar Pulau Jawa dan tidak terkecuali Propinsi Jambi khususnya Kotamadia Jambi.

Perkembangan keadaan yang demikian menyebabkan bahwa tugas-tugas yang harus dijalankan oleh pemerintah berubah baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Yang lebih penting adalah perubahan yang kualitatif.⁴⁾

Tantangan tersebut menuntut adanya perspektif baru, kerangka kebijakan yang lebih komprehensif integral dan visi baru yang lebih terfokus pada peningkatan kesejahteraan dan kebahagiaan manusia, lebih daripada sekedar pemenuhan kebutuhan dasar.⁵⁾

Kepemilikan sebuah rumah sangatlah diidam-idamkan oleh suatu keluarga, akan tetapi keinginan tersebut tidaklah semudah untuk memperolehnya dan dalam kenyataannya masih banyak masyarakat kita yang tidak mempunyai hak milik atas rumah. Untuk mengatasi hal tersebut salah satu cara yang ditempuh adalah dengan cara sewa-menyewa.

Di Kotamadia Jambi terdapat suatu sewa-menyewa rumah yang berbeda jika dibandingkan sewa-menyewa rumah pada umumnya, sebagaimana

⁴⁾ Soejono, *Segi-Segi Hukum tentang Tata Bina Kota di Indonesia*, Karya Nusantara, Bandung, 1978, Hal. 15.

⁵⁾ Soejono, *Loc. Cit.*

diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian sewa-menyewa rumah dimaksud adalah Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah dengan Sistem " *Uang Teh* ".

Kalau sewa-menyewa rumah dengan " *uang teh* " dikatakan perjanjian sewa-menyewa rumah sebenarnya juga tidak tepat dalam penamaannya. Hal ini karena pada sewa-menyewa rumah yang membangun rumah adalah si pemilik tanah tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem " *uang teh* ", si penyewa ikut membantu dalam pembiayaan pembangunan rumah di atas tanah yang bukan miliknya.

Keterangan di atas menunjukkan bahwa perjanjian " *uang teh* " itu sebenarnya lebih mengarah kepada perjanjian sewa tanah, tetapi kalau dikatakan perjanjian sewa tanah dengan sistem " *uang teh* ", orang tidak akan mengerti makna yang dikandung dari penamaan tersebut, karena yang lazim dipahami pada kalangan masyarakat Kotamadia Jambi adalah perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem " *uang teh* " atau perjanjian " *uang teh* ". Jadi dapat dikatakan bahwa perjanjian " *uang teh* " itu secara formal adalah perjanjian sewa-senyewa dan secara materil adalah perjanjian sewa tanah.

" *Uang Teh* " tidaklah berarti pembayaran dengan uang sewa dibayar dengan daun teh atau uang hasil penjualan air teh atau uang dari penjualan daun teh atau lain-lain yang bermakna negatif, seperti halnya uang kopi. " *Uang teh* " disini adalah uang yang diberikan oleh si penyewa rumah kepada si pemilik tanah

untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.

Sumbangan pembangunan rumah (*uang teh*) yang menjadi tanggungan si penyewa bisa sepenuhnya atau setengah ($1/2$) atau sepertiga ($1/3$) atau seperempat ($1/4$) sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Adapun bentuk "*uang teh*" itu dapat berbentuk uang, ketentuan ini berlaku apabila rumah yang menjadi objek sewa telah dibangun sebelumnya oleh si pemilik tanah, tetapi kalau rumah sebagai objek sewa belum dibangun maka sumbangan pembangunan juga dapat berupa bahan-bahan kebutuhan untuk pembangunan rumah sewa tersebut.

Berdasarkan historisnya tidak ada data yang pasti tentang kapan mulai terjadinya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan "*uang teh*" ini, tetapi yang jelas "*uang teh*" terjadi karena desakan bertambahnya jumlah penduduk khususnya warga negara keturunan Cina yang masih berstatus Warga Negara Asing (WNA). Dikarenakan mereka tidak mempunyai kekuasaan untuk memiliki tanah dengan status Hak Milik, maka upaya yang dilakukan untuk menempati rumah dan sekalian menguasai tanah dengan kedudukan yang kuat maka diciptakanlah Perjanjian Sewa-menyewa Rumah dengan Sistem "*Uang Teh*".

Rumah-rumah yang berstatus "*uang teh*" memiliki ciri-ciri yang khusus, antara lain :

1. Rumah-rumah tersebut dibangun disepanjang jalan besar bahkan ada dijalan protokol;

2. Rumah-rumah tersebut didirikan dalam bentuk rumah *bedeng*; ⁶⁾
3. Rumah-rumah tersebut bentuk fisiknya setengah batu (pondasi dan sebagian dinding lebih-kurang satu (1) meter) dan setengah kayu bagian dinding (semi permanen) atau dindingnya kayu semua;
4. Rumah-rumah tersebut kalau bertingkat, maka tingkat atas untuk tempat tinggal dan lantai dasar untuk berdagang.

Bangunan yang berstatus rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" dibangun di atas tanah-tanah yang berkedudukan sebagai tanah kebun atau tanah-tanah ladang penduduk asli, yang secara geografis pada saat itu kurang atau bahkan tidak mempunyai nilai ekonomis.

Pada mulanya bagi pihak yang menyewakan unsur ekonomis tidak begitu diperhatikan. Mereka lebih menitikberatkan nilai-nilai keagamaan, kekeluargaan, tolong-menolong dan lain sebagainya. Pencerminan dari nilai di atas dapat dilihat dari uang sewa yang dibayar. Selazimnya uang sewa dibayar dalam bentuk uang yang berfungsi sebagai alat pembayaran yang sah tetapi dalam perjanjian "*uang teh*", uang sewa biasanya juga bisa dibayar dengan kebutuhan pokok sehari-hari. Uang pembayaran sewa juga lebih murah dibandingkan dengan uang sewa terhadap rumah yang tidak diberlakukan ketentuan "*uang teh*". Nilai ekonomis inilah nantinya mengalami pergeseran sehingga timbul persoalan-persoalan dikemudian hari.

⁶⁾ Rumah yang didirikan dalam satu bangunan tetapi mempunyai batas-batas tersendiri yang mengakibatkan setiap batasan mempunyai fungsi sebagai sebuah rumah.

Pembayaran uang sewa dengan kebutuhan pokok terjadi dikarenakan pihak penyewa menggunakan rumah sewa selain sebagai tempat-tinggal juga menggunakan rumah tersebut sebagai tempat memperjual-belikan dagangannya yaitu : kebutuhan pokok sehari-hari.

Selain beberapa penyimpangan-penyimpangan di atas, perjanjian sewa-menyewa dengan sistem " *uang teh* ", masih terdapat beberapa kebiasaan-kebiasaan yang pada akhirnya menjadi Hukum Adat. Pernyataan diatas dipertegas oleh Soepomo dalam Asas-Asas Hukum Adat karangan Bushar Muhammad yang menyatakan Hukum Adat dalam arti hukum kebiasaan yang tidak tertulis.⁷⁾

Penyimpangan-penyimpangan tersebut seperti : uang sewa, mengulang-sewa, jangka waktu sewa dan lain-lain. Dari penyimpangan-penyimpangan di atas tampak perjanjian sewa-menyewa dengan sistem " *uang teh* " ini ada nuansa " *unik* " yang tumbuh dan berkembang sebagai hukum tradisional, sebagaimana dikatakan Satjipto Rahardjo bahwa hukum tradisional dan hukum modern merupakan unsur-unsur yang menyentuh tata hukum pada kebanyakan negara sedang berkembang.⁸⁾ Dari uraian di atas penulis lebih cenderung memberikan judul penelitian : **SISTEM " UANG TEH " SEBAGAI FENOMENA BUDAYA HUKUM DALAM HUKUM PERTANAHAN DI DAERAH TINGKAT II KOTAMADIA JAMBI.**

⁷⁾ Bushar Muhammad, *Asas-Asas Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997, Hal.10.

⁸⁾ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, Hal. 45.

B. PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi fokus penelitian adalah banyak masyarakat Kotamadia Jambi (penduduk asli) yang memiliki tanah (kebun), tetapi tanah-tanah tersebut banyak yang tidak dikerjakan secara optimal (banyak yang ditelantarkan). Di satu sisi tanah tersebut tidak dijual dikarenakan di lingkungan masyarakat tradisional, tanah dilihat sebagai harta milik yang suci, yang mesti dipertahankan mati-matian.⁹⁾ Disisi lain pertumbuhan penduduk yang memerlukan tanah untuk perumahan menyebabkan tumbuhnya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem " *uang teh* ". Dari fokus ini permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses terjadinya sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi ?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa-menyewa dengan sistem " *uang teh* " ?
3. Bagaimanakah pola-pola hubungan antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa- menyewa tersebut ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Melalui penelitian yang dilakukan maka akan dapat diketahui proses terjadinya

⁹⁾ Eko Budihardjo, *Op. Cit.*, Hal. 31.

sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi.

2. Agar dapat diketahui faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*".
3. Untuk dapat mengetahui pola-pola hubungan antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" serta langkah dan kebijakan yang ditempuh dalam menanganinya.

D. KONTRIBUSI PENELITIAN

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi pada 2 (dua) aspek sebagai berikut :

1. Aspek Keilmuan.

Bahwa penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi awal bagi peneliti yang hendak meneliti bidang kajian yang sama dan memberikan kontribusi bagi perbendaharaan konsep ataupun pengembangan teori dalam ilmu hukum yang menyangkut pemanfaatan tanah secara ekonomis untuk kesejahteraan rakyat.

2. Kontribusi Praktis.

Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi dalam mengambil langkah dan kebijakan dalam menangani masalah

perumahan untuk penataan kota dan melihat sejauhmana manfaat perjanjian dengan sistem " *uang teh* " ditinjau dari aspek hukum ekonomi.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

Apabila kita teliti, maka semua masyarakat yang sedang membangun didirikan oleh perusahaan, bagaimanapun kita mendefinisikan pembangunan itu dan apapun ukuran yang kita pergunakan bagi masyarakat dalam pembangunan. Peranan hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara teratur.¹⁰⁾

Adapun anggapan yang boleh dikatakan hampir merupakan keyakinan bahwa perubahan yang teratur dapat dibantu oleh perundang-undangan atau keputusan pengadilan atau kombinasi dari kedua-duanya.¹¹⁾

Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dalam konsiderannya menyatakan sebagai berikut : Perumahan dan Pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

¹⁰⁾ Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung 1972, Hal.15.

¹¹⁾ *Ibid.* Hal. 15.

Pasal 1 ayat 1 menyatakan : Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga; ayat 2 berbunyi : Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan serta ayat 4 berbunyi: Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dari penjelasan diatas disebutkan bahwa perumahan dan pemukiman berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.¹²⁾

Kita melihat bahwa persyaratan untuk perumahan dan pemukiman yang sehat tersebut dari zaman ke zaman berikutnya menghendaki persyaratan yang meningkat. Persyaratan rumah sehat tersebut antara lain :

- a. Memenuhi segi kesehatan, artinya : bagian-bagian rumah yang mempengaruhi kesehatan hendaknya dipersiapkan dengan baik.
- b. Memenuhi segi kekuatan bangunan, artinya : bagian-bagian dari bangunan rumah mempunyai konstruksi dari bahan bangunan yang dapat dijamin keamanannya.
- c. Memperhatikan segi kenyamanan, artinya : agar keluarga dapat dengan

¹²⁾ A. P. Perlindungan, *Op. Cit.*, Hal. 30.

- nyaman dan dapat melakukan kegiatan dengan mudah.
- d. Memenuhi segi keterjangkauan; artinya : rumah dapat diperlengkapi dan dipelihara dengan dana yang sesuai dengan kemampuan pendapatan keluarga.¹³⁾

Hubungan hukum yang terjadi dikarenakan satu pihak memberikan suatu kenikmatan atas suatu (benda) kepada pihak lain dan pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu, maka perbuatan demikian itu kita sebut "sewa-menyewa".¹⁴⁾

Bushar Muhammad dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Adat menyatakan bahwa sewa adalah : suatu transaksi yang mengizinkan orang lain untuk mengerjakan tanahnya atau tinggal di tanahnya dengan membayar uang sewa yang tetap sesudah tiap panen atau sesudah tiap bulan atau tiap tahun.¹⁵⁾

Perjanjian sewa-menyewa tanah diartikan mengizinkan orang lain mengerjakan atau mendiami tanah yang berada di bawah kekuasaannya, dengan keharusan membayar sejumlah uang tertentu sebagai sewa sesudah setiap bulan, setiap panen atau setiap tahun, dengan konsekuensi bahwa sesudah pembayaran itu (seperti pada bagi hasil), transaksi tersebut dapat diakhiri.¹⁶⁾

¹³⁾ Direktorat Perumahan Direktorat Jenderal Cipta Karya, ***Rumah Sehat Dalam Lingkungan Sehat***, Departemen Pekerjaan Umum, Semarang, 1995, Hal. 7-10.

¹⁴⁾ Hilaman Hadikusuma, ***Hukum Perjanjian Adat***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hal.86.

¹⁵⁾ Bushar Muhammad, ***Pokok-Pokok Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, Hal. 119.

¹⁶⁾ Iman Sudiyat, ***Hukum Adat***, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal. 39.

Sedangkan Soerjono Soekanto menyatakan bahwa sewa tanah dalam arti teknis merupakan transaksi tersendiri ("*afzonderlijke overeenkomst*") yang mengizinkan orang lain untuk mengerjakan tanahnya, atau untuk tinggal ditanahnya, dengan membayar *sesudah* setiap panen atau *sesudah* setiap bulan atau setiap tahun, uang sewa yang tetap.¹⁷⁾

Istilah sewa menunjukkan suatu transaksi dengan *orang luar* (lingkungan persekutuan hukum sendiri).¹⁸⁾ Ter Haar dalam bukunya Soebakti Poesponoto kembali menguatkan pernyataan bahwa perkataan "*sewa*" itu menunjukkan suatu transaksi dengan orang-orang luaran.¹⁹⁾

Lebih lanjut dikatakan bahwa perjanjian tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan izin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang (atau juga dapat terjadi pembayaran dimuka).²⁰⁾

¹⁷⁾ Soerjono Soekanto, *Dalam Prof. Mr. DR. Soekanto Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, Hal. 90.

¹⁸⁾ Iman Sudiyat, *Loc. Cit.*

¹⁹⁾ Soebekti Poesponoto, *Terjemahan dari Ter Haar Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994, Hal. 105.

²⁰⁾ Hilman Hadikusuma, *Op. Cit.*, Hal. 144.

Di beberapa daerah, untuk transaksi sedemikian ini dipergunakan istilah khusus seperti :

- **Mengasi** (Tapanuli Selatan), dipakai istilah "*mengasi*", baik buat persewaan tanah (sewa) maupun buat hak menikmati.
- **Sewa Bumi** (Sumatera Selatan), kata "*sewa*" dalam ungkapan "*sewa bumi*" di Sumatera Selatan berarti pajak yang harus dibayar oleh orang luar untuk pemungutan hasil dari wilayah lingkungan hak pertuanan.
- **Cukai** (Kalimantan), kata "*cukai*" dimaksudkan untuk pembayaran orang luar untuk pemungutan hasil dari wilayah lingkungan hak pertuanan dan pembayaran orang yang menyewa tanah.
- **Sewa Ewang** (Ambon), diberikan oleh orang luar untuk memperoleh hak mengumpulkan hasil hutan di lingkungan hak pertuanan negeri di Ambon.
- **Ngupetenin** (Bali), menyewakan tanah pertanian disebut "*ngupetenin*", dan "*upeti*" istilah buat pajak yang harus dibayar oleh orang luar (*sewa bumi*), dipungut berdasarkan hak pertuanan.²¹⁾

Apabila pada transaksi sewa oleh penyewa dibayar uang muka, sebagaimana yang sering terjadi pada penyewaan tanah oleh perkebunan-perkebunan gula misalnya, maka transaksi ini sangat menyerupai **jualan tahunan** atau **jual oyodan**, lebih-lebih kalau uang muka yang dibayarkan dimaksudkan untuk waktu yang agak lama.²²⁾

²¹⁾ Iman Sudiyat, *Op. Cit.*, Hal. 40.

²²⁾ Bushar Muhammad, *Loc. Cit.*

Tanggungan atau **Jonggolan** (Jawa), **Makantan** (Bali) dan **Tahan** (Tapanuli) adalah seseorang yang berhutang kepada orang lain berjanji kepada orang yang memberi pinjaman tadi, bahwa selama belum melunasi hutangnya ia tidak akan mengadakan transaksi tentang tanahnya kecuali dengan pemberi hutang.²³⁾ Kalau batas waktu pelunasan tidak dapat ditepati, maka tanah yang dijadikan tanggungan lantas menjelma menjadi tanah jual gadai atau jual lepas atau jual tahunan, malahan dapat juga dianggap tanah disewakan dengan uang dibayar muka.

Seseorang pemilik tanah yang bertempat tinggal ditanahnya (mempunyai rumah diatas tanah itu) memberi izin kepada orang lain untuk membuat rumah yang kemudian ditempati olehnya diatas tanah itu juga, maka terdapat suatu transaksi yang disebut **Numpang** atau **Magersari**.²⁴⁾ Pada akhirnya Ter Haar menyatakan bahwa menyewakan pekarangan atau rumah yang terjadi diatas bukanlah adat pribumi tetapi sudah merupakan kebiasaan yang rasanya cocok untuk dipakai.

Sosiologi didalam penelitian-penelitian lapangan diberbagai masyarakat, diberbagai negara, baik yang telah berkembang pesat maupun yang masih sedang berkembang telah mendiskripsikan bahwa efek perubahan yang tidak teratur karena tidak terencana akan diikuti berbagai gejala sosial yang menimbulkan ketidakteraturan dan ketidakserasian diberbagai bidang kehidupan. Pada

²³⁾ Bushar Muhammad, *Ibid.*, Hal.119.

²⁴⁾ Bushar Muhammad, *Ibid.*, Hal.120.

umumnya dapatlah dikatakan, bahwa sebab-sebab terjadinya perubahan sosial dapat bersumber pada masyarakat itu sendiri dan ada yang letaknya di luar masyarakat lain atau dari alam sekeliling.²⁵⁾

Sebab-sebab yang bersumber pada masyarakat itu sendiri adalah antara lain bertambah atau berkurangnya penduduk, penemuan-penemuan baru, pertentangan-pertentangan dan terjadinya revolusi. Suatu perubahan sosial dapat pula bersumber pada sebab-sebab yang berasal dari lingkungan alam, peperangan, pengaruh kebudayaan masyarakat lain dan seterusnya.²⁶⁾

Disamping hal-hal tersebut diatas, maka perlu juga disinggung faktor-faktor yang mungkin mempengaruhi jalannya atau berlangsungnya perubahan sosial, yaitu faktor yang mendorong dapatlah disebutkan kontak dengan kebudayaan lain, sistem pendidikan yang maju, toleransi terhadap perilaku yang menyimpang, stratifikasi yang terluka, penduduk yang heterogen dan ketidakpuasan terhadap bidang-bidang kehidupan tertentu.²⁷⁾

Daya pendorong faktor-faktor tersebut dapat berkurang karena adanya faktor-faktor yang menghambat, seperti kurangnya atau tidak ada hubungan dengan masyarakat lain, perkembangan ilmu pengetahuan yang terlambat, sikap masyarakat yang terlalu tradisional, adanya kepentingan-kepentingan yang

²⁵⁾ Soerjono Soekanto, *Fungsi Hukum dan Perubahan Sosial*, Citra Aditya Bakt, Bandung, 1991, Hal. 99.

²⁶⁾ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit.*

²⁷⁾ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit.*

tertanam dengan kuat sekali, rasa takut akan terjadinya kegoyahan pada integritas kebudayaan, prasangka terhadap hal-hal yang baru, hambatan-hambatan yang bersifat ideologis dan mungkin juga adat-istiadat yang melembaga dengan kuat.²⁸⁾

Mengacu dari beberapa faktor perubahan sosial diatas maka sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam struktur hukum tanah adalah merupakan salah-satu imbas dari perubahan sosial tersebut. Bertambahnya penduduk menyebabkan mereka yang tidak mempunyai tanah, mencari alternatif bagaimana bisa menguasai dan memanfaatkan tanah diatas tanah orang lain dengan kedudukan yang kuat berada di tangan penyewa tanah. Walaupun mereka tidak menyatakan tanah yang mereka kuasai dan memanfaatkan dengan mendirikan rumah diatas tanah tersebut milik si penyewa, tetapi kedudukan yang menyewakan tanah terhadap tanahnya menjadi lemah.

Dikaji dari faktor penghambat, sikap masyarakat asli Kotamadia Jambi yang tradisionalistis seiring dengan nilai tanah pada saat terjadinya "*uang teh*" kurang mempunyai nilai ekonomis sekarang menjadi sangat ekonomis. Hal-hal inilah yang menyebabkan sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Daerah Tingkat II kotamadia Jambi lama-kelamaan menjadi suatu budaya hukum, sebagaimana yang dikatakan Koentjaraningrat bahwa kebudayaan itu mempunyai paling sedikit tiga wujud, ialah :

²⁸⁾ Soerjono Soekanto, *Loc. Cit.*

1. Wujud kebudayaan sebagai suatu kompleks dari ide-ide, gagasan, nilai-nilai, norma-norma, peraturan dan sebagainya.
2. Wujud kebudayaan sebagai suatu kompleks aktivitas kelakuan berpola dari manusia dalam masyarakat.
3. Wujud kebudayaan sebagai berbeda-beda hasil karya manusia.²⁹⁾

Apabila suatu masyarakat kita perhatikan, maka akan nampak walaupun sifat-sifat individu berbeda-beda, namun para warga keseluruhannya akan memberikan reaksi yang sama terhadap gejala-gejala tertentu. Dengan adanya reaksi yang sama itu maka mereka memiliki sikap yang umum sama. Hal-hal yang merupakan milik bersama itu dalam Antropologi Budaya dinamakan Kebudayaan.³⁰⁾

Ditarik dari pengertian yang demikian, maka apa yang dinamakan Budaya Hukum yang merupakan salah satu bagian dari kebudayaan manusia yang sedemikian luas. Budaya Hukum adalah tanggapan umum yang sama dari masyarakat tertentu terhadap gejala-gejala hukum.³¹⁾

Konsep mengenai budaya hukum adalah konsep yang relatif baru dalam kajian hukum pada umumnya dan perkembangan kajian hukum di negara

²⁹⁾ Koentjaraningrat, *Bunga Rampai Kebudayaan, Mentalitas dan Pembangunan*, Gramedia, Jakarta, 1987, Hal. 5.

³⁰⁾ T.O Ihromi, *Pokok-Pokok Antropologi Budaya*, Gramedia, Jakarta, 1980, Hal. 13.

³¹⁾ Hilman Hadikusumah, *Antropologi Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, Hal. 51.

kita khususnya.³²⁾ Konsep tentang budaya hukum ini untuk pertama kali diperkenalkan oleh Lawrence M. Friedmann pada tahun 1969 dan kemudian dikembangkan oleh beberapa sarjana seperti Daniel S. Lev dan khususnya di Indonesia konsep ini dikembangkan oleh Prof. Dr. Satjipto Rahardjo bersamaan dengan usaha perkembangan studi hukum dan masyarakat. Karena sifatnya yang masih baru maka adalah wajar bilamana terdapat perbedaan pandangan mengenai konsep ini yang memang masih belum begitu populer di kalangan ahli hukum kita.

Menurut Lawrence M. Friedmann, setiap sistem hukum selalu mengandung tiga komponen, yaitu komponen struktural, komponen substansial dan komponen kultural. Akan tetapi kebanyakan orang selalu berpendapat bahwa apa yang dinamakan sistem hukum hanya mencakup komponen struktural dan substansial saja tanpa mempertimbangkan adanya komponen kultural tersebut. Mengenai konsep yang pertama ia mengemukakan pendapat sebagai berikut :

"First many features of a working legal system can be called structural – the moving parts, so to speak of the machine Courts are simple and obvious example; their structures can be described; a panel of such and such a size, setting at such and such a time, which this or that limitation on jurisdiction. The shape size, and powers of legislature is another of structure. A written constitution is still another important feature in structural landscape of law. It is, or attempt to be, the expression or blueprint of basic Features the country's legal process, the organization and framework of government".³³⁾

³²⁾ Daniel S. Lev, *Judicial Institutions and legal Cultur in Indonesia*, Dalam Claire Holt (Ed.) *Culture and Politics in Indonesia*, Cornell University Press, 1972, Hal.247.

³³⁾ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Tebaran Pikiran tentang Studi Hukum dan Masyarakat*, Media Sarana Press, Jakarta, 1986 Hal.86.

Sedangkan komponen yang kedua Friedmann menulis pula sebagai berikut :

"The second type of component can be called substantive. They are the actual product of the legal system – what the judges, for example, actually say and do. Substance includes, naturally, enough, those propositions referred to as legal rules; realistically, it also includes rules which are not written down, i.e. those regulations of behavior that could be reduced to a general statement. Every decision, too, is a substantive product of the legal system, as is every doctrine announced in court, or enacted by legislature, or adopted by agency of government".³⁴⁾

Dari uraian yang dikemukakan oleh Friedmann tersebut tampak kepada kita bahwa komponen struktural dari suatu sistem hukum adalah mencakup berbagai institusi yang diciptakan dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Salah satu di antara lembaga tersebut adalah Pengadilan. Dalam kaitannya dengan ini termasuk pembicaraan tentang bagaimana struktur organisasinya, landasan hukum bekerjanya, pembagian kompetensi dan lain-lain, sedangkan komponen substansif adalah mencakup segala apa saja yang merupakan keluaran dari suatu sistem hukum. Di dalam pengertian ini termasuk norma-norma hukum baik yang berupa peraturan, keputusan-keputusan, doktrin-doktrin sejauh semuanya ini digunakan dalam proses yang bersangkutan.

Lebih jauh Friedmann mengatakan apabila direnungkan barang sedikit, orang akan mengakui, bahwa komponen atau unsur hukum itu bukan hanya terdiri atas komponen struktural dan substansial saja, karena masih diperlukan

³⁴⁾ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Ibid*, Hal. 87.

adanya komponen ketiga yang mencakup sikap-sikap yang bersifat umum dan nilai-nilai yang akan menentukan bekerjanya sistem hukum yang bersangkutan.

Untuk itu Friedman mengatakan :

"Structure and substance are what people ordinarily refer to as the legal system. But most people would readily concede, after a little thought, that there are more than these two elements to law. A court announces a policy of decision and sits waiting for litigants. Structure and substance are given; still on the basis of these two elements alone, one could not predict what use would be actually made of the court and its doctrines. The third element, public attitudes or values, determines whether and when a court will be employed".³⁵⁾

Komponen ketiga inilah yang oleh Friedman disebut dengan "*the legal culture*" atau "budaya hukum".

Budaya hukum ini oleh Friedmann disebut sebagai "bensin motor keadilan". ("*The legal culture provides fuel the motor of justice*") yang selanjutnya dirumuskan sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum dan sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negatif kepada tingkah laku yang berkaitan hukum. Demikian juga kesenangan atau ketidak senangan untuk berperkara adalah bagian dari budaya hukum.

Dalam beberapa kebudayaan, maksud untuk berperkara dimuka pengadilan dianggap sebagai upaya terakhir (Korea), sedangkan pada kebudayaan lain berperkara dimuka pengadilan merupakan kegiatan yang biasa dilakukan

³⁵⁾ Lawrence M. Friedman, dalam Abdurrahman, *Ibid*, Hal. 88.

sehari-hari (Birma).³⁶⁾

Dengan demikian menurut pendapatnya apa yang disebut budaya hukum itu adalah tidak lain dari keseluruhan faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya yang logis dalam kerangka budaya milik masyarakat umum. Tentang hal ini dikemukakan sebagai berikut :

"Legal culture can be defined as those attitudes and values that related to law and the legal system, together with those attitudes and values affecting behavior related to law and its institutions, either positively or negatively. Love of litigation, or a hatred of it, is part of the legal culture, as would be attitudes toward child rearing in so far as these attitudes affect behavior which is at least nominally governed by Law. The Legal culture, then, is a general expression for the way the legal system fits into the culture, of the general society."³⁷⁾

Sehingga secara singkat dapat dikatakan bahwa apa yang disebut budaya hukum ini adalah tidak lain dari keseluruhan sikap dari warga masyarakat dan sistem nilai-nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.

Bilamana kita melihat bekerjanya hukum semata-mata dari segi struktural saja maka kita akan terpaku pada kerangka bekerjanya sistem hukum sebagaimana yang telah digambarkan dalam peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Begitu juga kalau kita hanya melihat dari segi substantifnya saja, maka yang tampak ialah hukum sebagai seperangkat norma yang logis dan konsisten

³⁶⁾ Lawrence M. Friedman, dalam Ronny Hanitijo Soemitro, *Perspektif Sosial Dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum*, Agung, Semarang, 1989, Hal 9.

³⁷⁾ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Op. Cit.* Hal. 88.

dan bersifat otonom. Untuk itu hukum kebanyakan dipandang sebagai sesuatu yang bersifat dogmatis, sehingga realita sosial menjadi terlupakan.

Dengan dimasukkannya komponen budaya dalam pembicaraan mengenai hukum, kita akan dapat melihat hukum secara lebih realistis, yaitu hukum sebagaimana apa adanya dalam kehidupan masyarakat. Atau dalam istilah yang lebih khusus melihat hukum sebagai suatu yang "terpasang dalam masyarakat". Melalui pendekatan yang demikian akan dapat diketahui, apakah hukum itu digunakan atau tidak dalam kehidupan masyarakat, termasuk didalamnya kekeliruan dalam penggunaan hukum bermasyarakat. Dengan demikian budaya hukum akan berfungsi sebagai "jiwa" yang akan menghidupkan mekanisme pelaksanaan hukum yang ditetapkan untuk berlaku dalam masyarakat. Selain itu juga ditetapkan untuk berlaku dalam masyarakat dan juga dengan melalui budaya hukum ini kita akan dapat melakukan monitoring terhadap tingkat pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat, yaitu sampai seberapa jauh suatu peraturan efektif atau tidak.

Pengertian budaya hukum melalui lingkup yang sangat luas. Pengertian budaya hukum menurut Friedmann bukanlah apa yang secara kasar disebut dengan "publik opini" atau gambaran yang diperoleh dari sana sini mengenai hukum. Bahkan menurut Prof. Soerjono Soekanto, konsep mengenai budaya hukum ini adalah lebih luas dari ajaran-ajaran tentang "kesadaran hukum" sebagaimana sering diperbandingkan orang karena konsep mengenai budaya

adalah juga mencakup tentang kesadaran hukum.³⁸⁾

Untuk memperoleh gambaran yang lebih luas tentang budaya hukum kiranya perlu mendapat perhatian apa yang dikemukakan oleh Daniel S. Lev yang sudah mencoba untuk mempergunakan konsep tentang Budaya Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Friedmann di atas untuk menganalisa perubahan sistem hukum di Indonesia semenjak zaman revolusi. Dalam tulisannya yang telah disebutkan di atas Lev telah membagi budaya hukum itu dalam "*nilai-nilai hukum prosedural*" dan "*nilai-nilai hukum substansif*".

Nilai-nilai prosedural mempersoalkan tentang bagaimana cara mengatur tertib masyarakat dan manajemen dari konflik. Dengan demikian ia akan membantu menentukan bagaimana tempat yang diberikan kepada lembaga-lembaga hukum, politik, agama dan lain sebagainya sepanjang waktu dalam sejarah bangsa dan masyarakat yang bersangkutan. Sedangkan nilai-nilai substansif adalah terdiri dari anggapan dasar mengenai distribusi maupun penggunaan sumber-sumber di dalam masyarakat tentang apa yang dianggap adil atau tidak oleh masyarakat yang bersangkutan.³⁹⁾

Prof. Satjipto Rahardjo telah mencoba untuk membuat analisa tentang bagaimana sebenarnya Budaya Hukum yang berlaku dalam masyarakat Indonesia

38) Soerjono Soekanto dalam Abdurrahman, *Tebaran Pikiran tentang Studi Hukum dan Masyarakat*, Media Sarana Press, Jakarta, 1987, Hal. 153.

39) Daniel S. Lev, dalam Abdurrahman, *Op. Cit.* Hal. 90.

pada umumnya. Landasan pendapat bertolak dari anggapan bahwa dalam bekerjanya hukum, hal yang tak dapat diabaikan adalah peranan orang-orang atau anggota masyarakat yang menjadi sasaran pengatur hukum tetapi juga yang menjalankan hukum positif itu, apakah pada akhirnya menjadi hukum yang dijalankan dalam masyarakat, banyak ditentukan oleh sikap, pandangan serta nilai yang dihayati oleh anggota masyarakat.⁴⁰⁾ Atas dasar anggapan yang demikian ia mengemukakan perbedaan bagaimana budaya hukum pada masyarakat tradisional, modern dan masyarakat yang sedang berkembang.

Dalam masyarakat tradisional dengan ketertutupan sebagai salah satu ciri utamanya ia menyebut berlakunya apa yang dinamakan "budaya hukum absolut" yang merupakan perwujudan dari keadaan masyarakat tradisional yang tidak memberikan kebebasan kepada individu untuk berusaha guna mendapatkan perolehan pribadi, memandang negatif terhadap konflik dan apabila yang demikian itu ada maka ia tidak dikembangkan sebagaimana mestinya untuk mendapatkan penyelesaian dan berusaha untuk secara mutlak mencapai suasana kebersamaan dan ketenangan dalam masyarakat.

Pada masyarakat modern, Satjipto Rahardjo menyebutkan adanya apa yang dinamakan "*budaya hukum terbuka*", sebagai perwujudan dari keadaan

⁴⁰⁾ Satjipto Rahardjo, *Budaya Hukum dalam Permasalahan Hukum di Indonesia*, Ceramah pada Seminar Hukum Nasional ke-IV, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1979.

masyarakat dimana kebebasan untuk melakukan pilihan menjadi terbuka, dalam arti bahwa masing-masing anggota masyarakat diberi kebebasan untuk menentukan bagaimana ia akan menerima hukum dan lembaga-lembaga yang berlaku baginya. Sedangkan bagi masyarakat yang sedang mengalami perkembangan ia menyebut apa yang dinamakan "*budaya hukum personal*", yaitu sebagai perwujudan dari adanya kecenderungan untuk memperlakukan hukum serta lembaganya dengan cara yang mudah serta menurut keinginan diri pribadi.

Tiga bentuk budaya hukum yang disebutkan oleh Satjipto Rahardjo diatas secara umum dapat kita sebut sebagai bentuk-bentuk dari "budaya hukum lokal" yaitu budaya hukum yang berlaku pada berbagai suku bangsa atau kelompok masyarakat tertentu. Disamping itu ada pula "budaya hukum umum" yaitu budaya hukum yang berlaku secara umum disegenap lapisan masyarakat seperti budaya hukum Indonesia, walapun sebenarnya budaya hukum adalah tidak lain dari kumpulan budaya-budaya hukum lokal yang menunjukkan titik persamaan.

Namun demikian, kita tidaklah mungkin untuk menentukan dengan begitu saja bagaimana budaya hukum masyarakat yang bersangkutan tanpa memperhatikan secara menyeluruh aspek-aspek kemasyarakatan dari masyarakat yang bersangkutan dan proses perkembangan yang terjadi didalamnya. Tentang hal ini Satjipto Rahardjo menegaskan sebagai berikut :

"Dalam situasi masyarakat kita yang sedang berubah secara intensif ini akan salahkan jadinya apabila orang mengharapkan untuk dapat

menemukan suatu bentuk budaya hukum yang definitif. Proses pembentukan budaya hukum ini berjalan melalui suatu proses interaksi, yaitu antara prosesnya bersifat interaktif demikian maka masalahnya memang tidak sederhana, sebab ia tergantung dari berbagai faktor.⁴¹⁾

Karena itu apa yang kita identifikasi baik sebagai budaya hukum umum maupun sebagai budaya hukum lokal belumlah merupakan suatu yang definitif. Budaya hukum Indonesia masih dalam proses perkembangan yang terus menerus, karena itu penelitian tentang budaya hukum ini haruslah dilakukan secara terus menerus.

Pengkajian terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah dengan sistem "*uang teh*", selain dilihat dari budaya hukum dapat pula dilakukan dengan pendekatan teori struktural fungsional. Menurut teori ini masyarakat merupakan suatu sistem sosial yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen-elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan.

Perubahan yang terjadi pada satu bagian akan membawa perubahan pula terhadap bagian yang lain. Asumsi dasarnya ialah bahwa setiap struktur dalam sistem sosial, fungsional maka struktur itu tidak akan ada atau hilang dengan sendirinya. Penganut teori ini cenderung untuk melihat hanya kepada sumbangan satu sistem atau peristiwa terhadap sistem yang lain dan karena itu mengabaikan kemungkinan bahwa suatu peristiwa atau sistem dapat beroperasi menentang fungsi-fungsi lainnya dalam suatu sistem sosial.

⁴¹⁾ Satjipto Rahardjo, **Loc. Cit.**

Secara ekstrim penganut teori ini beranggapan bahwa semua peristiwa dan semua struktur adalah fungsional bagi suatu masyarakat. Bila terjadi konflik, para penganut teori ini memusatkan perhatiannya pada masalah bagaimana cara penyelesaiannya, sehingga masyarakat tetap dalam keseimbangan.⁴²⁾ Selanjutnya untuk mengungkapkan pola hubungan antara pemilik tanah dengan yang menguasai dan pemanfaatan tanah, dalam paradigma definisi sosial dikenal adanya teori aksi sebagaimana dicetuskan oleh Max Weber.

Beberapa asumsi fundamental dari teori aksi ini sebagaimana dikemukakan oleh Hinkel :

1. Tindakan manusia muncul dari kesadarannya sendiri sebagai subjek dan dari situasi eksternal dalam posisinya sebagai objek.
2. Sebagai subjek manusia bertindak untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.
3. Dalam bertindak manusia menggunakan cara serta perangkat yang diperkirakan cocok untuk mencapai tujuan tersebut.
4. Kelangsungan tindakan manusia hanya dibatasi oleh kondisi yang tidak dapat diubah dengan sendirinya.
5. Manusia memilih, menilai dan mengevaluasi tindakan-tindakan yang akan, sedang dan telah dilakukan.

⁴²⁾ Ritzer dalam Alimandan, *Sociology, A. Multiple Paradim Science*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, Hal. 25. Dalam kaitannya dengan hal ini, ada 4 (empat) pendekatan yang dapat dipakai yaitu : (1) pendekatan struktural, (2) pendekatan fungsional, (3) pendekatan materialisme, (4) pendekatan kognitif dan semiotika, selanjutnya dapat dilihat dalam Robert J. Sercitér, *Rancangan Bangun Teologi Lokal*, terjemahan Sthepen Suleman, Gunung Mulia, Jakarta, 1991, Hal. 70-73.

6. Ukuran, aturan dan prinsip-prinsip moral diharapkan timbul pada saat pengambilan keputusan.
7. Studi mengenai antar hubungan sosial memerlukan teknik penemuan yang bersifat subjektif.⁴³⁾

Untuk dapat memahami tindakan-tindakan manusia, menurut Webber haruslah melihat apa yang disebutnya dengan tindakan sosial, yaitu tindakan individu sepanjang tindakannya itu mempunyai makna subyektif bagi dirinya dan diarahkan kepada tindakan orang lain. Menurut Webber untuk memahami tindakan sosial tersebut, dapat dilakukan dengan metode *verstehen*, atau melalui penafsiran dan pemahaman (*interpretatif understanding*), dengan tujuan agar dapat memahami motif dari tindakan si aktor. Hal ini dapat dilakukan dengan melalui kesungguhan dan dengan mencoba mengenangkan dan menyelami pengalaman si aktor. Peneliti hendaknya menempatkan dirinya dalam posisi si aktor serta mencoba memahami sesuatu hal seperti yang difahami si aktor.⁴⁴⁾

F. METODOLOGI PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah "*socio-legal approach*" dan pendekatan normatif.⁴⁵⁾ Dalam hal ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi

⁴³⁾ George Ritzer dalam Alimandan, *Ibid.*, Hal. 52-53.

⁴⁴⁾ George Ritzer dalam Alimandan, *Ibid.*, Hal. 39.

⁴⁵⁾ Tentang penelitian kuantitatif ini lebih lanjut dapat dilihat pada Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta, 1986.

makna-makna simbolik pada pelaku sosial, sebagaimana tampak dalam interaksi antar pihak. Pengkajian yang demikian menekankan pada penggunaan pendekatan makro dengan lebih melihat pada interaksi sesuai dengan maknanya.

Adapun tipe penelitian yang dipakai adalah tipe penelitian hukum yang pertama dan keenam, yaitu :

- Penelitian inventarisasi hukum positif. Tipe ini digunakan karena dalam penelitian peneliti berusaha mengumpulkan semua aturan-aturan yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai objek yang diteliti. Inventarisasi hukum positif mempunyai tiga konsepsi. **Pertama** adalah konsepsi legisme yang positivistic yang berpendapat bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. **Kedua** adalah justru menekankan arti pentingnya norma-norma hukum yang tidak tertulis untuk ikut serta disebut sebagai hukum, meskipun tidak tertulis tetapi apabila norma-norma itu secara kongkrit dipatuhi oleh masyarakat setempat maka norma-norma itu harus dianggap sebagai hukum. Mengikuti konsepsi kedua ini pencarian norma-norma hukum positif berarti mencari keteraturan-keteraturan empiris (*empirical-regularities*), sehingga merupakan penelitian hukum yang sosiologis. **Ketiga** adalah mengemukakan bahwa hukum identik dengan keputusan hakim dan yang dimaksud dengan keputusan hakim di sini bukan hanya keputusan-keputusan

hakim negara saja, tetapi juga keputusan-keputusan kepala adat.⁴⁶⁾

- Penelitian perbandingan hukum.⁴⁷⁾ Penelitian perbandingan hukum dipakai karena dalam penelitian tesis ini selain menganalisis peraturan sewa-menyewa dalam hukum adat juga melihat sewa-menyewa yang diatur dalam KUHPerdota dan Hukum Islam.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah hukum Kotamadia Jambi (Kecamatan Pelayangan, Kecamatan Danau Teluk, Kecamatan Pasar Jambi, Kecamatan Jelutung, Kecamatan Jambi Timur dan Jambi Selatan). Alasan penulis memilih lokasi ini dikarenakan daerah-daerah tersebut merupakan lokasi yang paling banyak terjadinya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem " uang teh" dan tidak ada di daerah Tingkat II lainnya dalam Propinsi Jambi.

3. Spesifikasi Penelitian

Dilihat dari sudut sifatnya, peneliitian ini bersifat kualitatif-induktif-konseptualitatif. Menurut Bogdan dan Biklen ada 5 (lima) karakteristik penelitian

⁴⁶⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal. 12 - 14.

⁴⁷⁾ Barda Nawawi Arief, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Upaya Reorientasi Pemahaman)*, Penataran Metodologi Penelitian Hukum, Universitas Jenderal Sudirman (UNSOED), 11-15 September 1995, Hal.1. Dalam makalah ini disebutkan bahawa ruang lingkup penelitian nomatif meliputi : (1) penelitian terhadap asas-asas hukum; (2) penelitian terhadap sistematika hukum; (3) penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum (vetikal dan horizontal); (4) perbandingan hukum; (5) sejarah hukum. Lihat buku tulisan Bambang Sungkono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grasindo Persada, Jakarta, 1998, Hal. 100-101.

kualitatif : (1) "natural setting", (2) bersifat deskriptif, yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴⁸⁾ Jadi data-data tentang perjanjian "uang teh" tersebut kita analisis dan hasil analisisnya berbentuk deskriptif, tidak berupa angka-angka atau koefisien tentang hubungan antar variabel,⁴⁹⁾ (3) lebih mengutamakan proses daripada hasil, (4) analisis data secara induktif, (5) makna atau "meaning" merupakan perhatian utama.⁵⁰⁾ Analisis data dilakukan secara induktif, artinya data yang diperoleh dianalisa dari yang bersifat khusus ditarik sampai yang bersifat umum, sedangkan konseptualitatif karena peneliti berusaha untuk mengkonseptualisasikan praktek-praktek "uang teh" sebagai budaya hukum dalam hukum pertanahan di Kotamadia Jambi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penulisan tesis ini meliputi data sekunder dan data primer, yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun studi lapangan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode pengumpulan data meliputi :

⁴⁸⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, Hal. 10.

⁴⁹⁾ M. Zaini Hasan, *Karakteristik Penelitian Kualitatif*, IKIP Malang, Malang, Hal. 16.

⁵⁰⁾ R.C Bogdan dan S. K Taylor, *Qualitative Research for Education : An Introduction to Theori and Methodes*, The Palmer Press, London, 1982, Hal.27-32.Theory and Methodes, The Palmer Press, London, 1982, Hal.27-32.

a. Studi Pustaka

Dalam studi kepustakaan di bidang hukum yang berkaitan dengan permasalahan di atas merupakan data sekunder di bidang hukum yang meliputi :

1. *Bahan hukum primer*, merupakan bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru dan mutakhir ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui mengenai suatu gagasan, terdiri dari :

- Peraturan-Peraturan tentang Perumahan dan Pemukiman :
 - UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
 - Undang-Undang No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
 - Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 kewenangan menyelesaikan/mengadili sengketa sewa-menyewa perumahan yang semula oleh lembaga eksekutif (KUP) dihapuskan dan kemudian wewenang tersebut dialihkan pada lembaga yudikatif yakni : Pengadilan Negeri.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).
 - Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat tinggal atau Hunian oleh Orang asing Yang berkedudukan di Indonesia.

- Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 tentang Perubahan Permenreg Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.
- Peraturan-Peraturan tentang Tanah :
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- Perundang-undangan lainnya.

2. *Bahan hukum sekunder*, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum sekunder adalah :

2.1 Hasil karya ilmiah para sarjana;

2.2 Hasil-hasil penelitian.

3. *Bahan hukum tersier*, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan sekunder, misalnya :

3.1 Bibliografi;

3.2 Indeks Kumulatif.

b. Studi Lapangan

Data-data yang diciptakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui tiga (3) cara, yaitu melalui wawancara terstruktur maupun tak terstruktur, observasi dan studi pustaka. Pada tahap awal, disamping akan dilakukan studi pustaka, yaitu dengan menginventarisasi berbagai peraturan perundangan dan dokumen yang berkaitan dengan fokus permasalahan juga dilakukan *grand tour observation dan grand tour questions*, yaitu : tentunya peneliti akan start dengan pertanyaan atau menggali informasi dari informan-informan tertentu serta mengobservasi situasi-situasi sosial tertentu, katakanlah sebagai "*sampel permulaan*".⁵¹⁾

Pada tahap orientasi terfokus, akan dilakukan wawancara dan observasi partisipatif atau berperan serta secara lengkap, yaitu pengamat dalam hal ini menjadi anggota penuh dari kelompok yang diamatinya. Dengan demikian ia dapat memperoleh informasi apa saja yang dibutuhkannya, termasuk yang dirahasiakan sekalipun.⁵²⁾ Kegiatan seperti ini oleh Sanapiah disebut *analisis taksonomis dan analisis komponensial*.

Analisis taksonomis dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam tentang fokus penelitian yang telah ditetapkan terbatas

⁵¹⁾ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Y A 3 Malang, Malang, 1990, Hal. 43.

⁵²⁾ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1996, Hal. 127.

pada domein tertentu. Dalam analisis taksonomis, domein-domein yang terpilih untuk diteliti secara lebih mendalam lagi dijadikan sebagai fokus studi yang perlu dilacak secara lebih rinci dan mendalam struktur internalnya masing-masing dengan mengorganisasikan atau menghimpun elemen-elemen yang berkesesamaan di suatu domein. Berdasarkan analisis ini peneliti akan mendapatkan pengetahuan tentang kesamaan-kesamaan elemen yang ada dalam warga dari suatu domein.⁵³⁾

Analisis komponensial dilakukan dengan mengorganisasikan kontras antar elemen yang ada di dalam masing-masing domein, dengan cara mencari atribut/karakteristik tertentu yang diasosiasikan kepada masing-masing anggota dari suatu domein yang merupakan ciri khasnya, yang dapat digunakan untuk membedakan antara warga yang satu dengan yang lainnya. Berdasarkan analisis ini peneliti akan mendapatkan pengetahuan tentang perbedaan-perbedaan elemen yang ada dalam masing-masing warga suatu domein.⁵⁴⁾

Dengan mengetahui anggota dari suatu domein (melalui analisis domein), kesamaan dan hubungan internal antar anggota di suatu domein (melalui analisis taksonomis), dan perbedaan antar warga dari suatu domein (melalui analisis komponensial), maka diharapkan akan diperoleh pengertian yang komprehensif, menyeluruh, rinci dan mendalam mengenai suatu domein, sehingga

⁵³⁾ Sanapiah Faisal, *Op. Cit.*, Hal. 98.

⁵⁴⁾ Sanapiah Faisal, *Ibid.*, Hal. 102.

dapat difahami makna dari masing-masing warga domein secara holistik.⁵⁵⁾

5. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri. Menurut Soenardi Soemosasmito, peneliti selain sebagai satu-satunya instrumen dalam mengumpulkan data, yang tidak digantikan dengan instrumen lainnya, seperti kuesioner.

Selanjutnya Bogdan dan Biklen dalam Soenardi menyatakan bahwa salah satu ciri penelitian kualitatif adalah sifat kancah (setting) penelitian yang dialami, yang merupakan sumber dari data yang dicari dan dikumpulkan secara langsung oleh peneliti.⁵⁶⁾ Sedangkan instrumen penunjang berupa alat tulis untuk mencatat catatan-catatan harian , tape recorder dan kamera serta daftar pertanyaan.

6 Penentuan Informan

Istilah informan akan lebih sesuai dibandingkan dengan istilah responden. Dalam riset kualitatif dimana peneliti bertindak sebagai *human instrument* akan selalu berhubungan dengan informan untuk mendapatkan

⁵⁵⁾ Sanapiah Faisal, *Ibid.*, Hal. 103.

⁵⁶⁾ Soenardi Soemosasmito, *Penelitian Kualitatif Pengumpulan dan Analisis Data*, Lembaga Penelitian Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Surabaya, Surabaya, 1994, Hal. 2-3

informasi yang diperlukan.⁵⁷⁾

Adapun informan yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Masyarakat hukum adat (Tenganai, Tuo Tenganai, Nenek Mamak)
2. Kepala kampung
3. Mangku
4. Pemilik Tanah
5. Penyewa Tanah atau Rumah.⁵⁸⁾

Sedangkan metode sampling yang digunakan adalah " *Purposive Sampling* ", (penarikan sampel yang bertujuan). Metode penarikan sampling secara bertujuan ini sebagai salah satu alternatif karena metode ini memiliki ciri tertentu, dimana sampel yang dipergunakan harus mempunyai karakteristik yang dibutuhkan sehingga peneliti dapat lebih terarah dengan tingkat validitas yang

⁵⁷⁾ Soemadji Partosoedjono, *Prinsip-Prinsip Menyusun Proposal dan Laporan Penelitian Kualitatif*, Lembaga Penelitian Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Surabaya, Surabaya, 1994, Hal. 3.

⁵⁸⁾ **Tenganai** adalah saudara laki-laki dari suami-istri dan dalam hal ini terbagi dua (2), pertama, yaitu : *Tenganai dalam* atau *Perbuseso*, yaitu saudara laki-laki dari pihak istri, kedua yaitu : *Tenganai luar* atau *Perbuali*, yaitu : saudara laki-laki dari pihak suami.

Tuo Tenganai adalah orang tua-tua dari sekumpulan tengganai-tengganai dari mata keluarga atau kalbu dalam mata kampung/dusun/desa/kelurahan.

Nenek Mamak merupakan gabungan dari tuo-tuo tengganai dalam suatu wilayah, dengan kato lain bahwa nenek mamak adalah gabungan tuo-tuo tengganai yang terdapat dalam suatu kampung/dusun/desa/kelurahandalah orang muda yang berpengalaman dan menguasai hukum adat.

Kepala Kampung adalah orang yang secara keorganisasian mengepalai sebuah kampung (sekarang sama dengan kepala desa).

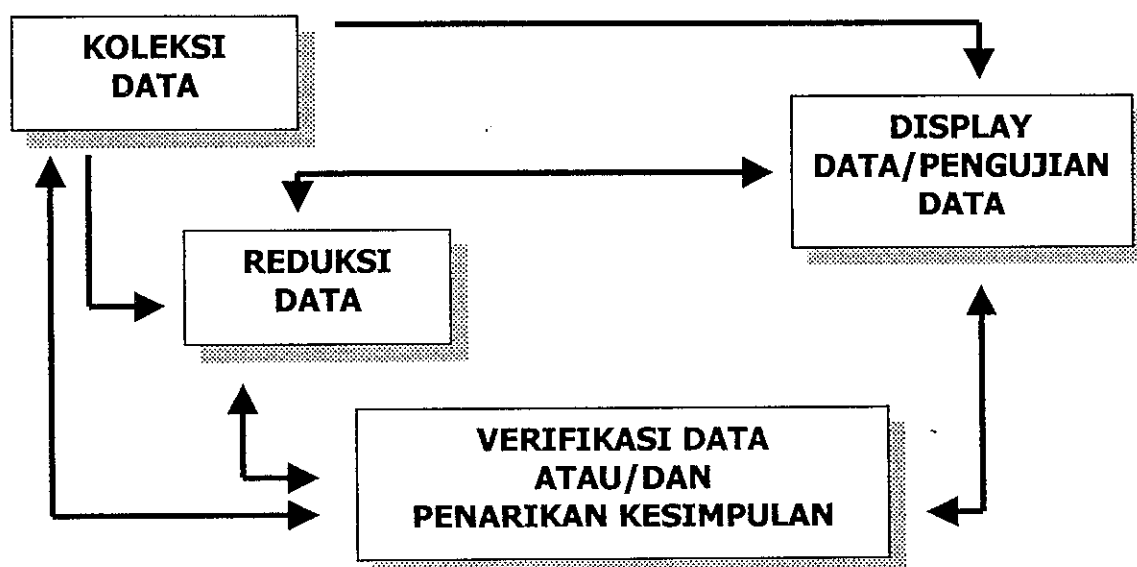
Mangku adalah seorang yang secara keorganisasian sebagai sekretaris kepala kampung.

Istilah ini dikutip dari : *Buku Pedoman Adat Jambi*, disusun dan diterbitkan atas nama Lembaga Adat Propinsi Jambi dan Pemerintah Daerah Tingkat I Jambi, 1993, Hal. 8.

baik dan biaya serta waktu relatif efektif. Ada juga yang memakai istilah " *Snowball Sampling* " untuk pengistilahan purposive sampling.⁵⁹⁾ Snowball artinya pilihan informal berkembang sesuai dengan kebutuhan peneliti.⁶⁰⁾

7. Teknik Analisa Data

Dengan melakukan analisis budaya,⁶¹⁾ teknik analisis data kualitatif seperti di bawah ini disebut analisis data interaktif dan dapat dijelaskan dengan bagan sebagai berikut :



⁵⁹⁾ H.B Sutopo, *Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Karakteristiknya*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 1990, Hal. 3.

⁶⁰⁾ Kamanto Sunarto, (et al), *Metodologi Penelitian Bidang Ilmu Humaniora*, Tim Bidang Ilmu Humaniora, Hal. 14. Dalam Review Prof. Ronny juga mempertegas bahwa dalam snowball sampling bila tidak diketemukan lagi variasi baru yang lain data yang ditemukan maka kegiatan pengumpulan data akan dihentikan, Semarang, 24 Juli 2000.

⁶¹⁾ Analisis budaya merupakan upaya untuk masuk ke dalam dunia konseptual kelompok manusia tertentu. Ia berusaha untuk memahami nilai-nilai-konsep-konsep dan gagasan-gagasan mana dan dengan apa sekelompok manusia itu hidup, serta memahami baik pengalaman-pengalamannya sendiri maupun dunia di mana mereka hidup; Eka Dharmaputra, Pancasila : *Identitas dan Modernitas, Tinjauan Etis dan Budaya*, Cetakan I, BPK Gunung Mulia, Jakarta, 1987, Hal. 3.

Model analisis data kualitatif yang dinamakan analisis interaktif ini merupakan upaya yang berulang-ulang, terus-menerus yang bergerak diantara 4 (empat) sumber kumpulan secara bolak-balik sehingga penelitian kualitatif dikatakan bersifat sirkuler sebagai kebalikan dari penelitian kuantitatif yang berbentuk linier.

Dalam melakukan analisis interaktif, peneliti bergerak dalam 3 (tiga) siklus kegiatan yaitu : reduksi data, penyajian data (display data) dan penarikan kesimpulan (verifikasi data). Reduksi data dilakukan baik selama penelitian dilakukan maupun setelah penelitian dilakukan, yaitu dengan mengadakan pemilihan dan pemusatan terhadap fokus-fokus tertentu, yang dapat mempersempit skope data yang akan dikumpulkan untuk menuju pada pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan lapangan. Pada tahap penyajian data akan dilakukan penarikan kesimpulan dan pengambilan langkah. Selanjutnya pada tahap verifikasi akan dilakukan pemeriksaan terhadap kebenaran laporan.⁶²⁾

8. Teknik Pengecekan Validitas Data

Untuk mengecek keandalan dan keakuratan data, maka digunakan "Teknik Triangulasi Data", yakni teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau

⁶²⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Review*, Semarang, 24-07-2000. Lihat M.B. Miles dan A.M. Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta, 1992, Hal. 19.

sebagai pembandingan terhadap data itu.⁶³⁾

Ada 4 macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan *sumber, metode, penyidik, dan teori*. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah triangulasi *sumber*, yakni membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda. Hal ini dapat dengan jalan : *pertama*, membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara; *kedua*, membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi; *ketiga*, apa yang dikatakan orang pada situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu; *keempat*, membandingkan keadaan dan perspektif dengan berbagai pendapat yang berbeda stratifikasi sosialnya; dan *kelima*, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN TESIS

Pada bab I merupakan bab pendahuluan, berisikan tentang : apa yang menjadi alasan-alasan penulis mengambil judul tesis Sistem "*Uang Teh*" Sebagai Fenomena Budaya Hukum dalam Hukum Pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi. Perumusan masalah ada 3, yaitu : bagaimana proses terjadinya, faktor-faktor penyebab serta pola-pola hubungan dalam melakukan

⁶³⁾ Lexi J. Moleong. *Op. Cit.*, Hal. 178.

perjanjian tersebut. Kerangka teori, memasukkan teori-teori yang berkaitan dengan judul tesis, tujuan penelitiannya ada 3 (tiga) supaya ada konsistensi dengan permasalahan, kontribusi penelitian dan bagian akhir metode penelitian.

Bab II bagian pertama berisikan tentang kedudukan Hukum Adat dalam Hukum Agraria Nasional. Masalah ini di bahas karena sistem "uang teh" menyangkut kebiasaan-kebiasaan yang pada akhirnya menjadi Hukum Adat. Bagian kedua membicarakan tentang kondisi hukum perumahan, sedangkan bagian ketiga berisikan tentang sistem " uang teh " sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi.

Bab III merupakan bab pembahasan. Pertama berisikan tentang proses terjadinya sistem "*uang teh*" sebagai fonomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di daerah Tingkat II Kotamadia Jambi (gambaran umum daerah penelitian, pengertian, asal-usul, pelaksanaan, perkembangan dan opini masyarakat terhadap sistem "*uang teh*"). Kedua membahas tentang faktor-faktor penyebab terjadinya sistem "*uang teh*". Ketiga membahas tentang pola-pola hubungan antara para pihak yang melaksanakan perjanjian sewa dengan sistem "*uang teh*".

Bab IV merupakan bab akhir berisikan kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

KEDUDUKAN HUKUM ADAT, HUKUM PERUMAHAN DAN FUNGSI SERTA BUDAYA HUKUM DALAM MASYARAKAT

A. KEDUDUKAN HUKUM ADAT DALAM HUKUM AGRARIA NASIONAL

A. 1. Pengertian dan Fungsi Tanah Adat

Tanah adalah merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia. Menurut C. Kluckhohn, ada 4 (empat) masalah mendasar yang mempengaruhinya, yaitu : *pertama* : masalah hubungan manusia dengan hidupnya, *kedua* : masalah hubungan manusia dengan karyanya, *ketiga* : masalah hubungan manusia dengan waktu, *keempat* : masalah manusia dengan manusia.¹ Hubungan-hubungan tersebut menyebabkan tanah menjadi sangat penting dalam kehidupan manusia, karena tanah adalah dasar tempat aktivitas, sebagai tempat kediaman, tempat interaksi sosial dan sumber kehidupan.

Dalam kehidupan terdapat hubungan yang timbal balik antara manusia dengan tanah, yaitu tanah dimana nantinya mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman roh-roh halus, perlindungannya beserta arwah para leluhurnya, tanah dimana menetap kekuatan-kekuatan yang hidup termasuk manusia sendiri. Alam pikiran yang serba berpasangan itu dapat dan seharusnya dianggap sebagai suatu hubungan hukum antara kelompok manusia tersebut dengan tanahnya.²

Pandangan secara tradisional itu menggambarkan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, yaitu suatu hubungan hukum yang memberikan hak kepada persekutuan dan pengakuan terhadap hak perseorangan atas tanah.

¹ Dalam Koentjaraningrat, *Kebudayaan Mentaliteit dan Pembangunan*, Gramedia, Jakarta, 19887, Hal. 38.

² Ter Haar, *Beginselen en Stelsels van het Adatrecht*, JB. Wolters Groningen, Jakarta, 1950, Hal.56.

Pada mulanya hubungan manusia secara individu tidak mempunyai hubungan tetap dengan tanah. Hal tersebut karena manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan berburu dan memetik hasil hutan, dan perladangan berpindah-pindah. Hubungan itu baru terlihat ketika manusia mulai mengambil hasil hutan dari suatu lahan tertentu yang dilakukan secara terus menerus, kemudian mengolahnya dengan membuat kebun.

Dua hal yang perlu diperhatikan terhadap tanah dalam hukum adat, yaitu :

- a. Karena sifatnya, yakni merupakan satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang malahan menjadi lebih menguntungkan.
- b. Karena fakta, yaitu suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan penghidupan kepada persekutuan, merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dimakamkan, merupakan pula tempat tinggal kepada dayang-dayang perlindungan persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.³

Berdasarkan kedua hal tersebut diatas, maka tanah adalah tempat tinggal dan sumber kehidupan yang merupakan anugerah dari Tuhan, sehingga hubungan antara manusia dengan tanah bersifat religius-magis. Eko Budihardjo mempertegas pernyataan ini yang menyatakan bahwa di lingkungan masyarakat tradisional tanah dilihat sebagai harta milik yang suci, yang mesti dipertahankan mati-matian." *Sakdumuk bathuk saknyari bumi, dilabuhi toh pati*", begitu kaidah

³ Soerojo Wignyodipoero, *Pengantar dan Azaz-azaz Hukum Adat*, C.V Mas Agung, Jakarta, 1967, Hal. 197.

yang mereka pegang. Artinya, kehormatan diri dan tanah seberapa pun kecilnya, bila perlu dipertahankan dengan nyawa.⁴

Menurut hukum adat, tanah adalah semua daratan, air, seperti : danau, sungai dan lain-lain, tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar dan juga termasuk binatang' yang ada dalam wilayah tertentu. Dengan demikian pengertian tanah adalah permukaan bumi termasuk yang melekat dengannya. Tanah yang ada dalam lingkungan wilayah hukum adat dimiliki dan dikuasai oleh kesatuan masyarakat, berdasarkan aturan tertentu.

Sifat manusia yang ingin hidup berkelompok (**zoon politicon**) melahirkan suatu kehidupan bersama berdasarkan geneologis dan teritorial. Keinginan hidup bersama menimbulkan suatu wilayah yang dipunyai oleh sekelompok masyarakat dalam pemanfaatan tanah sebagai sumber kehidupan, yang menyebabkan timbulnya suatu perkampungan dengan mata pencarian yang sama : seperti perkampungan nelayan atau petani.

Semua tanah suatu wilayah hukum adat ditentukan batasnya, berupa : sungai, danau, gunung atau bukit dan tumbuh-tumbuhan. Selain batas alam, terdapat pula batas buatan seperti : pembuatan parit atau penanaman semacam tumbuh-tumbuhan dan juga patok mati seperti : tonggak dari kayu, besi dan semen. Contohnya antara lain : batas tanah Marga Hasibuan dengan Marga Nasution :

⁴ Eko Budihardjo, *Tata Ruang Perkotaan*, Alumni, Bandung, 1997, Hal. 31.

Tanah adat Marga Nasution adalah semua tanah yang dialiri sungai-sungai yang bermuara ke Sungai Batang Gadis adalah tanah adat Marga Nasution dari Mandailing. Tanah adat Marga Hasibuan adalah semua tanah yang dialiri sungai-sungai yang bermuara ke Sungai Baramun dan Sungai Sosa adalah tanah adat Marga Hasibuan termasuk Baramun dan Sosa.⁵

Dalam prakteknya batas antara suatu lingkungan hak ulayat dengan hak ulayat lainnya. Perbatasan tersebut dijaga oleh petugas adat yang disebut teturunan di Minahasa, Jaring di Minangkabau, Ielipi slem bukit di Bali dan kepala Kewang di Ambon.

Dengan demikian pengertian tanah adat adalah semua daratan termasuk yang melekat di atasnya, seperti : sungai, danau, tumbuh-tumbuhan dan lain-lain yang dimiliki dan dikuasai oleh persekutuan hukum adat melalui penguasaan adat (pemangku adat) berdasarkan kaidah hukum yang berlaku dalam suatu wilayah tertentu. Hubungan antara manusia dengan tanah tidak hanya bersifat hubungan kepemilikan, tetapi juga bersifat religi-magis, artinya semua kekayaan alam merupakan anugrah dari Tuhan kepada masyarakat hukum adat. Kekayaan tersebut harus dipergunakan untuk kemakmuran masyarakat terutama sebagai tempat kediaman, sumber penghidupan, tempat bermasyarakat dan tempat mereka dimakamkan.

⁵ L.P Hasibuan Gelar Patuan Daulat Baginda Nalobi, *Hukum Agraria Menurut Adat Dalihan Natoku*, Medan, 1988. Hal. 5.

A. 2. Kedudukan Hukum Adat Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Penanganan tentang berbagai aspek yang berkaitan dengan pertanahan merupakan hal yang cukup kompleks. Dalam perjalanan bangsa Indonesia penataan dan pengaturan di bidang pertanahan mempunyai sejarah tersendiri. Berbagai peraturan tersebut bisa dilihat mulai dari ketentuan hukum adat, hukum perdata barat, ketentuan undang-undang lainnya pada zaman pemerintahan Belanda dan Jepang, sampai dikeluarkannya UUPA pada tahun 1960 dan ketentuan tambahan sehubungan dengan undang-undang tersebut. Banyaknya peraturan terutama sebelum dikeluarkannya UUPA banyak merugikan dan membingungkan masyarakat.

Setelah diundangkannya UUPA, jika dilihat dalam penerapan dilapangan sebenarnya penataan bidang pertanahan masih belum mencapai sasaran yang diinginkan. Harus diakui berbagai masalah memang sulit untuk diatasi, pada sisi lain sosialisai terhadap UUPA belum menyentuh banyak lapisan masyarakat terutama untuk daerah pedesaan. Kondisi tersebut merupakan salah satu hal yang menyebabkan UUPA dalam menata aspek pertanahan tidak dapat difungsikan secara optimal. Akibatnya walaupun UUPA telah diundangkan, namun penanganan berbagai masalah pertanahan terutama di daerah pedesaan kelihatannya belum bisa lepas dari ketentuan hukum adat. Sungguhpun pemberlakuan hukum adat dibolehkan sejauh tidak diatur dalam UUPA, akan tetapi implikasi di lapangan telah menyebabkan beragamnya bentuk dan pola pengaturan tanah dalam masyarakat Indonesia. Keragaman ini disebabkan

masing-masing daerah mempunyai aturan dan ketentuan hukum adat sendiri yang berbeda.

A. 2.1. Kedudukan Hukum Adat Sebelum UUPA.

Menurut Abdurrahman, berlakunya hukum adat dalam masyarakat adalah merupakan manifestasi aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat sangat tergantung pada basis sosial yang mendukungnya, yaitu masyarakat hukum adat itu sendiri. Namun demikian dalam berlakunya hukum adat, tidak lepas dari berbagai pengaruh dari kekuatan yang ada dalam masyarakat termasuk pengaruh dari berbagai kekuatan politik dimana sebagian diantaranya telah diformulasikan melalui berbagai ketentuan perundang-undangan.⁶

Sebelum kedatangan penjajah (Belanda dan Portugis) ke Indonesia, hukum adat merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur tata kehidupan masyarakat. Setelah kedatangan Belanda, maka muncul hukum baru berupa hukum barat, seperti Kitab Hukum Perdata Barat atau *Burgelijk Wetboek* (BW) dan Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau *Wetboek van Strafrecht* (KUHP) dan peraturan perundangan-undangan lainnya.

⁶ Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1994, Hal.10.

Adanya hukum asing, tidak berarti menghapuskan hukum adat. Eksistensi hukum adat tetap diakui oleh pemerintah Belanda dan dinyatakan dalam Pasal 131 ayat 6 IS (Indische Staatsregeling), di mana hanya berlaku atas rakyat bumiputra.⁷ Pemerintah Belanda sengaja menciptakan dualisme dan pluralisme hukum. Dengan membuat orang-orang tunduk pada kaidah hukum yang berbeda dengan membagi golongan penduduk menjadi 3 (tiga), yaitu: Golongan Eropa, Golongan Timur Asing dan Golongan Bumiputra (163 IS).

Dalam hukum perdata, golongan Eropa tunduk pada KUHPerdata / Burgelijk Wetboek (BW). Golongan Bumiputra tunduk pada hukum adat sipilnya masing-masing. Ketentuan ini juga berlaku terhadap hukum pertanahan (hukum agraria). Golongan Eropa tunduk pada hukum pertanahan yang berdasarkan pada ketentuan dalam Buku II KUHPerdata. Golongan bumiputra tetap tunduk pada hukum pertanahan adat. Hukum pertanahan adat bagi masyarakat bumiputra di Indonesia ditemukan dalam bentuk yang beragam sesuai dengan banyaknya daerah dan suku bangsa. Berarti pluralisme hukum tidak saja terjadi antara hukum adat dengan hukum barat, tetapi juga terhadap hukum adat itu sendiri.

Dualisme dan pluralisme hukum kelihatan sengaja diciptakan untuk kepentingan penjajah Belanda. Kondisi tersebut dampaknya sangat merugikan kepentingan rakyat, selain itu hukum agraria penjajah ternyata tidak bisa

⁷ Mr. B. Ter Haar Bzn, *Azas-azas dan Susunan Hukum Adat (Beginnelsen van van Het Adatrecht)* Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, Hal. 21.

menjamin kepastian hukum bagi rakyat bumiputra. Salah satu bukti yaitu dijalankannya *Agrarische-Wet* 1870 dengan asas *domein-verklaring*. Berdasarkan pasal 520 B.W. yang merupakan sumber diberlakukan asas tersebut menyebutkan "Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris atau harta warisannya telah ditinggalkan adalah milik negara".

Kemudian dalam *Agrarische-Besluit* Stb.1870 No.18 pasal 1 menyebutkan "Dengan tiada mengurangi berlakunya ketentuan kedua dan ketiga dari wet itu (*Agrarische Wet* No.55 ayat 6 Pasal 51 IS), tetap dipegang asas bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan ada hak *eigendom* di atasnya oleh orang lain adalah domein negara. Apabila tanah yang tidak mempunyai status hak *eigendom* (hak milik perdata barat) dan tidak mempunyai *bewijs* (sertifikat) yang sah, maka negara mengklaim menjadi miliknya.

Secara skematis yang bukan domein negara hanyalah tanah-tanah *eigendom*, tanah *partikelir* dan *agrarische-eigendom*, selebihnya adalah domein negara bebas dan tidak bebas. Domein tidak bebas yakni : *erfacht. opstal, huur* dan milik desa. Selain dari itu atau sisanya adalah "domein bebas".⁸ Dengan demikian secara yuridis formil tanah ulayat termasuk domein negara tidak bebas yang merupakan milik negara kolonial.

LPT-PUSTAK-UNDIP

⁸ R.Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Nusa Baru, Jakarta, 1962, Hal.168.

Menurut ketentuan hukum adat, hak ulayat jelas merupakan wewenang suatu masyarakat terhadap tanah dalam wilayah masyarakat hukum adatnya. Berdasarkan hal tersebut maka terlihat bahwa hak ulayat yang diatur melalui hukum adat pada masa penjajahan seringkali tidak diperhatikan dan tidak diakui keberadaannya.

Dapat disimpulkan bahwa sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria yang berlaku sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian lain hanya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat. Oleh sebab itu, akibat dari politik hukum pemerintahan jajahan, maka hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu berlakunya peraturan-peraturan hukum adat dan peraturan-peraturan dari dan yang berdasarkan atas hukum barat.⁹ Keadaan hukum yang dualistis dan pluralistis ini berlangsung cukup lama, mulai dari tahun 1870 sampai dengan tahun 1960. Setelah itu Indonesia mengganti peraturan-peraturan agraria pemerintah kolonial Belanda dengan peraturan perundang-undangan baru dengan maksud untuk mengadakan kesatuan hukum (unifikasi hukum), melalui Undang-undang No.5 Tahun 1960, yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA.

⁹ Lihat Memori Penjelasan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pokok-pokok Agraria, pada point a, b dan c.

A. 2. 2. Kedudukan Hukum Adat Setelah UUPA

Dalam penyusunan hukum agraria nasional, hukum adat diberi kedudukan yang istimewa dengan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukannya. Pasal 5 UUPA mengatakan :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal ini dijelaskan pula dalam Penjelasan Umum yang tertera pada sub III angka 1.

UUPA dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme, untuk mengadakan kesatuan hukum, atas dasar persatuan bangsa dan kepentingan perekonomian nasional. Dengan sendirinya UU tersebut harus sesuai dengan kesadaran hukum rakyat banyak. Dalam meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan nasional harus mengacu pada asas-asas, konsepsi-konsepsi, format lembaga dan sistem hukum adat Indonesia.

Sebagai contoh dapat dilihat pada -Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3)

Undang-undang No.5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa;
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai

karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;

3. Hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia tidak semata-mata menjadi hak dari para pemilik saja. Demikian pula terhadap tanah-tanah di daerah-daerah dan berbagai pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan. Hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkat yang paling atas, yaitu tingkat yang mencakup seluruh wilayah Negara Indonesia.

Dalam hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan, demikian pula dalam hukum agraria nasional terhadap hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (Pasal 4 Jo Pasal 20). Selain hak milik, diadakan pula hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan Undang-undang lain (Pasal 4 UUPA).

Selain kedudukan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional, hukum adat juga sebagai hukum pelengkap. Kedudukan sebagai hukum pelengkap dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 5 Undang-undang No.5 Tahun 1960 (UUPA). Jika hukum adat itu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA,

maka ketentuan hukum adat tidak dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum agraria nasional.

Hukum adat sebagai peraturan yang berkaitan dengan tanah adat dapat ditemui di berbagai daerah persekutuan hukum adat dalam hubungan mengatur hak individu maupun hak ulayat. Ketentuan mengenai hak ulayat dapat dilihat dalam pasal 3 UUPA, yang berbunyi : Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dalam hal ini dapat dikatakan hukum adat memberikan jiwa kepada UUPA, sedangkan UUPA memberikan legitimasi berlakunya hukum adat tanah (Pasal 3 UUPA). Selain itu persyaratan yang diberikan pasal 5 tidaklah mengurangi hak hidup hukum adat, karena hukum adat dalam mengatur hubungan-hubungan dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban dalam masyarakat juga tunduk kepada kaidah dan norma yang lebih tinggi seperti hukum agama. Perbedaannya adalah bahwa hukum adat pada saat sekarang berorientasi kepada kepentingan nasional dan negara. Sebagai contoh penyerahan tanah ulayat kepada PT Semen Padang di Indarung (Padang) seluas 126 hektar untuk meningkatkan kapasitas produksinya. Dalam penyerahan tersebut ditandatangani oleh 11 ninik mamak dari Kenagarian yang bersangkutan, tanpa ada pembayaran

ganti rugi. Mereka hanya meminta bahwa bila ada penambahan tenaga kerja, agar warganya didahulukan.¹⁰

Untuk penyerahan hak ulayat bagi kepentingan pembangunan haruslah sesuai dengan peruntukannya dan menghargai nilai-nilai serta membawa manfaat bagi masyarakat setempat. Jika tidak maka tanah ulayat tersebut harus dikembalikan kepada status semula.

Dalam praktek sering dijumpai penyalahgunaan tanah adat sehingga penggunaan tidak sesuai dengan tujuan semula. Semua itu dilakukan atas dalih demi kepentingan pembangunan. Akibatnya sering dijumpai banyaknya rakyat kecil yang semakin terdesak ke pinggiran. Dalam hal ini fungsionaris adat seperti tidak mempunyai daya atau kekuatan untuk memperjuangkan haknya tersebut.

Masalah tanah adat tidak hanya masalah hukum dan perundang-undangan saja, yang dikaitkan dengan UUPA tetapi juga tercakup masalah sosiologi hukum, sosiologi pembangunan dan masalah keadilan yang berkaitan dengan mental para pejabat.

Lahirnya UUPA menimbulkan adanya unifikasi hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Namun menurut Mochtar Naim sejauh yang berhubungan dengan hak perseorangan adalah justru untuk menjaga kepentingan perseorangan itu sendiri, maka UUPA diadakan agar adanya kepastian hukum dan

¹⁰ Mochtar Naim, *Kedudukan Tanah Adat Dewasa Ini*, BPHN Departemen Kehakiman bekerjasama dengan Pemda Kalimantan Selatan dan F.H. UNILAM, Oktober 1977, Hal.11 dan 12.

agar ia bisa dengan aman dapat berbuat dan berusaha di atas tanahnya. Sedangkan untuk hak kaum, marga dan ulayat yang menyangkut orang banyak masih diatur oleh hukum adat.¹¹ Hal ini pula yang menyebabkan pensertifikatan tanah ulayat (tanah adat) sukar untuk dilaksanakan seperti tanah pusaka tinggi di Sumatra Barat.

UUPA cukup memberikan keluwesan dan sekaligus memberi hak hidup serta ruang gerak bagi hukum adat untuk terus mengatur tanah ulayatnya (Pasal 58 UUPA). Berarti selama tanah adat belum diregistrasi, tanah adat akan tetap memainkan peranannya. Dengan demikian ada *dualisme terselubung*,¹² di mana dijumpai adanya tanah yang diatur oleh UUPA (Pasal 16 UUPA) yang terdaftar dan pengaturan tanah secara hukum adat yang tidak tertulis. Hal ini menimbulkan anggapan masyarakat bahwa pemilikan tanah terbagi dua, yaitu : milik adat dan milik berdasarkan UUPA.

Permasalahan yang menyebabkan masyarakat enggan mendaftarkan tanah ulayat, karena dikhawatirkan tanah adat tersebut jatuh menjadi hak milik yang tunduk kepada UUPA. Mereka berpendapat pemilikan tersebut menyebabkan tanah itu mudah jatuh kepada orang lain yang bukan dari anggota kaumnya, sebab tanah ulayat adalah sumber kehidupan dan merupakan cadangan bila tanah di desa sudah tidak mencukupi lagi.

¹¹ *Ibid*, Hal. 5.

¹² Abdurrahman, S.H, *Kompas*, 3 September 1993.

Dalam perkembangan hukum tanah nasional, lingkup hukum tanah adat akan menjadi sempit karena akan diganti dengan kaedah-kaedah hukum yang tertulis. Namun mengingat bahwa perwujudan daripada cita-cita kodifikasi hukum tanah itu masih akan memakan waktu, maka selama masa mendatang hukum tanah adat masih akan tetap merupakan bagian yang penting dari hukum tanah positif kita.¹³

Dalam perkembangan berlakunya hukum adat juga diperkuat dengan lahirnya yurisprudensi, di mana pengadilan berperan sebagai penemu dan perumus kaidah-kaidah hukum tanah adat, sebagai contoh :

a) Putusan Mahkamah Agung No.307/K/Sip/1956; No.149/K/Sip/1958, dan No.301/K/Sip/1958, tentang : penunjukan tanah pekulen adalah hak semata-mata rapat desa yang diberikan kepadanya oleh hukum adat.

Pengadilan Negeri tidak berhak meninjau tentang benar-tidaknya putusan rapat desa tersebut. Pengadilan Negeri tidak berkuasa merubah atau membatalkan putusan desa mengenai sawah pekulen.

b) Putusan Mahkamah Agung No. 39/K/Sip/1956 dan No. 340/K/Sip/1958, tentang : dalam hal desa memberi hak peminjam atas tanah kepada seseorang tertentu, maka penyerahan tanah itu kepada seseorang ketiga dengan hak pinjam juga, hanya dapat dilakukan secara sah, apabila dengan

¹³ Boedi Harsono, *Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini*, BPHN-Pemda Kalimantan Selatan dan F.H. UNILAM, Penerbit Binacipta, Oktober 1977, Banjarmasin, Hal.167. Binacipta, Oktober 1977, Banjarmasin, Hal.167.

izin desa pemilik tanah. Hak gaduh atas tanah dapat dihibah oleh sipemegang hak tersebut, selama ia masih hidup; setelah ia meninggal dunia, hak gaduh itu kembali lagi kepada desa.

- c) Putusan Mahkamah Agung No. 339/K/Sip/1969, tentang : menguasai tanah lebih dari 30 tahun tanpa gangguan, tidak dengan sendirinya membuat orang yang menguasainya menjadi pemilik, karena tanah yang bersangkutan masih terdaftar atas nama pemilik yang sebenarnya.

Berdasarkan hal tersebut, maka untuk waktu sekarang dan masa mendatang hukum tanah adat yang mengatur masalah tanah perseorangan akan tetap berlaku selama belum dikeluarkan peraturan-perundangan yang mengaturnya. Pihak pengadilan masih mempunyai peranan dalam menemukan dan merumuskan kaidah-kaidah hukum tanah adat melalui yurisprudensi. Oleh sebab itu, dalam perkembangannya, hukum tanah adat bukan saja diatur berdasarkan aturan tidak tertulis, tetapi juga dalam bentuk tertulis.

Sebelum era reformasi bergulir, persekutuan hukum adat (*adatrechts gemeenschap*) sebagai pemegang hak ulayat sudah mulai kabur, namun sejak status pemerintahan desa, berubah sebagai unit administrasi pemerintahan negara. Dalam kondisi yang demikian dapat timbul kesan bahwa yang dimaksud tanah ulayat sudah tidak ada lagi karena pemegang haknya tidak ada.¹⁴ Masalah

¹⁴ Abdurahman , *Hak-hak Adat Atas Tanah dan Sumber Daya Alam Lainnya Dalam Pelaksanaan Pembangunan Jangka Panjang Ke-II*, BPHN Departemen Kehakiman, Januari 1985, Hal. 5.

ini terkait dari ketentuan pasal 1 dan pasal 2 serta pada bagian penutup bahwa pelaksanaan dari hak dimaksud tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Pasal ini mengisyaratkan bahwa hak ulayat berada di bawah hak menguasai dan di bawah hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, namun tidak dinyatakan secara tegas menghilangkan hak ulayat, tetapi selagi masih bisa dibuktikan hak ulayat itu ada, maka keberadaannya harus diakui.

Dari penjelasan diatas dapat dilihat keberadaan hak ulayat masih diakui, tetapi kekuatan dan perlindungannya semakin lemah, ditambah lagi dengan banyaknya aturan yang berkenaan dengan tanah adat tidak menyinggung masalah hak-hak adat. Misalnya : Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Perairan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1982 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistem, Undang-Undang No. 5 Tahun 1990 malah membuka kemungkinan bagi masyarakat yang tinggal dipedalaman untuk dituntut sebagai pelanggar hukum. Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 dan ketentuan pelaksanaannya, peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa penggantian terhadap tanah ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum, baik sarana maupun prasarana (pasal 14 jo pasal 29 ayat 3).

Menurut Abdurahman dalam praktek pelaksanaan di berbagai daerah di Indonesia banyak sekali terjadi pengambilan tanah-tanah penduduk tanpa memberikan penggantian, karena yang bersangkutan tidak bisa membuktikan haknya atas tanah yang bersangkutan, hanya karena ia melakukan penguasaan atas tanah tersebut menurut hukum adat. Fakta menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak-hak atas tanah baik yang sejalan dengan ketentuan UUPA maupun yang memang tidak sejalan dengan prinsip dan ketentuan UUPA masih kurang.¹⁵

Hingga saat ini belum ada kesepakatan bulat mengenai kedudukan tanah adat dalam suasana UUPA yang disebabkan pengertian hukum adat dalam Pasal 5 UU No.5 Tahun 1960.¹⁶ Sekalipun hukum adat itu memang merupakan sesuatu yang patut kita banggakan, dan merupakan warisan kita yang sangat besar peranannya dalam pemupukan kesadaran bangsa dan bernegara itu, namun dalam tahap pembangunan masyarakat dan negara kita sekarang ini hukum adat itu ternyata tidak merupakan *dens ex machina* yang dapat memberikan penyelesaian untuk segala persoalan yang kita hadapi.¹⁷

Ketika era reformasi, yang antara lain ditandai oleh bangkitnya semangat dan tuntutan daerah kepada pemerintah pusat agar daerah diberi otonomi yang seluas-luasnya untuk mengatur daerahnya sendiri (Undang-Undang

¹⁵ *Ibid*, Hal. 8.

¹⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional(BPHN), *Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini*, Bandung, Binacipta, 1978, Hal. 321.

¹⁷ Sunaryati Hartono, *Pengaruh Hukum Adat Terhadap Pembangunan di Negara Kita*, Padjadjaran No.4 Jilid III, Desember 1971, Hal. 39.

No. 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah), maka masalah hak ulayat sudah mulai diperhatikan. Perhatian itu ditandai dengan keluarnya Peraturan Meneg Agraria/Ka.BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

UU baru ini selangkah lebih maju dari UU sebelumnya yaitu : UU No. 5 Tahun 1974. Dalam Peraturan Pelaksanaan UU baru tersebut, yaitu : Keputusan Menteri Dalam Negeri No.64 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Pemerintahan Desa secara eksplisit mengakui keberadaan lembaga-lembaga adat yang ada di desa dan peran lembaga tersebut untuk turut mengambil bagian dalam membuat keputusan desa.

Hukum Adat dijadikan sebagai dasar, dalam pembentukan UUPA, dan pelengkap dalam pelaksanaannya, namun dalam prakteknya perlindungan hukum tanah adat khususnya pengaturan tentang tanah ulayat masih kurang. Sungguhpun peranan hukum adat tentang tanah kelihatan semakin melemah, namun pada sisi lain ketentuan hukum adat mengatur hubungan perseorangan dengan tanah masih tetap berlaku sepanjang belum diatur dan terjangkau oleh UUPA, seperti sistem "*uang teh*" yang terdapat di Kotamadia Jambi.

A. 3. Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Kelompok-kelompok masyarakat yang leluhurnya merupakan orang-orang pemula di suatu tempat, yang hubungannya dengan sumber-sumber

agraria diatur oleh hukum adat setempat disebut dengan masyarakat hukum adat.¹⁸ Kelompok-kelompok ini dalam pemanfaatan tanah berlaku suatu norma yang mengatur tentang pemilikan dan pemanfaatan tanah baik secara individu maupun kelompok. Norma tersebut terdiri dari norma yang ideal sampai kepada yang bersifat kongkrit, dijalankan oleh fungsionaris adat yang menimbulkan hubungan hukum antara masyarakat dengan wilayahnya dan juga adanya pengakuan hak-hak perseorangan atas tanah.

Pengaturan tersebut menimbulkan jenis-jenis hak atas tanah antara lain:

a. Hak Ulayat

Yang dinamakan hak ulayat (*beschikkingrecht*) adalah hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa dalam hal mana dengan desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembuka perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan.¹⁹

Tanah ulayat merupakan satu kesatuan hak atas tanah dan mempunyai dasar keagamaan yang dimiliki oleh persekutuan hukum dan mengatur tentang hak-hak perseorangan. Ciri-ciri tanah ulayat antara lain :

- 1) Persekutuan dan anggotanya berhak untuk memanfaatkan tanah memungut hasil dari segala sesuatu yang ada di dalam tanah dan yang tumbuh dan hidup diatas tanah ulayat;

¹⁸ Maria Rita Ruwastuti, *"Sesat Pikir" Politik Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Insist Press, KPA, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000, Hal. 5.

¹⁹ Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung, 1980, Hal. 83.

- 2) Hak individu diliputi oleh hak persekutuan yang bersifat timbal-balik, semakin kuat hak individu atas sebidang tanah, semakin lemah hak persekutuan, begitu pula sebaliknya;
- 3) Pimpinan persekutuan dapat menentukan untuk menyatakan dan menggunakan bidang-bidang tanah tertentu ditetapkan untuk kepentingan umum, dan terhadap tanah ini tidak diperkenankan diletakan hak perseorangan;
- 4) Orang asing yang mau menarik hasil dari tanah ulayat harus terlebih dahulu minta izin dari kepala persekutuan, dan harus membayar uang pengakuan, dan setelah panen harus membayar uang sewa;
- 5) Larangan mengasingkan tanah yang termasuk tanah ulayat, artinya baik persekutuan umum maupun anggotanya tidak boleh memutuskan secara mutlak sebidang tanah ulayat sehingga persekutuan sama sekali hilang wewenangnya atas tanah tersebut.²⁰

Dengan demikian maka boleh dikatakan bahwa memanfaatkan tanah ulayat pada hakekatnya adalah masyarakat persekutuan hukum adatnya, yang diatur oleh pemangku adat. Hal tersebut karena pemiliknya berada pada persekutuan hukum adat, persekutuanlah yang mengatur hak-hak perseorangan dan kepentingan persekutuan.

Dalam pemanfaatannya, hak ulayat bagi masyarakat mempunyai 2

(dua) fungsi, yaitu :

1) Fungsi Ke dalam

Menjamin kehidupan anggota dalam lingkungan wilayahnya untuk mengerjakan atau mengambil hasil dari tanah tersebut. Oleh sebab itu dibenarkan adanya hubungan yang bersifat pribadi dengan

²⁰ Iman Sudiart, *Masalah Hak Ulayat di Wilayah Bekas Keresidenan Madura*, Prasaran dalam Seminar Pengalaman dan Kegunaan Hasil Penelitian Madura, Malang, 1977, Hal. 7.

tanah. Perubahan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan cara :

- a) Apabila seorang pimpinan lingkungan ulayat menyatakan dirinya adalah sebagai pendukung dari hak ulayat. Akibatnya pimpinan lingkungan ulayat yang biasanya raja, menyatakan dirinya karena kekuasaannya sebagai pemilik tanah yang dibawah kekuasaannya, misalnya: desa Mijen di Jawa, dimana kepala desa menjadi pemilik tanah ulayat;
- b) Apabila anggota-anggota menarik orang-orang luar untuk mengusahakan tanah-tanah hutan yang kosong dengan mengadakan pembayaran lebih dahulu;
- c) Apabila anggota-anggota sendiri ditarik biaya apabila dia mau mengusahakan tanah.²¹

2) Fungsi Ke luar

Pada dasarnya bagi yang bukan anggota persekutuan tidak berhak untuk mendapatkan sebidang tanah dalam wilayah tersebut. Apabila orang luar menghendakinya, maka harus mendapat izin dari kepala persekutuan dan kalau diizinkan ia harus membayar uang masukan di Aceh atau uang misi di Jawa. Hak yang diberikan adalah hak pakai yang tidak bisa diwarisi. Sebagai tandanya maka setiap habis panen diwajibkan kepada mereka untuk membayar uang sewa.

Wewenang penguasaan, tanggung-jawab dan pengaturan pertanahan serta pengawasan dipegang oleh kepala persekutuan sebagai wilayah terutama

²¹ *Ibid.*, Hal. 90.

tentang hak dan kewajiban masyarakat atas tanah demi terciptanya ketertiban dan kedamaian dalam masyarakat. Pada hakekatnya hak ulayat merupakan :

- (a) Hak kepunyaan bersama masyarakat hukum adat sebagai kebulatan seluruh warga;
- (b) Hak terkuat masyarakat hukum adat atas tanah termasuk air dan udara dalam lingkungan wilayah kekuasaan yang pada dasarnya tidak dapat dikurangi/dipindahkan;
- (c) Hak yang memberikan wewenang dan tugas kepada masyarakat hukum adat untuk melakukan usaha dan mengatur segala sesuatu mengenai tanah dalam hubungannya dengan manusia untuk kepentingan umum, kesejahteraan dan kebahagiaan hidup warga masyarakat.²²

Karakter hak ulayat adalah "*mulur mungkret*",²³ yaitu : interaksi antara hak ulayat dan hak individu. Bila seseorang membuka hutan dan terus dikerjakan sehingga terlihat adanya hubungan fisik dengan tanah tersebut, dan diakui oleh masyarakat, maka hak perseorangan atas tanah yang disebut dengan mungkret. Jika tidak dipergunakan lagi dan tidak ada tanda-tanda penguasaannya, maka tanah tersebut akan kembali menjadi hak ulayat. Keberadaan hak ulayat ditandai dengan masih berfungsinya aturan tanah adat, masih berfungsinya pejabat adat dan ditaatinya aturan dan pemangku adat oleh masyarakat.

²² Iman Sudiart, *Masalah Hak Ulayat di Wilayah Keresidenan Madura (Presensi dalam Seminar Pengalaman Lapangan dan Kegunaan Hasil-Hasil Penelitian Madura)*, Malang, 1978, Hal. 8.

²³ Mariam Darus, *Partisipasi Hak Ulayat dalam Pembangunan, Paper Simposium Peranan Hak Ulayat dalam Pembangunan*, Medan, 1977, Hal. 3.

b. Hak Milik dan Hak Komunal

Di dalam hak ulayat diperkenankan adanya hak perseorangan yang diawali dengan seseorang melakukan kegiatan atas tanah tertentu. Kegiatan tertentu terus dilakukan seperti berladang bahkan menetap di sana sehingga terlihat adanya hubungan nyata dengan tanah. Namun apabila terjadi sebaliknya, maka hak ulayat semakin lemah. Hubungan timbal-balik penguasaan tanah tersebut sama dengan "*teori bola*" dari Ter Haar, yaitu : semakin kuat hak ulayat maka semakin menipis hak individu, dan apabila hak individu semakin kuat maka hak ulayat akan menipis.

Menurut hukum adat tata cara pemilikan hak atas tanah secara individu dimulai dari seseorang mendapatkan sebidang tanah dan memberikan tanda atas tanah tersebut sebagai bukti penguasaannya. Kemudian dikerjakan sehingga tampak adanya hubungan yang nyata secara fisik antara seseorang dengan tanah. Berdasarkan kenyataan tersebut ia mengajukan permohonan kepada penguasa adat, bila permohonannya diterima, maka sahlah kepemilikannya. Konsekuensinya ia harus bertanggung-jawab atas tanah dan orang lain harus menghargainya sebagai tanda pengakuan hak seseorang.

Apabila ia tidak bertanggung-jawab atas tanah tersebut, atau ditelantarkan sehingga tidak terlihat lagi adanya hubungan yang nyata secara fisik antara seseorang dengan tanah, maka pemilikan secara individu akan dicabut oleh penguasa adat dan berubah statusnya menjadi hak ulayat, yang bisa diberikan kepada orang lain. Tindakan seperti ini pada masyarakat Tapanuli Selatan disebut

dengan "*salipi na tartar*", biasanya tanah tersebut diberikan kepada orang yang sangat membutuhkan.

Orang yang mempunyai hak milik dapat bertindak menurut kehendaknya sendiri asal tidak melanggar hukum adat setempat dan tidak melampaui batas-batas yang diadakan oleh pemerintah. Ia berkuasa menjual tanahnya, menggadaikan, memberi sebagai hadiah kepada orang lain dan jika meninggal dunia maka tanah itu menjadi hak ahli warisnya.²⁴

Dengan demikian maka hak milik adalah hak yang memberikan kekuasaan sepenuhnya kepada pemiliknya untuk bertindak atas tanah tersebut dengan batasan-batasan tertentu.

Subjek hak milik adalah perorangan (individu), persekutuan hukum, misalnya desa di Jawa, marga di Sumatera, dan keluarga sedarah di Minangkabau.²⁵ Dengan demikian pemilik hak atas tanah boleh secara individu dan bersama. Pada dasarnya antara hak milik dan hak komunal adalah sama, perbedaannya adalah pada hak komunal pemiliknya terdiri dari beberapa orang yang merupakan persekutuan hukum adat. Pengertian hak milik komunal dapat dilihat pada :

- a) Conventie Besluit (S. 1885-102). Hak milik komunal adalah hak milik dari para gogol bersama-sama, yaitu : dari mereka yang mengerjakan tanah itu.
- b) Pasal 10 Ordonansi Desa (S. 1906-83). Hak milik komunal adalah hak milik desa sebagai badan hukum.

²⁴ Edy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1995, Hal. 36.

²⁵ *Ibid.*, Hal. 37.

- c) Residen F.A.E. Lacculle (1930). Tanah dipandang menurut pendapat rakyat sesungguhnya harus dipandang sebagai tanah dari desa sebagai persekutuan hukum adat.
- d) Menurut pandangan sekarang tanah komunal bukanlah tanah milik desa, tetapi tanah adari mereka yang memakainya, meskipun masih terbelakang dalam hak ulayat.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam lingkungan masyarakat hukum adat dikenal dengan hak ulayat yang merupakan hak persekutuan masyarakat hukum adat, yang berisikan wewenang dan kewajiban untuk menguasai, menggunakan dan memelihara alam yang ada dalam lingkungan wilayahnya. Wewenang tersebut dipegang oleh pemangku adat sebagai penguasa tertinggi dalam wilayahnya.

Di dalam hak ulayat diakui pula adanya hak atas tanah perseorangan terdapat pula hak kemasyarakatan. Wewenang pengguna tanah selalu disertai dengan kewajiban sehingga dalam pemanfaatan tanah tidak hanya berguna bagi dirinya tetapi juga bagi orang lain. Apabila kewajibannya tidak dipenuhi atau tidak ada tanda-tanda adanya hubungan seseorang dengan tanah, maka pemangku adat berhak untuk mengambil dan statusnya dikembalikan menjadi hak ulayat atau diberikan kepada orang lain. Hukum adat membedakan hak antara warga masyarakat dan warga asing sehubungan dengan pemilikan dan penguasaan tanah, pada dasarnya yang boleh mempunyai hak milik atas tanah adalah warga masyarakatnya.

B. KONDISI HUKUM PERUMAHAN

B. 1. Undang-Undang Perumahan

Perangkat lunak yang telah diciptakan oleh pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bidang perumahan sebelum adanya undang-undang rumah susun. Dalam hubungan ini dapat dicatat peristiwa ditetapkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan.

Perpu ini pada hakekatnya bertujuan untuk mendorong dan menggerakkan para warga negara perorangan maupun badan swasta untuk membangun perumahan berdasarkan azas kebebasan. Azas tersebut bermakna, setiap orang/badan mempunyai kebebasan untuk membangun rumah sekaligus pula bebas menentukan pendapatnya. Apakah rumah yang telah dibangun itu dihuni/dimanfaatkan sendiri sebagai tempat kediaman, atau disewakan/dijual kepada pihak lain.

Walaupun berlakunya azas kebebasan itu tidaklah berarti bahwa dalam hal membangun rumah pihak pembangun tidak diwajibkan mematuhi persyaratan-persyaratan tertentu. Dalam hal ini rumah yang dibangun itu tetap harus memenuhi syarat-syarat kesehatan, keindahan dan kesusilaan dan disesuaikan pula dengan perencanaan tata kota. Perpu ini dapat pula dinilai sebagai koreksi/pembaharuan terhadap salah satu ketentuan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1958 yang mengatur penghunian rumah-rumah yang dibangun

oleh masyarakat melalui sistem " Surat Izin Penghunian" (SIP) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah melalui Kantor Urusan Daerah (KUP).

Sebagai tindak lanjut adanya Perpu tersebut di atas, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1963. Beberapa ketentuan yang terdapat dalam peraturan pemerintah tersebut antara lain :

- a) Untuk memperlancar usaha pembangunan perumahan, Menteri Pekerjaan Umum menyediakan contoh-contoh rumah sehat, tahan lama dan memenuhi norma-norma kesusilaan;
- b) Agar pembangunan perumahan berjalan secara teratur, Kepala Daerah diwajibkan mengumumkan secara luas rencana pembangunan kota/desa dengan memberitahukan tanah-tanah yang disediakan guna pembangunan perumahan (PP No. 17 Tahun 1963 pasal 9 ayat 1 dan 2).

Selain itu ditetapkan pula bahwa Kepala Daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan harga sewa yang layak setelah mendengar pertimbangan Panitia Perumahan setempat (pasal 3).²⁶

Kewenangan Kepala Daerah Tingkat I untuk menetapkan harga sewa tersebut berkaitan dengan adanya penyerahan tugas urusan perumahan kepada

²⁶ Lihat Sardjono, *Menuju Tinggal Landas Pembangunan Nasional di Bidang Perumahan Rakyat*, Majalah Prisma No. 5, Jakarta : LP3ES, 1986.

Pemerintah Daerah Tingkat I dari Pemerintah Pusat (Kementrian Sosial), berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 1958.

Peraturan pemerintah tersebut, selain mengatur hubungan sewa-menyewa dibidang perumahan dan badan yang bertugas menyelesaikan sengketa sewa-menyewa perumahan yakni : Kantor Urusan Perumahan (KUP), juga menetapkan pembatasan harga sewa rumah tertinggal pertahun sebanyak-banyaknya 4 (empat) persen dari harga bangunan yang disewakan.

Kantor Urusan Perumahan selain menyelesaikan sengketa sewa-menyewa perumahan, juga mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan : Surat Perintah Pengosongan (SPP) terhadap orang yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa SIP yang sah. Pengeluaran perintah tersebut didasarkan atas permintaan pihak yang berkepentingan.²⁷

Selanjutnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, kewenangan menyelesaikan/mengadili sengketa sewa-menyewa perumahan yang semula oleh lembaga eksekutif (KUP) dihapuskan dan kemudian wewenang tersebut dialihkan pada lembaga yudikatif yakni : Pengadilan Negeri.²⁸

Peraturan perundang-undangan di bidang perumahan yang cukup penting untuk dikemukakan pula adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964

²⁷ Rudy T. Erwin dan J.T. Prasetyo, *Himpunan Peraturan-Peraturan Perumahan dan Sewa-Menyewa*, Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang *Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan, pasal 2,3,7 dan 14, Hal 28.*

²⁸ Lihat Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang *Hubungan Atas PP No. 49 Tahun 1964, pasal 1 huruf f.*

yang menetapkan PERPU Nomor 6 Tahun 1962 mengenai Perumahan, dengan berbagai penyempurnaan menjadi undang-undang.

Dalam UU ini, pada dasarnya tetap dipakai asas kebebasan dan individual dalam arti setiap warga negara dan badan swasta dapat bebas membangun perumahan untuk keperluannya sendiri atau untuk usahanya. Pihak pemerintah hanya bertugas dan berwenang memberikan bimbingan dan fasilitas dalam hal pembangunan rumah/perumahan. Selain itu juga, pemerintah bertugas mengadakan penelitian untuk perbaikan dalam pembangunan perumahan dengan mengutamakan usaha memperendah biaya, mempertinggi mutu bangunan.²⁹

Undang-Undang pengganti dari UU Nomor 1 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40), Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476 menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3), Tambahan Lembaran Negara 2611 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Dalam konsideran UU No. 04 Tahun 1992 disebutkan sebagai berikut :

"Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membentuk watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat".

²⁹ lihat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan*, pasal 3 dan 5.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri.

Dalam pasal 1 *ayat 1*; disebutkan bahwa Rumah adalah : bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, *ayat 2*; Perumahan adalah : kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, *ayat 3*; Pemukiman adalah : bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dari pasal 1 dapat dijelaskan secara keseluruhan bahwa perumahan dan pemukiman berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Selanjutnya isi pasal-pasal yang terkandung dalam UU inilah yang dijadikan sebagai pembanding dalam melihat praktek perjanjian sewa-menyewa rumah disatu sisi dan sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" disatu sisi.

B. 2. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) ini didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 yang kemudian disempurnakan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Perum Perumnas merupakan suatu perusahaan sebagai suatu kegiatan produksi yang bertujuan untuk mengadakan kegiatan-kegiatan produktif di bidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan sesuai dengan kebijakan pemerintah. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka Perum Perumnas melakukan usaha-usaha sebagai berikut :

- (a) Mempersiapkan perencanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dalam arti luas dan prasarana lingkungan;
- (b) Mengusahakan pembiayaan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugasnya;
- (c) Menyiapkan dan melaksanakan/mengendalikan pelaksanaan proyek-proyek pembangunan perumahan dan proyek prasarana lingkungan yang mencakup penguasaan dan pematangan tanah, pembangunan perumahan dan kegiatan lainnya;
- (d) Mengelola tanah-tanah yang dikuasainya, dengan kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya.

Status Perum Perumnas sebagai suatu badan hukum yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) bermakna bahwa modal perusahaan tersebut

bersumber dari keuangan negara yang dipisahkan dari Anggaran dan Belanja Negara (APBN), sehingga modal perusahaan tidak atas saham-saham. Perum Perumnas sebagai suatu perusahaan negara (Badan Usaha Milik Negara/BUMN) yang tunduk pada UU No. 19 Tahun 1960 jo PP No. 12 Tahun 1989³⁰, mempunyai sifat dan fungsi memberikan jasa kepada umum dengan tidak menitikberatkan untuk mencari keuntungan.³¹

B. 3. Pembangunan Rumah Susun

B. 3. 1. Rumah Susun Perum Perumnas

Yang menjadi landasan hukum pembangunan rumah susun adalah :

- a) Undang-Undang No. 04 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- b) Instruksi Presiden No. 05 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara.

Pembangunan rumah susun pada dasarnya dimaksudkan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah di wilayah perkotaan yang harganya cenderung terus meningkat. Selain itu juga, pembangunan rumah susun dilaksanakan, pembangunan rumah susun dilaksanakan dalam rangka : Program Peremajaan Kota (Urban Renewal). Dalam program ini suatu lingkungan yang

³⁰ Abdul Hariss dalam Abdulkadir Muhammad, *Makalah Hukum Badan-Badan Usaha " Privatisasai Perusahaan di Indonesia : Restrukturisasi dan Penawaran Umum"*, Semarang, 1999, Hal. 4. PP No. 12 Tahun 1989 membagi Perusahaan Negara menjadi 3, yaitu : Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Persero (Persero).

³¹ Sri Redjeki Hartono, *Sari Kuliah Hukum Badan-Badan Usaha*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1998.

telah ditetapkan untuk diremajakan secara menyeluruh, kemudian diperbaiki dan ditata kembali menjadi lingkungan yang lengkap dengan sarana dan prasarana.³²

Pembangunan rumah susun dalam kerangka demikian pertama kali dibangun di Sarijadi (Bandung), kemudian di Klender (Jakarta Timur) tahun 1982, di Mananggalan (Surabaya) tahun 1985, di Ilir Barat (Palembang) tahun 1986 dan di Sukarame (Medan) tahun 1987.³³ Sedangkan di Kotamadia Jambi sendiri berdirinya rumah susun yang pertama tahun 1990-an di Kelurahan Payo Lebar.³⁴

Secara umum, pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh :

- 1) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- 2) Badan usaha milik swasta;
- 3) Koperasi;
- 4) Swadaya masyarakat (pasal 5 ayat 2).

Pembangunan rumah susun dilakukan oleh Perum Perumnas, apabila :

- a) Harga tanah matang per kavling pada lokasi bersangkutan melebihi biaya konstruksi (membangun) rumah yang horizontal. Misalnya harga bangunan rumah pada suatu kavling tertentu senilai Rp 5 juta, sedangkan harga kavlingnya melebihi Rp 5 juta;

³² Lily Mulyati, *Pembangunan Rumah Susun Ditinjau dari Aspek Hukum dan Aspek Lingkungan Hidup, Tesis*, Pasca Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1992, Hal. 67.

³³ *Ibid.*, Hal 66.

³⁴ Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi Bekerjasama dengan Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, *Kotamadia Jambi dalam Angka*, Jambi, 1995, Hal. 213.

- b) Kepadatan penduduk pada suatu kota dinilai sudah sangat tinggi;
- c) Adanya lokasai-lokasi yang kumuh (slums area) yang terletak di pusat kota. Sedangkan pada lokasi tersebut, sudah tidak dapat ditata kembali sehingga perlu diremajakan.

Peremajaan yaitu dengan pembakaran sebagian atau seluruh yang seluruh atau sebagian yang berada diatas tanah Negara dan kemudian ditempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan.

Untuk Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi memenuhi kreteria adanya rumah susun adalah pada point ketiga, yaitu : adanya lokasi-lokasi yang kumuh (slums area) yang terletak di pusat kota. Sedangkan pada lokasi tersebut, sudah tidak dapat ditata kembali sehingga perlu diremajakan. Tempat-tempat tersebut adalah rumah-rumah yang didiami di sepanjang Sungai Batanghari, terutama rumah-rumah rakit.³⁵

Bagi sebagian masyarakat Indonesia, terutama yang berdiam di wilayah pedesaan dan wilayah perkampungan di kota-kota besar, berdiam dan bertempat tinggal pada rumah bertingkat (flat) masih merupakan hal yang baru dan belum terbiasa. Dari itu dapat dipahami apabila masih terdapat sebagian masyarakat

³⁵ Rumah Rakit adalah rumah yang didirikan/dibangun diatas air, dengan drum-drum berfungsi sebagai alat untuk mengapungkan .

yang pada tahap pertama agak enggan untuk bertempat-tinggal di rumah susun.³⁶

Namun demikian, pembangunan rumah susun terutama di kota-kota besar, seperti Jakarta, Bandung, Surabaya dan Medan merupakan alternatif yang semakin harus diterima oleh penduduk di wilayah perkotaan untuk mendapatkan tempat kediaman yang layak, sehat dan murah harganya.³⁷

Dalam pasal 1 ayat 1 UU Nomor 04 Tahun 1988 menyebutkan bahwa Rumah Susun adalah :

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Ayat 2 ; Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Ayat 4 ; Bagian Bersama adalah bagian rumah susun dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Ayat 5 ; Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Ayat 6 ; Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas

³⁶ Endah Parwati Soebroto, *Aspek-Aspek Sosial Psikologis pada Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota-Kota Besar*, Makalah disajikan pada Seminar Habitat Nasional I oleh Ikatan Arsitek Indonesia, Jakarta, 24-26 Maret 1983. Hal. 8.

³⁷ Eko Budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Cetakan III, Bandung, 1998, Hal. 154.

dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Ayat 7 ; Hipotik adalah:

Hak Tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan pasal 1162 KUHPerdara Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan UU sebagaimana dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotik dalam KUHPerdara Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam UU ini,

dan ayat 8 ; Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.

Keterangan pasal 1 dari beberapa ayat diatas dapat dijelaskan dibawah ini :

Rumah Susun yang dimaksudkan dalam UU ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain. Bagian bersama pada ayat 4 adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga lift, selasar, saluran-saluran pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi serta ruang untuk umum. Benda bersama dalam ayat 5 adalah antara lain : tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Sedangkan masalah Hipotik dan Fidusia, hal ini berkaitan dengan pasal 12 yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :
 - a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
 - b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.
- 2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksud untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Pasal-pasal mengenai hipotik dan fidusia ini tidak berlaku lagi dengan keluarnya UU No. 4 Th. 1996 yang nantinya kita bahas lebih lanjut pada bab pembahasan, dikarenakan motif ekonominya akan timbul karena diperbolehkannya rumah sebagai objek sewa untuk dibebani hak tanggungan.

B. 3. 2. Rumah Susun Non Perum Perumnas

Berdasarkan data yang ada, pertama kali pembangunan rumah susun untuk tempat kediaman dilakukan di Jalan Iskanadarsyah Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Rumah susun di jalan tersebut dikenal dengan Komplek RURNI, yang

dibangun oleh Jawatan Gedung-Gedung Departemen Pekerjaan Umum pada Tahun 1957.³⁸

Rumah susun RURNI terdiri dari 1 (satu) blok yang berlantai 3 (tiga) tingkat dan tiap lantai mempunyai 4 (empat) unit hunian yang masing-masing luasnya 90 m². Penghuni rumah susun ini berstatus sebagai penyewa dengan membayar uang sewa setiap bulan kepada Departemen Pekerjaan Umum (PU).

Selain itu terdapat pula Komplek rumah susun Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian (PTIK) dan Komplek Rumah Susun Pasar Jum'at Kebayoran Lama. Rumah susun PTIK khusus dihuni oleh anggota kepolisian yang mendapat tugas belajar di PTIK dan staf perguruan tinggi kedinasan itu sendiri. Begitu pula halnya pada rumah susun Pasar Jum'at Kebayoran Lama yang didirikan oleh Departemen PU pada Tahun 1975, khususnya hanya dihuni oleh karyawan departemen tersebut.

Status penghunian pada kedua komplek tersebut adalah sebagai penyewa atau penghuni sementara. Penghuni yang tinggal pada rumah susun tersebut didasarkan atas izin menghuni yang dikeluarkan oleh Departemen PU dan surat penunjukan untuk menghuni dari PTIK.

Rumah susun yang dapat dihuni oleh masyarakat umum dan penghuninya berstatus sebagai penyewa adalah rumah susun yang dibangun oleh Yayasan Puljo Mas yang berlokasi di Jalan Perintis Kemerdekaan dan wilayah Pluit

³⁸ Endah Parwati Soebroto, *Op. Cit.*, Hal. 70.

Jakarta Utara. Yayasan tersebut bernaung di bawah atau merupakan organ Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.³⁹

Rumah susun Pulo Mas berjumlah 37 blok yang dapat menampung sebanyak 592 Kepala Keluarga (KK)/(592 unit hunian satuan rumah susun), yang terdiri dari tipe 36 dan tipe 54, dengan luas ruangan yang demikian, perumahan tersebut memang ditujukan untuk golongan masyarakat menengah ke bawah. Tiap penghuni pada prinsipnya membayar uang sewa perbulan. Penghuni rumah susun Pulo Mas terdiri dari 70 % pegawai/karyawan perusahaan swasta, 18 % dari kalangan pegawai negeri dan sisanya 12 % dihuni oleh mahasiswa.

C. FUNGSI DAN BUDAYA HUKUM DALAM MASYARAKAT

C. 1. Fungsi Hukum dalam Masyarakat

Professor Antonie A. G. Peters dari Rijksuniversiteit Utrecht pada seminar mengenai hukum dan masyarakat yang diadakan oleh Pusat Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro tanggal 5 dan 6 Juni 1981 menyatakan bahwa terdapat tiga (3) perspektif dari fungsi hukum dalam masyarakat, yaitu : *pertama* ; perspektif kontrol sosial (***social control***), *kedua*; perspektif untuk mengadakan perubahan-perubahan dalam masyarakat

³⁹ Eko Budihardjo, ***Rumah Susun Delapan Lantai Betulkan Sudah Waktunya***, Kompas, Rabu 8 Juni 1983.

(social engineering) dan yang ketiga perspektif emansipatif.⁴⁰

C. 1. 1. Perspektif Social-Control :

Fungsi hukum yang essential adalah fungsi untuk menjamin stabilitas dan kepastian sebagai tujuan-tujuan utama dari hukum.⁴¹ Untuk dapat memahami lebih dalam masalah bagaimana hukum berfungsi di dalam masyarakat perlu diperhatikan pendapat Rudolf von Ihering yang mengemukakan bahwa : *laws were only one way to achieve the end namely social control* (hukum hanya merupakan salah satu cara saja untuk mencapai tujuan masyarakat yaitu mengadakan pengendalian sosial) , selanjutnya menurut von Ihering hukum merupakan : *an instrument for serving the needs of society where there is an innovitable conflict between the social need of man and each individual's self interest* (sebuah instrumen untuk melayani kebutuhan-kebutuhan masyarakat di tempat kejadian konflik yang tidak dapat dihindarkan antara kebutuhan sosial tiap-tiap manusia dengan kepentingan pribadinya masing-masing).⁴²

⁴⁰ Dalam bagian ini penulis merujuk beberapa sumber antara lain : A.G. Peter dalam Ronny Hanitijo Soemitro, *Studi Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1985, Hal. 10-11. Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Indonesia, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, P.T Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1986, Hal. 159-161. Mulyana W. Kusumah, *Peranan dan Pendayagunaan Hukum dalam Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1982, Hal. 3-9.

⁴¹ Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Renungan terhadap Filsafat Hukum*, Lembaga Penelitian Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, 1978, Hal. 18.

⁴² Charles Conway dalam Ronny Hanitijo Soemitro, *Permasalahan Hukum di Dalam Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1984, Hal. 4. Ronny Hanitijo Soemitro, *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, Sinar Baru, Bandung, 1984, Hal. 60-61.

Fungsi hukum yang telah banyak diketahui oleh umum ini adalah fungsi sebagai suatu mekanisme pengendalian sosial. Mekanisme pengendalian sosial ini berupa suatu proses yang telah direncanakan terlebih dahulu atau bahkan memaksa anggota masyarakat agar supaya mematuhi norma-norma hukum atau tata tertib hukum yang sedang berlaku.⁴³

Pengendalian sosial dapat dibedakan menjadi pengendalian sosial yang bersifat preventif, represif dan gabungan preventif-represif.⁴⁴ Pengendalian sosial yang bersifat preventif berupa pencegahan terhadap gangguan pada keseimbangan antara stabilitas dan fleksibilitas masyarakat. Pengendalian sosial yang bersifat represif bertujuan untuk mengembalikan keseimbangan yang mengalami gangguan.

Cara-cara menyelenggarakan pengendalian sosial dapat diklasifikasikan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu : yang bersifat fisik, kebendaan dan simbolis.⁴⁵ Penggunaan senjata dalam pengendalian sosial misalnya bersifat fisik karena akibatnya terasa pada jasmani seseorang. Sistem kekuasaan yang mengandalkan pada cara-cara dalam melakukan pengendalian sosial biasanya dinamakan *coersive power* dan dari ini banyak dilakukan di negara-negara yang sedang bergolak.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Yayasan Penerbit Universitas Indonesia Jakarta, 1975, Hal. 75.

⁴⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Permasalahan Hukum di dalam Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1984, Hal. 4.

⁴⁵ Ida Ayu Astika, *Lembaga Sosial sebagai Sosial Kontrol*, Majalah Kerta Patrika Fakultas Hukum Universitas Udayana No.11 Tahun ke IV September 1978, Hal. 18-24.

Masyarakat yang keadaannya tenang dan tenteram, biasanya lebih berhasil mempergunakan hukum sebagai sarana pengendalian sosial tanpa perlu menggunakan kekerasan, karena sebagian anggotanya sudah mematuhi norma-norma hukum yang sudah melembaga. Penggunaan hal-hal yang bersifat kebendaan dalam melakukan pengendalian sosial meliputi benda-benda maupun jasa-jasa. Kekuasaan yang mengandalkan pada cara-cara ini dinamakan *utilitarian power* dan hal demikian ini banyak dilakukan di dalam masyarakat yang sudah menghargai faktor-faktor materiil serta sudah mengakui perlunya imbalan yang sesuai terhadap daya kreasi dari anggota masyarakatnya. Keadaan demikian biasanya terdapat pada masyarakat yang mempunyai ekonomi kuat.

Pengendalian sosial yang bersifat simbolis mengutamakan proses pemberian teladan dalam bentuk norma-norma yang diabstraksikan dari tingkah laku-tingkah laku bagian terbesar anggota masyarakatnya. Kekuasaan yang mengendalikan tingkah laku anggota masyarakatnya dengan cara yang demikian ini dinamakan *normative power* atau *social power*.

Ketiga macam cara sebagaimana diuraikan di atas masing-masing merupakan sarana dari penguasa untuk mencapai tujuannya yang berbeda-beda. Cara-cara yang bersifat fisik bertujuan agar anggota-anggota masyarakat takut dan mengalah, cara-cara yang bersifat kebendaan bertujuan agar anggota-anggota masyarakat sebanyak mungkin mematuhi norma-norma yang berlaku sedangkan yang bersifat simbolis bertujuan untuk meyakinkan anggota-anggota masyarakat.

Menurut Soedjono Soekanto,⁴⁶ sebenarnya ketiga cara pengendalian sosial di atas secara ideal harus diterapkan secara bersama-sama dalam masyarakat, akan tetapi salah satu cara akan lebih menonjol daripada cara-cara yang lain di dalam menghadapi situasi tertentu yang terjadi di dalam masyarakat itu. Sedangkan menurut Talcott Parsons⁴⁷ agar hukum dapat mengemban fungsi kontrol tersebut ada 4 (empat) prasyarat fungsional dari suatu sistem hukum, yaitu : *pertama*; masalah dasar legitimasi, yakni : menyangkut ideologi yang menjadi dasar penataan aturan hukum, *kedua*; masalah hak dan kewajiban masyarakat yang menjadi sasaran regulasi hukum beserta proses hukumnya, *ketiga*; masalah sanksi dan lembaga yang menerapkan sanksi tersebut dan *keempat*; masalah kewenangan penegakan aturan hukum.

Sedangkan Berger berpendapat bahwa tidak ada masyarakat yang bisa hidup langgeng tanpa kontrol sosial dari hukum sebagai saranya.⁴⁸ Sebagai sarana kontrol sosial maka hukum bertugas agar masyarakat tetap berada di dalam pola-pola tingkah laku yang diterima olehnya.⁴⁹ Dalam peran yang sedemikian itu, maka hukum hanya mempertahankan saja apa yang telah menjadi sesuatu yang tetap dan diterima dalam masyarakat.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*

⁴⁷ Talcott Parsons dalam Tom Cambell, *Tujuh Teori Sosial (Sketsa, Penilaian dan Perbandingan)*, Kanisius, Yogyakarta, 1994, Hal. 220-230. Masalah ini juga dapat dilihat dalam buku Ronny Hanitijo Soemitro, *Studi Hukum dan Masyarakat (Bab VII mengenai Pengembangan Konsep Talcott Parsons yang Berhubungan dengan Hukum)*, yang kemudian dikembangkan oleh Harry C. Bredemeier, *Loc. Cit.*, Hal. 75.

⁴⁸ Peter L Berger, *Invitation to Sociologi : A Humanistic Perspective*, (Alih Bahasa Dhanial Dhakidae), Inti Sarana Aksara, Jakarta, Hal. 98.

⁴⁹ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, Hal. 117.

C. 1. 2. Perspektif Social - Engineering :

Di samping berfungsi sebagai sarana pengendali sosial, hukum juga masih dapat menjalankan fungsinya yang lain, yakni fungsi untuk mengadakan perubahan-perubahan di dalam masyarakat. Pengendalian secara sadar terhadap sistem hukum normatif mewujudkan suatu mekanisme yang dapat dipergunakan oleh akan dan kesadaran manusia guna mengendalikan proses-proses sosial untuk mencapai suatu masyarakat yang dicita-citakan.

Pengembangan organisasi yang secara khusus ditujukan untuk membentuk norma-norma dan memberikan sanksi-sanksi, menimbulkan potensi untuk melakukan pengendalian sosial secara rasional. Norma-norma tersebut memberikan suatu bentuk struktural pada masyarakat. Dengan sistem normatif secara sadar, maka negara memperoleh suatu sarana, yaitu berupa hukum untuk merubah masyarakatnya sendiri dengan mengadakan usaha secara sadar dan rasional.

Oleh Muchtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa hukum harus peka terhadap perkembangan masyarakat dan disesuaikan serta menyesuaikan diri dengan keadaan yang sesungguhnya telah berubah, oleh karena itu hukum harus pula difungsikan sebagai alat untuk membantu proses perubahan masyarakat.⁵⁰

⁵⁰ Muchtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1975, Hal. 11; juga dalam *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, Hal. 7.

Penggunaan hukum sebagai instrumen untuk menghasilkan suatu bentuk masyarakat sebagaimana dikehendaki sudah tercantum sebagai ide didalam setiap hukum modern, sehingga merupakan sifat yang pada umumnya dimiliki oleh hukum modern tetapi studi yang sistematis mengenai ini sebenarnya sudah dikemukakan pada kurun waktu dari abad ini oleh Roscoe Pound.⁵¹

Lebih lanjut Prof. Ronny⁵² : menjelaskan bahwa konsepsi operasional dari *social engineering* dengan menggunakan hukum sebagai sarana sebenarnya didasarkan pada dua konsepsi lain, yaitu : konsepsi tentang ramalan dari akibat-akibat yang dikemukakan oleh Lundberg dan Lansing (1937) dan konsepsi Hans Kalsen (1967) mengenai aspek rangkap dari peraturan hukum.

Pendapat Lundberg dan Lansing mengenai ramalan dari akibat-akibat yang terjadi bahwa setiap aturan hukum yang menimbulkan perubahan sosial, memberikan dorongan pada tingkah-laku dari para pemegang peran. Tingkah laku dari setiap individu mewujudkan suatu fungsi di dalam bidang dimana individu itu bertingkah laku.

Hans Kalsen mengemukakan bahwa peraturan hukum yang diundangkan oleh penguasa yang berwenang di dalam suatu negara modern mempunyai aspek rangkap. Peraturan hukum yang ditujukan pada seorang anggota masyarakat, yang menunjukkan padanya suatu cara tertentu dalam

⁵¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Perspektif Sosial dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum*, Agung Press, Semarang, 1989, Hal. 23.

⁵² *Ibid.*, Hal. 6-10.

bertingkah laku, sekaligus ditujukan pula pada hakim yang memerintahkan bahwa apabila menurut pendapat hakim itu masyarakat tadi melanggar aturan hukum itu, maka hakim tersebut hendaknya menjatuhkan sanksi terhadap anggota masyarakat itu. Dengan demikian setiap aturan hukum dalam bentuknya yang primer adalah suatu fragmen dari suatu putusan pengadilan yang hipotetis.

Dari konsepsi yang dikemukakan di atas Robert B. Seidman menyusun suatu model mengenai bekerjanya hukum dalam masyarakat :

- a) Setiap orang di dalam masyarakat memegang suatu peranan tertentu, pemegang peranan dipergunakan untuk menunjukkan sasaran daripada pengaturan;
- b) Setiap pemegang peran termasuk mereka yang memegang peran sebagai anggota lembaga pembuatan peraturan atau pejabat pada lembaga penerapan sanksi berperan bukan hanya karena fungsinya sebagai pemegang peran dan karena kegiatan penerapan sanksi adanya faktor-faktor sosial dan personal lainnya;
- c) proses itu harus diikuti secara terus-menerus agar dapat memberikan umpan-balik yang sebaik-baiknya untuk meningkatkan efektivitas pengaturan itu.

Selanjutnya Seidman menyatakan bahwa tema sentral dari social engineering melalui hukum ini adalah : bagaimana kita menggerakkan tingkah-laku anggota masyarakat atau mencapai keadaan yang diinginkan melalui hukum. Untuk mengangkat kerja social engineering ini para justisia bel juga dinamakan pemegang peran (*role occupant*). Hukum menentukan peranan apa yang diharapkan dari seseorang itu (*role expectation*); sedangkan apa yang dijalankan

oleh seseorang sehubungan dengan tuntutan aturan hukum, disebut peranan yang dijalankan (*role performance*).⁵³

Jadi langkah yang diambil dalam social engineering bersifat sistematis, dimulai dari identifikasi problem sampai kepada jalan pemecahan yaitu :

- (a) Mengenal problem yang dihadapi sebaik-baiknya;
- (b) Memahami nilai-nilai yang ada dalam masyarakat;
- (c) Membuat hipotesa-hipotesa dan memilih mana yang paling layak untuk bisa dilaksanakan;
- (d) Mengikuti jalannya penerapan dan mengukur efek-efek.⁵⁴

⁵³ Robert B. Seidman , *The Communication of Law and the Process of Development*, Wisconsin Law Review, 3, 1972, Hal. 686, dalam Satjipto Rahardjo, *Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial bagi Pengembangan Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1977, Hal. 65.

⁵⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hal. 208.

C. 1. 3. Prespektif Emansipasi Masyarakat terhadap Hukum :

Prespektif ini merupakan tinjauan dari bahwa hukum (*the bottoms up view of the law*) dan dapat pula disebut sebagai perspektif konsumen (*the consumer's perspective of the law*).⁵⁵ Hukum dalam prespektif ini meliputi studi, seperti misalnya kemampuan hukum sebagai sarana penampung aspirasi masyarakat, budaya hukum, kesadaran hukum, penegakan hukum dan lain-lain.

Berangkat dari suatu pemahaman bahwa hukum dipakai untuk menganyomi masyarakat, atau dapat dikatakan bahwa hukum menurut Bredemeier (dalam fungsinya melakukan integrasi) ditempatkan pada kedudukan sentral di tengah-tengah suatu proses hubungan masukan dan keluaran. Bredemeier berpendapat bahwa hukum disini ditekankan pada fungsinya untuk menyelesaikan konflik-konflik yang timbul dalam masyarakat secara teratur.⁵⁶

Khusus mengenai konsep fungsi integratif dari fungsi sebagai sarana pengayoman, Harry C. Bredemeier menitikberatkan perhatian pada struktur hukum eksistensi pengadilan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyelesaian konflik yang secara ideal harus memperhatikan nilai-nilai dasar dari hukum itu sendiri yang mencakup kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan. Dalam hal ini fungsi hukum adalah untuk menyelesaikan konflik-

⁵⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, Hal. 11.

⁵⁶ Bredemeier dalam Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Alumni, Bandung, 1979, Hal. 31.

Konflik secara tertib.⁵⁷

Terkait masalah keadilan sebagaimana disinggung di atas, maka oleh Thomas Hobbes dikatakan bahwa untuk suatu keadilan diperlukan aturan-aturan dengan mana perbuatan-perbuatan manusia dapat diukur. Hal ini berarti harus ada negara sebagai pembuat undang-undang, karenanya bila tidak ada undang-undang akan menimbulkan tidak adanya keadilan, sebab keadilan tidak berdasar pada oknum, melainkan pada ikatan-ikatan kemasyarakatan.⁵⁸ Paham yang demikian ini dianut pada negara-negara yang untuk selanjutnya akan mengedepankan paham individual.

Dewasa ini bagi suatu negara modern, tujuannya adalah untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan rakyatnya atau dengan perkataan lain untuk mencapai keadilan sosial (*welvaartstaat*). Suatu negara yang hanya bertujuan untuk mencapai kepastian hukum saja di dalam bentuknya yang negatif, maka negara tersebut akan menjadi negara kekuasaan (*machtstaat*). Berbeda dengan kepastian hukum yang bersifat umum, maka keadilan akan lebih menekankan pada faktor atau keadaan yang khusus. Hal ini disebabkan keadilan itu sebenarnya merupakan soal perasaan. Keadilan merupakan suatu keadaan keseimbangan yang membawa ketentraman di dalam hati orang yang apabila

⁵⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Politik, Kekuasaan dan Hukum*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1998, Hal. 59. Sebelumnya dalam buku karangan Prof. Ronny berjudul Permasalahan Hukum di dalam Masyarakat juga dibahas tentang fungsi hukum integratif lihat halaman 10.

⁵⁸ J.J von Schmid, *Ahli-Ahli Pikir Besar tentang Negara dan Hukum*, diterjemahkan oleh R. Wiranto, Djamiludin Datuk Singomangkuto dan Djarnadi, P.T. Pembangunan, Jakarta, 1988, Hal. 135.

diganggu akan menimbulkan keguncangan. Secara sederhana dapatlah dikatakan bahwa keadilan senantiasa mengandung suatu unsur penghargaan, penilaian dan pertimbangan.⁵⁹

Rasa keadilan telah dibawa oleh manusia sedari kecil dan memang benar manusia telah diberi kecakapan untuk merasakan apa yang dinamakan adil melalui pengalaman sehari-hari yang lama-kelamaan menimbulkan keinsyafan atas keadilan manusia, dengan patokan barang siapa yang berjasa harus menerima anugerah dan yang berbuat salah harus menerima hukuman yang setimpal dari kesalahannya.

Pada masyarakat sederhana, hubungan-hubungan atau pola hubungan antara para anggota masyarakat terjadi sangat erat berdasarkan azas kekerabatan serta sentimen dan kepercayaan yang sama serta mempunyai lingkungan yang relatif stabil, maka penyelenggaraan keadilan lebih tampak mudah.⁶⁰

Dengan meminjam inti pemikiran dari 3 (tiga) perspektif fungsi hukum tersebut, maka secara teoritis dapatlah dikatakan bahwa tidak berfungsinya hukum tentang sewa-menyewa, adalah karena institusi hukum baik pada level substansi dan struktur kurang menginspirasi kepentingan-kepentingan yang menjadi prasyarat untuk dapat berfungsinya suatu sistem hukum sebagai sarana kontrol sosial (*social control*), kurang maksimal dalam merekayasa

⁵⁹ W. Friedman, *Legal Theory*, Fourt Edition, Stevant and Son's Limited, London, 1960, Hal. 106.

⁶⁰ Esmi Warassih Pujirahayu, *Hukum sebagai Sistem Norma dan Fungsinya*, dalam Masalah-Masalah Hukum, Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, No. 05 Tahun XXI/1991, Semarang, Hal. 09.

(*mengengineering*) masyarakat yang menjadi sasaran dari regulasi hukum serta pada level budaya hukum (*legal culture*) tampak berseberangan dan atau tidak sejalan dengan sistem nilai yang membentuk perilaku masyarakat Kotamadia Jambi dalam menjalankan sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Kotamadia Jambi.

C. 2. Budaya Hukum dan Berfungsinya Hukum dalam Masyarakat

Konsep mengenai budaya hukum adalah konsep yang relatif baru dalam kajian hukum pada umumnya dan perkembangan kajian hukum di negara kita khususnya.⁶¹ Konsep tentang budaya hukum ini untuk pertama kali diperkenalkan oleh Lawrence M. Friedman pada tahun 1969 dan kemudian dikembangkan oleh beberapa sarjana seperti Daniel S. Lev dan khususnya di Indonesia konsep ini dikembangkan oleh Prof. Dr. Satjipto Rahardjo bersamaan dengan usaha perkembangan studi hukum dan masyarakat. Karena sifatnya yang masih baru, maka adalah wajar bilamana terdapat perbedaan pandangan mengenai konsep ini yang memang masih belum begitu populer di kalangan ahli hukum kita.

Menurut Lawrence M. Friedmann, setiap sistem hukum selalu mengandung tiga komponen, yaitu komponen struktural, komponen substansial dan komponen kultural. Akan tetapi kebanyakan orang selalu berpendapat bahwa apa yang dinamakan sistem hukum hanya mencakup komponen struktural dan

⁶¹ Daniel S. Lev, *Judicial Institutions and Legal Culture in Indonesia*, Dalam Claire Holt (Ed.) *Culture and Politics in Indonesia*, Cornell University Press, 1972, Hal. 247.

substansial saja tanpa mempertimbangkan adanya komponen kultural tersebut.

Mengenai konsep yang pertama, ia mengemukakan pendapat sebagai berikut :

"First many features of a working legal system can be called structural – the moving parts, so to speak of the machine Courts are simple and obvious example; their structures can be described; a panel of such and such a size, setting at such and such a time, which this or that limitation on jurisdiction. The shape size, and powers of legislature is another of structure. A written constitution is still another important feature in structural landscape of law. It is, or attempt to be, the expression or blueprint of basic Features the country's legal process, the organization and framework of government".⁶²

(pertama, banyak tulisan mengenai sistem hukum yang berjalan dapat disebut – bagian yang bergerak, sehingga untuk berbicara mengenai mesin pengadilan merupakan suatu contoh yang sederhana dan jelas; struktur mereka dapat dijelaskan; sebuah papan yang sedemikian terukurnya, diatur dalam waktu terencana yang batasnya dalam yurisdiksi. Ukurannya dan kekuatan aturan merupakan bentuk struktur yang lain. Peraturan yang tertulis adalah bentuk penting yang lain dalam struktur hukum. Peraturan yang tertulis merupakan pernyataan cetak biru dan tulisan-tulisan dari proses hukum suatu negara, organisasi dan kerangka kerja pemerintah).

Sedangkan komponen yang kedua, Friedmann menulis pula sebagai berikut :

"The second type of component can be called substansive. The are the actual product of the legal system – what the judges, for example, actually say and do. Substance includes, naturally, enough, those propositions referrend to as legal rules; reaqlistically, it also includes rules whice are not written down, i.e. those regulaties of behavior that could be reduced to a general statement. Every decision, too, is a substantive produvt of the legal system, as is every doctrine annouced in court, or enacted by legislature, or adopted by agency of government".⁶³

⁶² Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Tebaran Pikiran tentang Studi Hukum dan Masyarakat*, Media Sarana Press, Jakarta, 1986 Hal.86.

⁶³ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Ibid*, Hal. 87.

(tipe *kedua* dari komponen tersebut dapat disebut substansif. Mereka adalah produk yang sebenarnya dari sistem hukum – sebagai contoh : apa yang dilakukan dan dikatakan oleh para hakim. Substansi ini meliputi preposisi yang mengacu kepada peraturan-peraturan hukum dan secara realistis ini menyangkut hukum yang tidak tertulis sebagai contoh : perilaku yang dapat direduksi ke dalam pernyataan yang umum. Setiap keputusan merupakan sebuah produk yang substansif dari sistem hukum, seperti ketika setiap doktrin itu diumumkan dalam pengadilan atau dilakukan oleh pembuat UU atau diadopsi oleh badan pemerintah).

Dari uraian yang dikemukakan oleh Friedmann tersebut tampak kepada kita bahwa komponen struktural dari suatu sistem hukum adalah mencakup berbagai institusi yang diciptakan dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Salah satu diantara lembaga tersebut adalah Pengadilan. Dalam kaitannya dengan ini termasuk pembicaraan tentang bagaimana struktur organisasinya, landasan hukum bekerjanya, pembagian kompetensi dan lain-lain, sedangkan komponen substansif adalah mencakup segala apa saja yang merupakan keluaran dari suatu sistem hukum. Di dalam pengertian ini termasuk norma-norma hukum, baik yang berupa peraturan, keputusan-keputusan, doktrin-doktrin sejauh semuanya ini digunakan dalam proses yang bersangkutan.

Lebih jauh Friedmann mengatakan apabila direnungkan barang sedikit, orang akan mengakui, bahwa komponen atau unsur hukum itu bukan hanya terdiri atas komponen struktural dan substansial saja, karena masih diperlukan adanya komponen ketiga yang mencakup sikap-sikap yang bersifat umum dan nilai-nilai yang akan menentukan bekerjanya sistem hukum yang bersangkutan. Untuk itu Friedmann mengatakan :

"Structure and substance are what people ordinarily refer to as the legal system. But most people would readily concede, after a little thought, that there are more than these two elements to law. A court announces a policy of decision and sits waiting for litigants. Structure and substance are given; still on the basis of these two elements alone, one could not predict what use would be actually made of the court and its doctrines. The third element, public attitudes or values, determines whether and when a court will be employed".⁶⁴

(struktur dan substansi adalah apa yang pada umumnya orang jadikan bahan acuan sebagai hukum. Namun kebanyakan orang mempertimbangkan setelah sedikit berpikir, bahwa ada lebih banyak elemen dari elemen hukum. Pengadilan mengumumkan sebuah kebijaksanaan dari keputusan dan duduk menunggu penggugat. Struktur dan substansi diberikan; masih didasarkan pada dua elemen ini, seseorang tidak dapat memprediksi kegunaan apa yang akan benar-benar dibuat oleh pengadilan dan doktrin-doktrinnya. Elemen ketiga sikap publik atau nilai-nilai, menentukan apakah dan kapan sebuah pengadilan akan diberdayakan).

Komponen ketiga inilah yang oleh Friedmann disebut dengan "*the legal culture*" atau "*budaya hukum*".

Budaya hukum ini oleh Friedman disebut sebagai "bensin motor keadilan" (*the legal culture provides fuel the motor of justice*) yang selanjutnya dirumuskan sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang ada hubungannya dengan hukum dan sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negatif kepada tingkah laku yang berkaitan hukum. Demikian juga kesenangan atau ketidak senangan untuk berperkara adalah bagian dari budaya hukum.

Dalam beberapa kebudayaan, maksud untuk berperkara dimuka pengadilan dianggap sebagai upaya terakhir (Korea), sedangkan pada kebudayaan

⁶⁴ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Ibid*, Hal. 88.

lain berperkara dimuka pengadilan merupakan kegiatan yang biasa dilakukan sehari-hari (Birma).⁶⁵

Dengan demikian menurut pendapatnya apa yang disebut budaya hukum itu adalah tidak lain dari keseluruhan faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya yang logis dalam kerangka budaya milik masyarakat umum. Tentang hal ini dikemukakan sebagai berikut :

*"Legal culture can be defined as those attitudes and values that related to law and the legal system, together with those attitudes and values affecting behavior related to law and its institutions, either positively or negatively. Love of litigation, or a hatred of it, is part of the legal culture, as would be attitudes toward child rearing in so far as these attitudes affect behavior which is at least nominally governed by Law. The Legal culture, then, is a general expression for the way the legal system fits into the culture, of the general society."*⁶⁶

(budaya hukum dapat didefinisikan sebagai sikap-sikap dan nilai-nilai yang mengacu kepada hukum dan sistem hukum bersama-sama dengan sikap-sikap dan nilai-nilai yang mempengaruhi perilaku yang mengacu kepada hukum dan lembaganya baik secara positif maupun secara negatif. Jalannya perkara atau proses perkara adalah bagian dari budaya hukum, sebagaimana akan berupa sikap-sikap terhadap keterbelakangan anak, dampak selanjutnya merupakan sikap-sikap yang mempengaruhi perilaku yang sedikitnya diperintah oleh hukum, budaya hukum, kemudian sebuah pernyataan untuk keserasian jalannya sistem hukum itu dengan budaya hukum masyarakat pada umumnya).

Sehingga secara singkat dapat dikatakan bahwa apa yang disebut budaya hukum ini adalah tidak lain dari keseluruhan sikap dari warga masyarakat dan sistem nilai-nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.

⁶⁵ Lawrence M. Friedmann, dalam Ronny Hanitijo Soemitro, *Perspektif Sosial dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum*, Agung, Semarang, 1989, Hal 9.

⁶⁶ Lawrence M. Friedmann, dalam Abdurrahman, *Op. Cit.*, Hal. 88.

Bilamana kita melihat bekerjanya hukum semata-mata dari segi struktural saja, maka kita akan terpaku pada kerangka bekerjanya sistem hukum sebagaimana yang telah digambarkan dalam peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Begitu juga kalau kita hanya melihat dari segi substantifnya saja, maka yang tampak ialah hukum sebagai seperangkat norma yang logis dan konsisten dan bersifat otonom. Dari ini hukum kebanyakan dipandang sebagai sesuatu yang bersifat dogmatis sehingga realita sosial menjadi terlupakan.

Dengan dimasukkannya komponen budaya dalam pembicaraan mengenai hukum, kita akan dapat melihat hukum secara lebih realitis yaitu hukum sebagaimana apa adanya dalam kehidupan masyarakat, atau dalam istilah yang lebih khusus melihat hukum sebagai suatu yang "terpasang dalam masyarakat". Melalui pendekatan yang demikian akan dapat diketahui, apakah hukum itu digunakan atau tidak dalam kehidupan masyarakat, termasuk didalamnya kekeliruan dalam penggunaan hukum bermasyarakat. Dengan demikian budaya hukum akan berfungsi sebagai "jiwa" yang akan menghidupkan mekanisme pelaksanaan hukum yang ditetapkan untuk berlaku dalam masyarakat. Selain itu ditetapkan juga untuk berlaku dalam masyarakat dan juga dengan melalui budaya hukum ini kita akan dapat melakukan monitoring terhadap tingkat pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat, yaitu sampai seberapa jauh suatu peraturan efektif atau tidak.

Pengertian budaya hukum melalui lingkup yang sangat luas. Pengertian budaya hukum menurut Friedmann bukanlah apa yang secara kasar disebut

dengan "publik opini" atau gambaran yang diperoleh dari sana sini mengenai hukum. Bahkan menurut Prof. Soerjono Soekanto, konsep mengenai budaya hukum ini adalah lebih luas dari ajaran-ajaran tentang "kesadaran hukum", sebagaimana yang sering diperbincangkan orang karena konsep mengenai budaya hukum adalah juga mencakup tentang kesadaran hukum.⁶⁷

Untuk memperoleh gambaran yang lebih luas tentang budaya hukum kiranya perlu mendapat perhatian apa yang dikemukakan oleh Daniel S. Lev⁶⁸ yang sudah mencoba untuk mempergunakan konsep tentang budaya hukum sebagaimana dikemukakan oleh Friedmann di atas untuk menganalisa perubahan sistem hukum di Indonesia sejak zaman revolusi. Dalam tulisannya yang telah disebutkan di atas, Lev telah membagi Budaya Hukum itu dalam "*nilai-nilai hukum prosedural*" dan "*nilai-nilai hukum substansif*".

Nilai-nilai prosedural mempersoalkan tentang bagaimana cara mengatur tertib masyarakat dan manajemen dari konflik. Dengan demikian ia akan membantu menentukan bagaimana tempat yang diberikan kepada lembaga-lembaga hukum, politik, agama dan lain sebagainya sepanjang waktu dalam sejarah bangsa dan masyarakat yang bersangkutan. Sedangkan nilai-nilai substansif adalah terdiri dari anggapan dasar mengenai distribusi maupun penggunaan sumber-sumber di dalam masyarakat tentang apa yang dianggap adil atau tidak oleh masyarakat yang bersangkutan.

⁶⁷ Soerjono Soekanto, *Kesadaran dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1982 Hal. 153-154.

⁶⁸ Daniel S. Lev, dalam Abdurrahman, *Op. Cit.* Hal. 90.

Daniel S. Lev melihat bahwa meski budaya hukum merupakan konsep yang relatif baru, namun cara praktis untuk memahaminya dapat disimak dari lebih kurang 2 (dua) indikator, yaitu : *pertama*, nilai-nilai yang berhubungan dengan sarana pengaturan sosial dan penanganan konflik. Nilai-nilai ini adalah merupakan dasar kultural dari sistem hukum dan sangat membantu dalam menentukan " sistem pemberi tempat" kepada lembaga-lembaga hukum, politik, religi dan lain-lainnya pada setiap tempat dan waktu dalam sejarah suatu masyarakat; *kedua*, asumsi-asumsi dasar mengenai penyebaran dan penggunaan sumber daya yang ada dalam masyarakat, kebaikan dan keburukan sosial dan lain sebagainya.

Asumsi tersebut menurutnya terdapat dalam pandangan ideologi mengenai ekonomi, politik dan sosial yang terus berubah-ubah serta berbanding dengan perubahan masyarakat, dengan kemungkinan secara kultural bersifat khusus atau justru sebaliknya.⁶⁹

Prof. Satjipto Rahardjo telah mencoba untuk membuat analisa tentang bagaimana sebenarnya budaya hukum yang berlaku dalam masyarakat Indonesia pada umumnya. Landasan pendapat bertolak dari anggapan bahwa dalam bekerjanya hukum, hal yang tak dapat diabaikan adalah peranan orang-orang atau anggota masyarakat yang menjadi sasaran pengatur hukum tetapi juga yang

⁶⁹ Daniel S. Lev dijelaskan dalam " *Lembaga Peradilan dan Budaya Hukum di Indonesia*", Editor : A.G. Peter dan Koesriani Siswosubroto, Hukum dan *Perkembangan Sosial (buku Teks) Sosiologi Hukum*), Buku II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1988, Hal. 192-193.

menjalankan hukum positif itu, apakah pada akhirnya menjadi hukum yang dijalankan dalam masyarakat, banyak ditentukan oleh sikap, pandangan serta nilai yang dihayati oleh anggota masyarakat.⁷⁰ Atas dasar anggapan yang demikian, ia mengemukakan perbedaan bagaimana budaya hukum pada masyarakat tradisional, modern dan masyarakat yang sedang berkembang.

Dalam masyarakat tradisional dengan ketertutupan sebagai salah satu ciri utamanya, ia menyebut berlakunya apa yang dinamakan "*budaya hukum absolut*" yang merupakan perwujudan dari keadaan masyarakat tradisional yang tidak memberikan kebebasan kepada individu untuk berusaha guna mendapatkan perolehan pribadi, memandang negatif terhadap konflik dan apabila yang demikian itu ada, maka ia tidak dikembangkan sebagaimana mestinya untuk mendapatkan penyelesaian dan berusaha untuk secara mutlak mencapai suasana kebersamaan dan ketenangan dalam masyarakat.

Pada masyarakat modern, Satjipto Rahardjo menyebutkan adanya apa yang dinamakan "*budaya hukum terbuka*", sebagai perwujudan dari keadaan masyarakat dimana kebebasan untuk melakukan pilihan menjadi terbuka, dalam arti bahwa masing-masing anggota masyarakat diberi kebebasan untuk menentukan bagaimana ia akan menerima hukum dan lembaga-lembaga yang berlaku baginya. Sedangkan bagi masyarakat yang sedang mengalami perkembangan ia menyebut apa yang dinamakan "*budaya hukum personal*", yaitu

⁷⁰ Satjipto Rahardjo, *Budaya Hukum dalam Permasalahan Hukum di Indonesia*, Ceramah pada Seminar Hukum Nasional ke-IV, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1979.

sebagai perwujudan dari adanya kecenderungan untuk memberlakukan hukum serta lembaganya dengan cara yang mudah serta menurut keinginan diri pribadi.

Tiga bentuk budaya hukum yang disebutkan oleh Satjipto Rahardjo diatas secara umum dapat kita sebut sebagai bentuk-bentuk dari "*budaya hukum lokal*" yaitu budaya hukum yang berlaku pada berbagai suku bangsa atau kelompok masyarakat tertentu. Disamping itu ada pula "*budaya hukum umum*" yaitu budaya hukum yang berlaku secara umum disegenap lapisan masyarakat seperti budaya hukum Indonesia, walaupun sebenarnya budaya hukum adalah tidak lain dari kumpulan budaya-budaya hukum lokal yang menunjukkan titik persamaan.

Namun demikian, kita tidaklah mungkin untuk menentukan dengan begitu saja bagaimana budaya hukum masyarakat yang bersangkutan tanpa memperhatikan secara menyeluruh aspek-aspek kemasyarakatan dari masyarakat yang bersangkutan dan proses perkembangan yang terjadi didalamnya. Tentang hal ini Satjipto Rahardjo menegaskan sebagai berikut :

" Dalam situasi masyarakat kita yang sedang berubah secara intensif ini akan salahkah jadinya apabila orang mengharapkan untuk dapat menemukan suatu bentuk budaya hukum yang definitif. Proses pembentukan budaya hukum ini berjalan melalui suatu proses interaksi, yaitu antara prosesnya bersifat interaktif demikian maka masalahnya memang tidak sederhana, sebab ia tergantung dari berbagai faktor ".⁷¹

⁷¹ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*

Karena itu apa yang kita identifikasi baik sebagai budaya hukum umum maupun sebagai budaya hukum lokal belumlah merupakan suatu yang definitif. Budaya hukum Indonesia masih dalam proses perkembangan yang terus menerus, karena itu penelitian tentang budaya hukum ini haruslah dilakukan secara terus menerus.

Meminjam pandangan kedua ahli hukum diatas tersebut, maka dapat dikatakan bahwa resistensi budaya hukum masyarakat Kotamadia Jambi dalam menjalankan sistem "uang teh" terhadap tawaran kepastian hak dan kepastian hukum yang diintrodusir undang-undang tentang sewa-menyewa, secara teoritis adalah karena sistem nilai yang kemudian mengkristal menjadi standar aturan (norma) dalam masyarakat tersebut.

Jadi dalam masyarakat tradisional (tidak bersifat ekonomis) dengan ketertutupan sebagai salah satu ciri utamanya tidak memberikan kebebasan kepada individu untuk berusaha guna mendapatkan perolehan pribadi, memandang negatif terhadap konflik (faktor agama) dan hal ini terjadi pada awal terjadinya sistem "*uang teh*" tetapi setelah mengalami perkembangan sebagai perwujudan dari keadaan masyarakat modern, dimana kebebasan untuk melakukan pilihan menjadi terbuka, memandang sesuatu lebih bersifat ekonomis dan masing-masing anggota masyarakat diberi kebebasan untuk menentukan bagaimana ia akan menerima hukum dan lembaga-lembaga yang berlaku baginya (pengaruh hukum formal).

Masalah budaya hukum tidak dapat terlepas dari masalah penegakan hukum, oleh karena itu, ketiga komponen sistem hukum tersebut sangat berkaitan. Untuk dapat berfungsi, hukum dalam masyarakat diperlukan kesadaran hukum yang merupakan jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum anggota masyarakat.⁷²

Penegakan hukum yang mendekatkan hukum sebagai suatu *sollen gesetze* dalam kegiatan sehari-hari. Pada saat itulah hukum diuji oleh dan diterapkan pada dunia kenyataan sehari-hari, sehingga terjadi proses interaksi yang melibatkan 4 (empat) unsur, yaitu :⁷³

1. Kemampuan hukum, artinya tujuan-tujuan dan janji-janji yang tercantum dalam peraturan hukum;
2. Tindakan para penegak hukum;
3. Struktur penegak hukum;
4. Pengaruh atau bekerjanya kekuatan-kekuatan yang berasal dari kenyataan kehidupan sehari-hari.

Apabila terjadi proses interaksi diantara keempat unsur tersebut, maka ada kecenderungan terjadi berbagai hal yang dapat dikelompokkan ke dalam kejadian-kejadian yang menghambat terciptanya suatu penegakan hukum yang

⁷² Esmi Warassih Pujirahayu, *Pembinaan Kesadaran Hukum*, dalam Majalah Masalah-Masalah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, No. 05 Tahun XII/1083, Semarang, Hal. 03.

⁷³ Sajjpto Rahardjo, *Aneka Persoalan Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, Hal. 26.

baik. Dalam kaitannya dengan hal di atas, Fuller mengemukakan ragam kejadian yang menghambat penegakan hukum, yaitu : ⁷⁴

- a) Kekeliruan dalam penafsiran hukum;
- b) Kekurangan dalam kemampuan untuk mempertahankan integritas hukum;
- c) Keinginan akan kekuasaan;
- d) Penyuaapan;
- e) Pemanfaatan pekerjaan untuk tujuan-tujuan pribadi.

Ruang lingkup pekerjaan hukum dalam masyarakat, Robert B. Seidman,⁷⁵ mengajukan 3 (tiga) komponen inti yang mendukung bekerjanya hukum dalam masyarakat, ketiga unsur tersebut adalah : *pertama*, lembaga pembuat UU, *kedua*, lembaga penerapan peraturan, *ketiga*, pemegang peran itu sendiri. Ketiga unsur penegakan hukum sebagaimana diajukan Seidman itu didasarkan pada 4 (empat) dalil sebagai berikut : ⁷⁶

1. Setiap peraturan hukum memberi tahu tentang bagaimana seorang pemegang peran diharapkan bertindak;
2. Bagaimana seseorang pemegang peran itu akan bertindak sebagai suatu respons terhadap peraturan hukum, merupakan fungsi peraturan-peraturan yang ditujukan kepadanya, sanksi-sanksinya, aktivitas lembaga pelaksana serta keseluruhan kompleks kekuatan sosial politik dan lain-lain mengenai dirinya;
3. Bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu akan bertindak sebagai respons terhadap peraturan-peraturan hukum yang ditujukan kepadanya, sanksi-

⁷⁴ Lon. L Fuller, *The Morality of Law*, New Haven, Conn : Yale University Press, 1964, hal. 81, sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, *Keadaan dan Permasalahan Penegakan Hukum Dewasa Ini*, Makalah dalam Simposium Masalah Penegakan Hukum BPHN, Depanpasar, 1979, Hal. 26.

⁷⁵ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, Tanpa Tahun, Hal. 05.

⁷⁶ *Ibid.*, Hal. 27.

- sanksinya, kekuatan sosial politik dan lain-lainnya yang mengenai diri mereka, serta umpan balik yang datang dari para pemegang peran itu;
4. Bagaimana pembuat UU itu akan bertindak merupakan fungsi peraturan-peraturan yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi-sanksi, kekuatan sosial politik, ideologi dan lain-lain yang mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran serta birokrasi.

Dalam kaitan dengan permasalahan penegakan hukum ini, maka yang harus diperhatikan adalah apakah dalam kenyataan hukum itu benar-benar berlaku atau tidak. Dalam teori hukum, dapat dibedakan 3 (tiga) macam hal tentang berlakunya hukum sebagai kaidah, yaitu : ⁷⁷

- a) Kaidah hukum yang berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatannya (Hans Kelsen), atau apabila terbentuk menurut cara yang telah ditetapkan (W. Zevenbergen), atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dan akibatnya (J.H.A Logemann);
- b) Kaidah hukum berlaku secara sosiologis apabila kaidah tersebut efektif, artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan), atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan);
- c) Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

⁷⁷ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1983, Hal. 29.

Kalau ditelaah lebih mendalam, maka agar suatu kaidah hukum dapat berfungsi, maka kaidah hukum tersebut harus memenuhi ketiga unsur sebagaimana dikemukakan di atas, karena : ⁷⁸

- 1) Bila suatu hukum hanya berlaku secara yuridis, maka kemungkinan besar kaidah tersebut akan menjadi kaidah yang mati (*dode regel*);
- 2) Bila kaidah hukum tersebut hanya berlaku secara sosiologis (dalam arti teori kekuasaan), maka kaidah hukum tersebut akan menjadi aturan pemaksa (*dwangmaatregel*);
- 3) Apabila kaidah hukum tersebut hanya berlaku secara filosofis, maka ada kemungkinan kalau kaidah hukum tersebut hanya akan merupakan hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*).

Dari apa yang dikemukakan di atas, maka masalah berfungsinya hukum di sini tidak dapat hanya dipandang dari satu sudut saja, karenanya agar suatu kaidah hukum (tertulis) benar-benar berfungsi, senantiasa dapat dikembalikan paling sedikit 4 (empat) faktor, yaitu :

- a) Kaidah hukum atau peraturan hukum itu sendiri;
- b) Petugas yang menegakkan atau yang menerapkan;
- c) Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum;
- d) Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut .

Dalam hubungan persoalan penegakan hukum, Prof I.S Susanto⁷⁹ mangajukan 4 (empat) elemen yang berpengaruh terhadap kualitas penegakan

⁷⁸ *Ibid.*, Hal. 29.

⁷⁹ I.S Susanto, *Pemahaman Kritis Terhadap Realitas Sosial*, dalam Majala Masalah-Masalah Hukum, Universitas Diponegoro, Nomor IX, Tahun 1992, Hal. 17.

hukum, yaitu undang-undang, pelanggar, korban (masyarakat) dan aparat penegak hukum. Keempat komponen itu berada dalam hubungan yang saling mempengaruhi dan berlangsung dalam wadah struktur politik, sosial, ekonomi dan budaya dalam situasi tertentu.

Khusus mengenai substansi suatu UU, dalam hal ini yang perlu dicermati adalah persoalan mengenai cacat yang terdapat dalam UU, seperti adanya kepentingan-kepentingan dibalik UU itu. Dimensi pelanggar hukum yang perlu diperhatikan adalah pandangan mereka terhadap UU, korban/masyarakat dan aparat penegak hukum serta pandangan pelanggar hukum terhadap bekerjanya hukum.

Sedangkan faktor korban berhubungan dengan persepsi mereka tentang apa yang dianggap sebagai kejahatan dan penegak hukum, kepentingan-kepentingan dan sikap korban terhadap hak-hak yang diatur dalam ketentuan UU dan faktor aparat hukum merupakan faktor yang menempati posisi strategis. Untuk itu perlu diberikan perhatian khusus adalah yang berhubungan dengan kepentingan-kepentingan dan hal-hal yang melatarbelakangi tindakan mereka, baik sebagai individu maupun sebagai organisasi dalam berintegrasi dengan pelanggar, korban dan masyarakat pada umumnya.⁸⁰

Melemahnya wibawa hukum adalah antara lain dikarenakan hukum tidak memperoleh dukungan yang semestinya dari kaidah-kaidah sosial lainnya.

⁸⁰ I. S. Susanto, *Ibid.*

Disamping itu juga dikarenakan oleh timbulnya ideologi dan nilai-nilai baru yang belum dimengerti oleh masyarakat. Kesadaran hukum dari masyarakat dapat menurun oleh karena mereka tidak melihat dan merasakan bahwa hukum melindungi kepentingan mereka, juga tidak dapat disangkal bahwa dalam hal yang demikian para pejabat kurang menyadari akan kewajibannya untuk memelihara hukum dan kurangnya pengertian akan tujuan serta fungsi dari hukum yang dimaksud.⁸¹

Bila fenomena berfungsinya peraturan-peraturan tentang sewa-mnyewa diamati secara perspektif fungsional, maka dapat dikatakan bahwa institusi hukum sewa-menyewa tidak atau belum diperlukan oleh masyarakat Kotamadia Jambi pada saat awal dibuatnya sistem "*uang teh*". Dikatakan demikian oleh karena secara fungsional institusi hukum (tertulis) baru digunakan apabila salah-satu pihak menghendaki perbuatan itu mengacu pada hukum tertulis itu. Peraturan tertulis itu dibutuhkan atau baru dibuat karena dirasakan kegunaannya untuk melindungi kepentingan masyarakat, walupun pada awalnya peraturan itu tidak dirasakan kegunaannya.

⁸¹ O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, Badan Penerbit Kristen, Jakarta, 1970, Hal. 85.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah dilakukan penelitian tentang Sistem "*Uang Teh*" Sebagai Fenomena Budaya Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi, maka dapat disajikan data sebagai berikut :

A.1. Gambaran Umum Daerah Penelitian dan Proses Terjadinya Sistem "*Uang Teh*"

A.1.1. Lokasi dan Geografis Daerah

Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi merupakan salah-satu dari 6 (enam) Daerah Tingkat II dalam Propinsi Jambi, yang sebelah Utara, Barat, Selatan dan Timur berbatasan dengan Kabupaten Batanghari, dengan kata lain Kotamadia Jambi ini wilayahnya dikelilingi oleh Kabupaten Batanghari.

Luas Kotamadia Jambi 205,38 Km², yang terdiri dari :

1. Kecamatan Kotabaru : 77,78 Km² (37,87 %)
2. Kecamatan Jambi Selatan : 34,07 Km² (16,59 %)
3. Kecamatan Jelutung : 7,29 Km² (3,86 %)
4. Kecamatan Pasar Jambi : 4,02 Km² (1,96 %)
5. Kecamatan Telanaipura : 30,39 Km² (14,80 %)
6. Kecamatan Danau Teluk : 15,70 Km² (7,64 %)

7. Kecamatan Pelayangan : 15,29 Km² (7,44 %)
8. Kecamatan Jambi Timur : 20,21 Km² (9,84 5)

Dilihat dari keterangan di atas menunjukkan bahwa Kecamatan Kota Baru menempati wilayah lebih dari seperempat ($\frac{1}{4}$) dari luas wilayah Kotamadia Jambi, yaitu : 77,78 Km² atau sama dengan 37,87 % luas wilayah keseluruhan, sedangkan Kecamatan Pasar Jambi menguasai luas wilayah yang paling sedikit, yaitu hanya 4,02 Km² atau 1,96 % dari keseluruhan wilayah Kotamadia Jambi.

Ketinggian rata-rata dari permukaan laut adalah 8 Feet 10 Meter. Beriklim tropis yang terdiri dari dataran rendah, dengan rata-rata suhu maksimum 31,69 Celcius. Adapun letak geografis adalah sebagai berikut :

- 01 30' 2,98' Lintang Selatan
- 01 40' 1,07' Lintang Selatan
- 103 40' 1,67 Bujur Timur
- 103 40' 0,22 Bujur Timur

Hubungan transportasi ke daerah tingkat II lainnya dapat dilakukan melalui jalan darat dengan jarak :

- 1) Kotamadia Jambi - Muara Bulian = 63 Km² -
Kab. Batanghari lewat Bajubang Darat

- 2) Kotamadia Jambi - Muara Bungo = 256 Km²
Kab. Muara Bungo lewat Bajubang Darat
- 3) Kotamadia Jambi - Bangko = 251 Km²
Kab. Sarko lewat Sarolangun
- 4) Kotamadia Jambi - Sungai Penuh = 418 Km²
Kab. Kerinci lewat Sengeti
- 5) Kotamadia Jambi - Kuala Tungkal = 125 Km²
Kab. Tanjung Jabung lewat Sengeti.

Melihat keterangan di atas menerangkan bahwa kabupaten yang paling dekat dengan Kotamadia Jambi adalah Kabupaten Batanghari, yaitu berjarak 63 Km² sedangkan kabupaten yang paling jauh adalah Kabupaten Kerinci, yakni sejauh 418 Km².

Lebih lanjut kita akan melihat luas tanah menurut penggunaannya,

Tabel 1. berikut ini :

Tabel 1. Luas Tanah Menurut Penggunaannya di Kotamadia Jambi Tahun 1999 (Ha)

KECAMATAN	SAWAH	LADANG	KEBUN	PEKA-RANGAN	LAIN-LAIN	JUMLAH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Kotabaru	-	220	1.132,64	2.269,95	5.288,05	7.778,00
Jambi Selatan	15,00	-	723,00	2.141,86	527,14	3.407,00
Jelutung	-	-	152,67	441,06	198,27	792,00
Pasar Jambi	-	-	-	34,87	367,13	402,00
Telanaipura	64,59	-	45,00	1.638,00	1.291,50	3.039,00

Danau Teluk	490,00	-	306,40	61,10	712,50	1.570,00
Pelayangan	85,00	123	87,50	350,25	883,25	1.529,00
Jambi Timur	372,90	-	294,00	305,93	1.048,17	2.021,00
Jumlah	1.027,40	343,00	1.604,57	7.243,02	10.316,01	20.538,00

Sumber : Bappeda Kotamadia Jambi, 1999.

Keterangan di atas menunjukkan bahwa di Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jelutung, Kecamatan Pasar Jambi, Kecamatan Jambi Timur sudah tidak ada lagi tanah-tanah yang berfungsi sebagai ladang, yang dahulunya banyak dijadikan penduduk asli sebagai tempat bercocok tanam dan ladang-ladang inilah pada awalnya didirikan rumah-rumah yang disewakan dengan menggunakan sistem "*uang teh*".

A.1.2. Demografi

Pada bagian kependudukan kita akan melihat beberapa tabel tentang keadaan penduduk di Kotamadia Jambi yang ada hubungannya dengan objek penelitian, antara lain dapat dilihat pada Tabel 2. berikut ini :

Tabel 2. Penduduk Kotamadia Jambi Per Kecamatan Dirinci Menurut Dewasa, Anak-Anak dan Jenis Kelamin Tahun 1999

KECAMATAN	DEWASA		ANAK-ANAK		JUMLAH
	LK	PR	LK	PR	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Kotabaru	18.230	20.368	21.856	10.252	61.706
Jambi Selatan	20.513	19.581	15.922	15.456	71.472
Jelutung	15.533	15.211	12.084	12.430	55.258
Pasar Jambi	5.652	5.577	2.571	2.532	16.332
Telanaipura	20.227	19.038	16.511	17.577	73.353
Danau Teluk	3.081	2.995	2.170	2.413	10.659
Pelayangan	3.3713	3.355	2.609	2.186	11.863
Jambi Timur	21.645	20.989	13.639	13.709	69.982
Jumlah	108.594	107.114	78.362	76.555	370.625

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1999.

Dari Tabel 2 diatas terlihat bahwa jumlah penduduk laki-laki dan perempuan dewasa paling banyak bertempat tinggal di Kecamatan Jambi Timur, sedangkan yang paling sedikit berada di Kecamatan Pelayangan. Untuk penduduk anak laki-laki dan perempuan paling banyak berada di Kecamatan Telanaipura sedangkan anak laki-laki paling sedikit bertempat tinggal di Kecamatan Pasar Jambi dan anak perempuan di Kecamatan Danau Teluk.

Keadaan penduduk Warga Negara Asing (WNA) yang bermukim di Kotamadia Jambi dapat dilihat pada Tabel 3. berikut ini :

**Tabel 3. Penduduk Warga Negara Asing (WNA)
Menurut Jenis Kelamin, Rumah Tangga dan
Negara Asal Tahun 1999**

KECAMATAN	JENIS KELAMIN		RUMAH TANGGA	NEGARA ASAL		JUMLAH
	LK	PR		RRC	MALAYSIA	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Kotabaru	632	747	164	1.379	0	1.379
Jambi Selatan	93	90	64	183	0	183
Jelutung	292	271	136	563	0	563
Pasar Jambi	24	25	13	49	0	49
Telanaipura	4	10	3	14	0	14
Danau Teluk	0	0	0	0	0	0
Pelayangan	15	1	7	11	5	16
Jambi Timur	284	321	153	605	0	605
Jumlah	1.344	1.465	510	2.804	5	2.809

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1999.

Dari Tabel 3 diatas dapat dilihat bahwa Warga Negara Asing (WNA) yang paling banyak adalah WNA RRC (sebanyak 2.804 orang) yang bertempat tinggal hampir disetiap kecamatan dalam Kotamadia Jambi, kecuali Kecamatan Danau Teluk tidak ada WNA, sedangkan di Kecamatan Pelayangan ada 5 (lima) WNA, yaitu WNA Malaysia.

Komposisi penduduk Warga Negara Indonesia (WNI) yang bertempat tinggal di Kotamadia Jambi dapat dilihat pada Tabel 4. dibawah ini :

**Tabel 4. Penduduk Warga Negara Indonesia (WNI)
Dirinci Menurut Rumah Tangga Dan Jenis
Kelamin Per Kecamatan Tahun 1999**

KECAMATAN	RUMAH TANGGA	LAIKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Kotabaru	10.567	31.086	30.620	61.707
Jambi Selatan	14.904	36.435	35.037	71.472
Jelutung	10.488	27.617	27.641	55.258
Pasar Jambi	2.310	8.223	8.109	16.332
Telanaipura	14.830	36.738	36.615	73.353
Danau Teluk	2.006	5.251	5.408	10.659
Pelayangan	2.243	6.322	5.541	11.863
Jambi Timur	13.988	35.284	34.698	69.982
Jumlah	71.336	186.956	183.669	370.625

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1999.

Pada Tabel 4 diatas menunjukkan bahwa rumah tangga WNI sebanyak 71.336 buah rumah yang didiami oleh sebanyak 370.625 jiwa, yang terdiri dari 186.956 jiwa laki-laki dan 183.669 jiwa perempuan. Dari sekian banyak jumlah WNA yang sudah menjadi WNI seperti tersebut diatas adalah WNA dari RRC.

A.1.3. Pendidikan

Bidang pendidikan di Kotamadia Jambi berkembang cukup pesat. Kemajuan bidang pendidikan bisa dilihat dari lembaga pendidikan yang terdapat di daerah ini (dapat dilihat pada Tabel 5. berikut) :

Tabel 5. Jumlah Sekolah Umum Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Umum (SMU) Per Kecamatan Tahun 1999

KECAMATAN	TK	SD	SMP	SMU
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Kotabaru	9	41	6	5
Jambi Selatan	13	45	2	1
Jelutung	11	34	2	1
Pasar Jambi	5	11	2	0
Telanaipura	12	39	4	5
Danau Teluk	1	12	1	0
Pelayangan	2	10	1	1
Jambi Timur	17	52	5	2
Jumlah	70	244	23	15

Sumber : Kantor Depatemen P dan K Kotamadia Jambi, 1999.

Pada Tabel 5 diatas menunjukkan bahwa hampir disetiap kecamatan yang ada di Kotamadia Jambi terdapat lembaga pendidikan umum dari Taman Kanak-Kanak sampai Sekolah Menengah Umum (SMU), kecuali di Kecamatan Pasar Jambi tidak terdapat SMU karena selain tidak ada tanah yang lowong untuk mendirikan gedung sekolah, juga situasi dan kondisi tidak memungkinkan untuk mendirikan lembaga pendidikan yang membutuhkan ketenangan dan suasana belajar yang nyaman. Selain itu di Kecamatan Danau Teluk juga tidak ada SMU dikarenakan banyak anak-anak yang belajar di Kecamatan Telanaipura yang berdampingan dengan Kecamatan Danau Teluk.

Selain pendidikan formal umum, di Kotamadia Jambi sudah terdapat sekolah Agama Islam. Hal ini menunjukkan besarnya perhatian masyarakat dalam pendidikan agama di samping pendidikan umum. Keadaan tersebut dapat kita lihat pada Tabel 6. berikut ini :

Tabel 6. Jumlah Sekolah Madrasah Ibtidaiyah, Madrasah Tsanawiyah Dan Madrasah Aliyah Per Kecamatan Tahun 1999

KECAMATAN	IBTIDAIYAH	TSANAWIYAH	ALIYAH
(1)	(2)	(3)	(4)
Kotabaru	12	6	2
Jambi Selatan	19	5	4
Jelutung	7	1	1
Pasar Jambi	4	2	2
Telanaipura	19	3	2
Danau Teluk	8	4	3
Pelayangan	7	2	-
Jambi Timur	12	4	2
Jumlah	88	27	16

Sumber : Kantor Departemen Agama Kotamadia Jambi, 1999.

A.1.4. Agama

Masyarakat Kotamadia Jambi, khususnya penduduk asli, yakni mereka yang tinggal di Seberang Kota (Kecamatan Danau Teluk dan Kecamatan Pelayangan) seluruhnya beragama Islam. Hal inilah yang menyebabkan adat istiadat penduduk asli sangat dipengaruhi oleh agama Islam. Pemeluk agama

lain boleh dikatakan tidak begitu banyak jumlahnya, sebagai gambaran dapat dilihat Tabel 7. di bawah ini :

Tabel 7. Banyaknya Penduduk Menurut Agama Yang Dianut Per Kecamatan Tahun 1999

KECAMATAN	ISLAM	KATOLIK	PROTESTAN	BUDHA	HINDU	LAIN-LAIN
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Kotabaru	55.416	2.067	3.240	471	512	0
Jambi Selatan	64.652	2.385	2.774	502	869	290
Jelutung	50.941	2.278	1.206	826	6	0
Pasar Jambi	9.806	881	1.817	2.334	1.129	322
Telanaipura	68.339	1.457	2.817	640	0	100
Danau Teluk	10.659	0	0	0	0	0
Pelayangan	11.821	11	21	6	4	0
Jambi Timur	56.212	2.995	2.410	3.602	4.239	524
Jumlah	327.846	12.075	14.327	8.382	6.759	1.236

Sumber : Diolah dari Data Keagamaan Departemen Agama Kotamadia Jambi, 1999.

Pada Tabel 7 diatas terlihat bahwa penduduk Kotamadia Jambi mayoritas beragama Islam, sedangkan penduduk pendatang ada yang beragama Islam dan bukan beragama Islam. Di 2 (dua) kecamatan yaitu Kecamatan Pelayangan, jumlah penduduk yang bukan beragama Islam hanya berjumlah 42 orang dan di Kecamatan Danau Teluk penduduk yang bukan beragama Islam tidak ada.

Penyebaran tempat peribadatan pada setiap kecamatan dapat dilihat pada Tabel 8. berikut ini :

Tabel 8. Banyaknya Tempat Ibadah Agama Per Kecamatan Tahun 1999

KECAMATAN	MASJID	GEREJA	VIHARA	PURA	KELENTENG
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)
Kotabaru	46	8	1	2	-
Jambi Selatan	31	2	-	1	-
Jelutung	24	1	1	1	2
Pasar Jambi	9	3	1	1	-
Telanaipura	50	-	-	-	-
Danau Teluk	11	-	-	-	-
Pelayangan	3	-	-	-	-
Jambi Timur	24	4	-	1	-
Jumlah	198	18	3	6	2

Sumber : Kantor Depatemen Agama Kotamadia Jambi, 1999.

Tabel 8 diatas menunjukkan bahwa tempat peribadatan agama Islam terdapat di setiap Kecamatan. Kecamatan Telanaipura mempunyai tempat peribadatan agama Islam paling banyak yaitu, sebanyak 50 buah. Selain itu di kampung-kampung terdapat pula surau sebanyak 299 buah dan mushola sebanyak 53 buah. Secara keseluruhan jumlah tempat ibadah agama Islam di Kotamadia Jambi sebanyak 550 buah. Tempat ibadah Kelenteng hanya terdapat di Kecamatan Jelutung sebanyak 2 buah dan di 3 (tiga) yaitu : Kecamatan

Telanaipura, Danau Teluk dan Pelayangan tidak terdapat tempat ibadah agama selain agama Islam.

A.1.5. Mata Pencaharian

Komposisi penduduk dilihat dari mata pencarian adalah pada Tabel 9.

dibawah ini :

Tabel 9. Komposisi Penduduk Pekerja Dirinci Menurut Mata Pencarian Per Kecamatan Tahun 1999

JENIS MATA PENCAHARIAN	K E C A M A T A N								JUMLAH
	1	2	3	4	5	6	7	8	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Petani	1.466	614	276	4	395	1.879	447	808	5.889
Buruh Tani	1.776	3.060	662	226	234	183	458	1.186	7.785
Nelayan	-	704	-	4	293	215	159	237	1.612
Pengusaha	483	2.318	390	24	842	55	2	227	4.341
Brh. Bangunan	1.725	4.415	1.644	291	1.405	353	381	8.333	18.547
Pedagang	1.956	2.836	1.480	1.788	2.279	324	683	3.305	14.651
Angkutan/Jasa	739	2.713	868	185	1.499	126	560	2.083	8.773
Tk./Kerajinan	928	5.245	4.412	840	2.256	549	246	1.544	16.020
Pensiunan	683	856	1.092	324	3.650	240	53	1.043	7.942
PNS/ABRI	5.499	3.940	1.477	2.592	5.622	295	384	2.276	22.085
Lain-lain	6.847	2.314	9.829	2.613	450	195	3.003	10.306	34.558
Jumlah	22.104	29.015	22.129	8.891	18.925	4.415	6.376	31.348	142.203

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1999.

Keterangan Kecamatan :

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. Kec. Kota Baru | 5. Kec. Telanaipura |
| 2. Kec. Jambi Selatan | 6. Kec. Danau Teluk |
| 3. Kec. Jelutung | 7. Kec. Pelayangan |
| 4. Kec. Pasar Jambi | 8. Kec. Jambi Timur |

Tabel 9. di atas menunjukkan bahwa penduduk Kotamadia Jambi banyak berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ABRI), yaitu sebanyak 22.085 orang, posisi kedua; sebagai buruh bangunan, sebanyak 18.549 orang dan posisi ketiga yaitu tukang atau pengrajin sebanyak 16.020 orang.

Keterkaitan antara komposisi penduduk dengan mata pencaharian ini adalah tentang banyaknya perumahan penduduk di Kotamadia Jambi. Kedua data ini perlu kita kemukakan karena keduanya ada hubungan sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" yang akan kita bahas selanjutnya. Adapun banyaknya perumahan penduduk Kotamadia Jambi dapat dilihat pada Tabel 10. berikut ini :

Tabel 10. Banyaknya Perumahan Penduduk Dirinci Per Kecamatan Tahun 1999

KECAMATAN	PERUMAHAN PENDUDUK				JUMLAH
	PERMANEN	SEMI PERMANEN	PAPAN	DARURAT	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Kotabaru	3.488	2.599	1.541	810	8.438
Jambi Selatan	5.875	2.959	1.740	392	10.966
Jelutung	4.135	3.624	1.589	185	9.533
Pasar Jambi	1.949	794	311	18	3.072
Telanaipura	6.311	3.417	4.169	580	14.477

Danau Teluk	296	16	1.418	24	1.754
Pelayangan	74	621	1.259	16	1.970
Jambi Timur	4.526	3.245	3.582	1.586	12.939
Jumlah	22.128	14.030	12.027	2.025	50.210

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1999.

Data pada Tabel 10 diatas menunjukkan bahwa di kecamatan sebagai tempat kedudukan objek sewa rumah semi permanen paling banyak terdapat di Kecamatan Jelutung sebanyak 3.624 rumah semi permanen, sedangkan rumah kayu paling banyak di Kecamatan Jambi Timur sebanyak 3.582 rumah.

Untuk rumah semi permanen paling sedikit terdapat di Kecamatan Pasar Jambi sebanyak 794 rumah, begitu pula dengan rumah kayu juga di Kecamatan Pasar Jambi yaitu sebanyak 311 rumah. Di Kecamatan Pasar Jambi terdapat paling banyak rumah yang disewakan menggunakan sistem "*uang teh*" yang sudah mengalami perubahan bentuk fisiknya menjadi rumah permanen setelah terjadinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diperbaharui, sehingga tidak menggunakan sistem "*uang teh*" lagi.

A. 2. Pengertian Sistem "Uang Teh"

Sebelum melangkah lebih jauh mengetahui apa itu "*uang teh*" ada baiknya kita melihat terlebih dahulu apa itu uang dan apa itu teh. Pengertian uang yang pertama adalah penakar atau standar pengukur nilai (kesatuan

hitungan) yang sah dikeluarkan oleh pemerintah suatu negara berupa kertas, emas, perak atau logam lain yang dicetak dengan bentuk dan gambar tertentu, kedua; uang adalah harta kekayaan.¹ Arti teh sendiri adalah pohon kecil, tumbuh di alam bebas, daunnya berbetuk jorong atau bulat telur yang pucuknya dilayukan dan dikeringkan dibuat minuman.²

Dari definisi di atas, kalau kedua kata tersebut digabungkan akan memberikan arti yang rancu antara uang dan teh, karena uang sebagai alat pembayaran dan teh adalah tumbuhan sebagai bahan untuk minuman. "*Uang Teh*" dalam pengertian sistem "*uang teh*" tidaklah berarti pembayaran dengan uang sewa dibayar dengan daun teh atau uang hasil penjualan air teh atau uang dari penjualan daun teh atau lain-lain yang bermakna negatif, seperti halnya uang kopi. "*Uang teh*" disini adalah uang yang diberikan oleh si penyewa rumah kepada si pemilik tanah untuk sumbangan pembangunan rumah yang menjadi objek sewa.

Sumbangan pembangunan rumah atau "*uang teh*" yang telah disepakati antara si penyewa dengan si pemilik tanah bisa sepenuhnya, artinya semua biaya pembangunan rumah menjadi tanggungannya si penyewa, berupa upah pekerja maupun biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembelian bahan-bahan bangunan atau setengah ($\frac{1}{2}$) dari biaya pembangunan rumah atau

¹ *Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Kedua, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1999, Hal. 1092.

² *Ibid*, Hal. 1022.

sepertiga ($1/3$) dari biaya pembangunan rumah atau seperempat ($1/4$) dari biaya pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.³

Dari hasil wawancara dengan informan diperoleh keterangan bahwa lokasi-lokasi yang disanggupi si penyewa untuk membangun rumahnya sendiri (rumah sewa) secara sepenuhnya adalah di daerah pusat-pusat bisnis, yaitu Pasar Angso Duo. Pasar Angso Duo adalah pasar induk pertama di Kotamadia Jambi yang membentang di sepanjang Sungai Batanghari dan berhadapan dengan kampung-kampung penduduk asli orang Jambi (Kota Seberang) sebagai pemilik tanah yang menjadi objek sewa dengan sistem "*uang teh*".

Tanah-tanah yang didirikan rumah di daerah Angso Duo terletak dalam wilayah Kecamatan Pasar Jambi, dahulunya adalah kebun-kebun bercocok tanam dari penduduk yang tinggal di Kota Seberang. Biasanya tanaman yang ditanam adalah, seperti : cabai, jagung, buah-buahan dan sayur-sayuran serta kebutuhan hidup sehari-hari. Fungsi tanah disini berbeda dengan tanah-tanah yang didirikan rumah dengan sistem "*uang teh*" di Kecamatan lainnya dari lokasi penelitian. Lokasi di Kecamatan Jambi Timur dan Kecamatan Jelutung serta Kecamatan Jambi Selatan, dimana tanah sebagai lokasi objek sewa dahulunya berfungsi sebagai ladang.

³ Hasil wawancara dengan Kepala Kampung Talang Jauh Jambi.

Lokasi tanah sebagai objek sewa di Kecamatan Jambi Timur, Kecamatan Jelutung dan Kecamatan Jambi Selatan boleh dikatakan tidak ada si penyewa yang menyanggupi untuk membangun rumah sebagai objek sewa dengan cara sepenuhnya. Situasi ini sangat bisa dimaklumi dikarenakan tempat-tempat yang disebutkan di atas bukanlah pusat bisnis sebagaimana halnya di Kecamatan Pasar Jambi.

Jarak yang paling dekat dengan Kecamatan Pasar Jambi adalah Kecamatan Jelutung. Di Kecamatan Jelutung walaupun bukan merupakan pusat bisnis, tetapi si penyewa masih sanggup untuk memberikan sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" sebesar setengah ($\frac{1}{2}$) dari keseluruhan biaya pembangunan rumah sewa.

Lokasi lainnya yaitu di Kecamatan Jambi Selatan dan Jambi Timur kebanyakan si penyewa memberikan sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" sebesar sepertiga ($\frac{1}{3}$) atau seperempat ($\frac{1}{4}$) dari keseluruhan biaya pembangunan rumah sewa, hal ini terjadi karena lokasi-lokasi di atas secara ekonomi bukanlah pusat bisnis. Rumah-rumah yang didirikan hanya untuk tempat-tinggal. Ada juga rumah-rumah yang dibangun dijadikan tempat bisnis, tetapi skala bisnisnya kecil, seperti penyediaan 9 (sembilan) kebutuhan pokok atau toko makanan dan minuman.

Pemberian sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" diberikan si penyewa kepada pemilik tanah dilakukan pada saat pembangunan rumah

sebagai objek sewa mulai dilaksanakan. Adapun bentuk sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" dapat berupa uang dan bisa juga dalam bentuk bahan bangunan.

Sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" dalam bentuk uang diberikan apabila rumah yang menjadi objek sewa telah dibangun sebelumnya oleh si pemilik tanah, tetapi bila rumah sebagai objek sewa belum dibangun maka sumbangan pembangunan dapat berupa bahan-bahan kebutuhan untuk pembangunan rumah sewa tersebut.

Konsekuensi dari diberikannya sumbangan pembangunan rumah atau "*uang teh*" oleh si penyewa kepada pemilik tanah adalah adanya hak-hak istimewa yang melekat pada si penyewa. Hak-hak tersebut antara lain, seperti : pembayaran uang sewa yang relatif murah, boleh mengulang-sewakan, tidak ada batas/jangka waktu sewa dan lain-lain. Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" ini ada nuansa "*unik*" yang tumbuh dan berkembang sebagai hukum tradisional.

Adapun bentuk-bentuk rumah yang berstatus "*uang teh*" memiliki ciri-ciri yang khusus, antara lain : Rumah-rumah tersebut didirikan dalam bentuk rumah "*bedeng*"⁴, rumah-rumah tersebut bentuk fisiknya setengah batu (pondasi dan sebagian dinding lebih - kurang 1 (satu) meter dan setengah kayu

⁴ Rumah yang didirikan dalam satu bangunan tetapi mempunyai batas-batas tersendiri yang mengakibatkan setiap batasan mempunyai fungsi sebagai sebuah rumah.

bagian dinding (semi permanen) atau dindingnya kayu semua; rumah-rumah tersebut kalau bertingkat, maka tingkat atas untuk tempat tinggal dan lantai dasar untuk berdagang.

Pada awalnya rumah sewa yang menggunakan sistem "*uang teh*" dibangun dengan bahan dasar kayu. Konstruksi kayu dipergunakan sehubungan dengan banyaknya bahan bangunan kayu yang cukup mudah diperoleh dan relatif kuat (kayu bulian). Setelah dikenalnya bahan bangunan dalam bentuk campuran batu-bata dengan semen, maka banyak dipakai bahan bangunan batu-bata dan semen terutama untuk bagian dasar atau pondasi bangunan sampai lebih kurang 1 (satu) meter bagian dinding.

Konstruksi bangunan rumah yang menggunakan sistem "*uang teh*" pada saat sekarang sudah banyak yang berubah, terutama rumah-rumah yang berlokasi di Kecamatan Pasar Jambi. Bangunan-bangunan rumah tersebut berubah menggunakan batu-bata dan semen sebagai bahan dasar dari keseluruhan bangunannya.

Perubahan konstruksi bangunan dikarenakan situasi dan kondisi yang tidak memungkinkan lagi menggunakan bahan dasar bangunan dari kayu, keadaan ini juga dipengaruhi makin sulitnya mencari kayu yang berkualitas baik untuk mendirikan bangunan rumah. Selain dari situasi dan kondisi serta sulitnya mencari bahan bangunan kayu yang bermutu baik juga terjadinya perubahan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*". Perubahan-

perubahan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" ke sistem sewa-menyewa seperti layaknya dilakukan orang banyak. Perubahan sistem, pertama-tama banyak terjadi di Kecamatan Pasar Jambi.

A. 3. Asal Usul Sistem "Uang Teh"

Berdasarkan historisnya tidak ada data yang pasti tentang kapan pertama kali terjadinya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" ini. Bila dilihat dari surat-surat perjanjian sewa-menyewanya, maka perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" banyak dibuat pada awal tahun 1960-an (enam puluhan) sampai akhir tahun 1970-an (tujuh puluhan).

Memang tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan sistem "*uang teh*" tidak lepas dari kedatangan Warga Negara Asing (WNA), Khususnya WNA keturunan Republik Rakyat Cina (RRC). Merekalah yang pertama-tama mengadakan sistem "*uang teh*" dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah dengan penduduk asli, yaitu penduduk yang bertempat tinggal di Jambi Seberang Kota (Kecamatan Danau Teluk dan Pelayangan), sebagai pemilik tanah dan WNA RRC sebagai penyewa.

Bertambahnya jumlah penduduk WNA keturunan RRC, yang membutuhkan rumah sebagai tempat-tinggal, menimbulkan solusi untuk membuat suatu sistem perjanjian sewa-menyewa yang terkesan unik dan menguntungkan kedua-belah pihak. Bagi pihak penyewa, keuntungannya

antara lain, seperti : pembayaran uang sewa yang relatif murah, boleh mengulang-sewakan, tidak ada batas/jangka waktu sewa dan lain-lain, sedangkan bagi pemilik tanah memperoleh keuntungan karena dibantu dalam hal pembiayaan pembangunan rumah serta tanah-tanah yang pada mulanya tidak mendatangkan penghasilan, setelah dibangun rumah menjadikan adanya tambahan penghasilan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti berkesimpulan bahwa sistem "*uang teh*" ada di Kotamadia Jambi memang sengaja diciptakan oleh WNA keturunan RRC, dikarenakan secara *yuridis formal* mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, sebagaimana termaktub dalam pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik.⁵

Dalam penjelasan dikatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga dengan badan hukum, pada dasarnya tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2).

⁵ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Cetakan I, P.T. Bina Aksara, Jakarta, 1988, Hal. 220.

Adapun pertimbangannya untuk melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah ialah : karena badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya asal saja ada jaminan yang cukup bagi ketentuan-ketentuannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28,35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Keterbatasan mereka memiliki tanah membuat mereka mencari jalan bagaimana cara menguasai rumah sekaligus tanah dengan kedudukan yang kuat, maka sistem "*uang teh*" adalah cara WNA keturunan RRC mempunyai kekuasaan menguasai tanah seperti tanah dengan status Hak Milik yang terdapat dalam UUPA.

A. 4. Pelaksanaan Sistem "Uang Teh"

Pelaksanaan perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain, atau di mana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dibagi dalam tiga (3) macam, yaitu :

- ❖ Untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
- ❖ Untuk berbuat sesuatu;
- ❖ Untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya : perjanjian untuk tidak mendirikan tembok. Perjanjian berbuat sesuatu, misalnya : perjanjian untuk membuat sesuatu lukisan. Perjanjian untuk memberikan sesuatu, misalnya: jual-beli, tukar-menukar, pinjam-pakai dan termasuk perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua-belah pihak tentang ketentuan-ketentuan umum dalam sistem "*uang teh*". Ketentuan umum tersebut adalah ketentuan yang membedakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" dengan ketentuan sewa-menyewa dalam KUHPerdara, seperti : seberapa besar sumbangan pembangunan rumah ("*uang teh*") yang disanggupi, pembayaran uang sewa, mengulang-sewakan rumah, batas/jangka waktu sewa.

Kesepakatan yang dibuat oleh kedua-belah pihak, antara pemilik tanah dengan penyewa disaksikan oleh masyarakat hukum adat (Tenganai, Tuo Tenganai, Nenek Mamak) dan Kepala kampung. Perjanjian yang telah disepakati tersebut sudah menjadi sah, walaupun tidak dibuat secara tertulis, tetapi sudah memenuhi syarat memaksa kedua-belah pihak untuk mematumhinya.

Menurut jenisnya, perjanjian dapat dibagi atas 2 (dua), yaitu : perjanjian yang dibuat secara tertulis dan perjanjian yang tidak tertulis. Di

zaman serba modern sekarang, hampir bisa dipastikan bahwa setiap perjanjian dibuat secara tertulis. Berbeda halnya dengan perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*", kebanyakan dibuat secara tidak tertulis.

Dalam realitasnya tidak dapat dipungkiri, bahwa perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" lebih banyak dibuat secara tidak tertulis daripada dibuat secara tertulis. Keadaan ini membawa konsekuensi kedudukan seorang Kepala Kampung sangatlah kuat, karena selain dia berkedudukan sebagai Kepala Kampung, ia juga biasanya sebagai seorang Nenek Mamak yang berperan dalam memutuskan suatu perkara, termasuk perkara dalam perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*".

Dalam Buku Pedoman Adat Jambi dikatakan bahwa kedudukan dan peran Kepala Kampung sebagai seorang Nenek Mamak adalah : mengarah, mengajum, menyelesaikan yang kusut, menjernihkan yang keruh, melarik menaju, memakan habis, memancung putus bagi persoalan yang tidak dapat diselesaikan oleh Tuo-Tuo Tenganai.⁶

Peranan tersebut akan dapat lebih tampak apabila ada perselisihan diantara kedua-belah pihak, seperti pepatah di bawah ini :

Aek jernih, ikannyo jinak,

Rumputnyo mudo kerbonyo gemuk.

Ramei negri oleh nan mudo,

⁶ *Buku Pedoman Adat Jambi*, Lembaga Adat Propinsi Jambi dan Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jambi, 1993, Hal 8.

*Aman negeri oleh nan tuo.
Idak ado silang yang idak dapat dipatut,
Kusut nan idak dapat diseleseikan dan
Keruh nan idak dapat dijernihkan.*

Dalam Bahasa Indonesia :

Air jernih, ikannya jinak,
Rumputnya muda kerbaunya gemuk.
Ramai negeri oleh yang muda,
Aman negeri oleh yang tua.
Tidak ada silang yang tidak dapat dipatut,
Kusut yang tidak dapat diselesaikan dan
Keruh yang tidak dapat dijernihkan.

Dalam menjalankan tugas demi terciptanya kerukunan hidup, Kepala Kampung tetap berlandaskan musyawarah untuk mufakat, sebagaimana tercermin dalam kata adat "*bulat aek dek pembuluh, bulat kata dek mufakat*" (bulat air karena pembuluh, bulat kata karena mufakat), dan andai mufakat telah tercapai maka disusul dengan pelaksanaannya, seperti kata adat : "*kok bulat lah boleh digulingkan, kok pipih boleh lah dilayangkan*" (kalau bulat bisa digulingkan, kalau pipih bisa dilayangkan).

Pendapat senada juga dikemukakan Soepomo tentang kedudukan dan peranan kepala masyarakat hukum adat adalah sama dengan kepala adat, oleh

karena kepala adat adalah kepala masyarakat hukum adat. Seorang kepala masyarakat hukum adat mempunyai aktivitas sebagai berikut :⁷

1. Tindakan-tindakan mengenai urusan tanah berhubungan dengan adanya pertalian yang erat antara tanah dan persekutuan (golongan manusia) yang menguasai tanah.
2. Penyelenggaraan hukum sebagai usaha untuk mencegah adanya pelanggaran hukum ("*preventieve rechtszorg*"), supaya hukum dapat berjalan dengan semestinya.
3. Penyelenggaraan hukum sebagai pembetulan hukum, setelah hukum itu dilanggar ("*repressieve rechtszorg*").

A. 5. Perkembangan Sistem "Uang Teh "

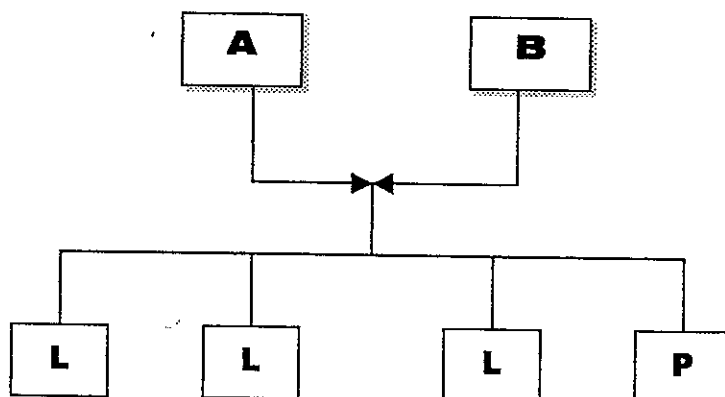
Perkembangan perjanjian sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" diartikan sebagai sebagai bertambahnya peserta sistem "*uang teh*" untuk sebuah rumah yang menempati sebidang tanah atau bertambahnya ahli waris yang ikut dalam sistem "*uang teh*". Bertambahnya lapisan peserta sistem "*uang teh*" sudah barang tentu akan memperpanjang waktu tunggu bagi peserta sistem "*uang teh*" dalam memperoleh hak sistem "*uang teh*". Bila diamati dalam kehidupan masyarakat , ternyata di Kotamadia Jambi terdapat sistem "*uang teh*" yang berlapis satu dan berlapis banyak. Untuk lebih jelas kita lihat uraian di bawah ini :

a. Sistem "uang teh" Berlapis Satu

Pada kondisi sistem "*uang teh*" berlapis satu ini, pesertanya hanya terbatas pada generasi pertama. Bila ayah dan ibunya meninggal dunia, maka

⁷ Soepomo, *Bab-Bab tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977.

anak-anak laki-lakinya sebagai ahli waris akan terlibat dalam sistem "*uang teh*", sedangkan anak perempuan tidak berhak atas hak atas sistem "*uang teh*". Pada sistem "*uang teh*" berlapis satu, pengaturannya tidak terlalu susah untuk dipahami, karena jumlah pesertanya masih sedikit. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah ini :



Berdasarkan skema di atas, maka menurut hukum waris adat masyarakat keturunan Cina, hanya ahli waris laki-laki yang terlibat dalam sistem "*uang teh*" terhadap rumah yang ditinggalkan si pewaris. Bila pewaris mempunyai 3 (tiga) rumah, 3 (tiga) orang anak laki-laki dan 1 (satu) orang anak perempuan, maka rumah tersebut akan diwariskan hak sistem "*uang teh*" kepada anak laki-laki dan bukan kepada anak perempuan, tetapi bila pewaris mempunyai 1 (satu) rumah sedangkan anak laki-lakinya 3 (tiga) orang, maka sistem pewarisan berlaku secara beruntun dari yang paling dewasa ke bawah sampai pada si bungsu.

Namun dalam praktek pelaksanaan sistem "*uang teh*" tersebut bisa saja tidak persis menurut ketentuan umum dalam sistem pewarisan dalam masyarakat keturunan Cina di Kotamadia Jambi, dan terlaksana menurut pola lain. Sungguhpun demikian rumah tersebut tetap berstatus rumah dengan sistem "*uang teh*" dari lingkup kerabat tersebut.

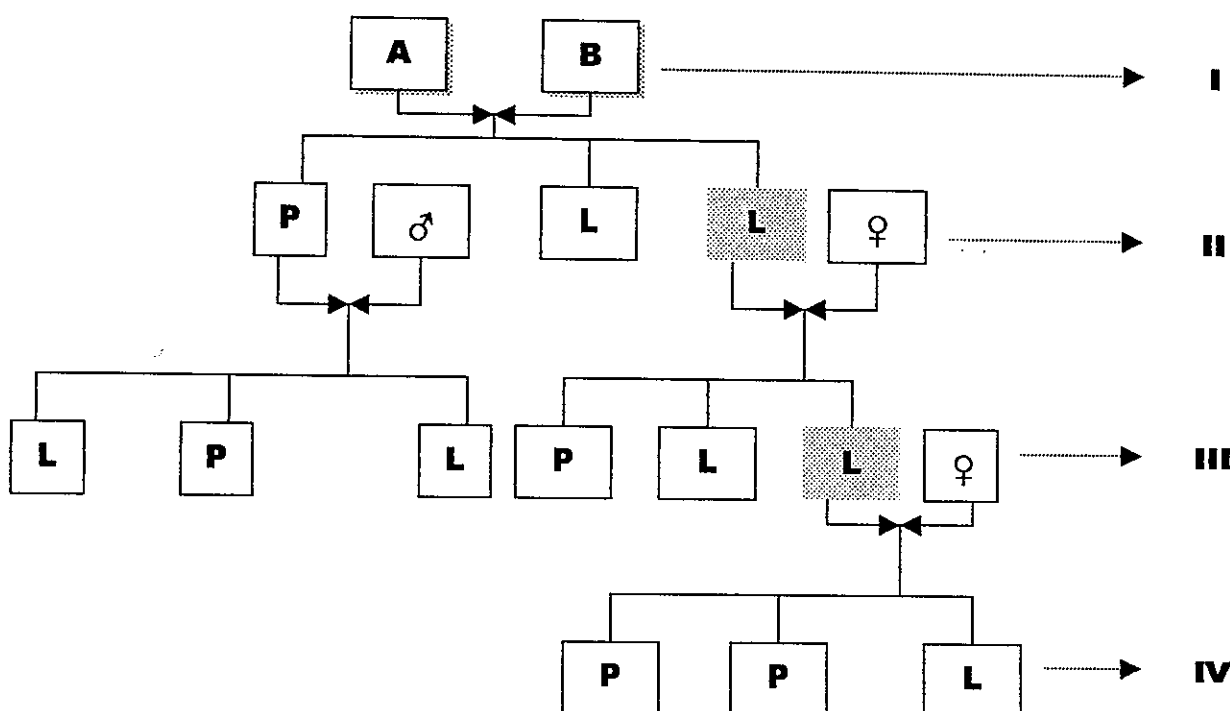
Contoh pola penerapan dimaksud bisa saja, misalnya : pewaris mempunyai 1 (satu) rumah dengan sistem "*uang teh*", 3 (tiga) orang anak laki-laki dan 1 (satu) orang anak perempuan. Dalam kasus seperti ini, rumah dengan sistem "*uang teh*" tidak diberikan kepada anak laki-laki yang paling tua atau adik laki-laki yang lain tetapi diberikan kepada adik perempuannya dengan pertimbangan mereka hanya memiliki adik perempuan satu-satunya atau karena alasan lain, yang tidak diatur dalam ketentuan yang umum dipakai.

b. Sistem "*uang teh*" Berlapis Banyak

Kelahiran berarti bertambahnya anggota keluarga. Bila yang lahir anak laki-laki, berarti peserta sistem "*uang teh*" semakin banyak. Pada sistem "*uang teh*", apabila salah seorang peserta sistem "*uang teh*" meninggal dunia dan ia mempunyai keturunan anak laki-laki, maka hak sistem "*uang teh*" tidak menjadi hilang atau hapus, namun beralih kepada anaknya tersebut atas hak sistem "*uang teh*" bapaknya. Tetapi bila tidak mempunyai anak atau hanya mempunyai anak perempuan saja, maka hak sistem "*uang teh*"-nya menjadi hapus. Jadi dalam masyarakat keturunan Cina di Kotamadia Jambi khususnya

untuk hak sistem "*uang teh*" hak waris bisa hapus bila pewaris hanya hanya mempunyai keturunan perempuan saja.

Mengikuti proses tersebut, maka sistem "*uang teh*" lapisannya akan semakin bertambah. Tidak hanya terdiri dari 1 (satu) generasi atau 2 (dua) generasi saja, tetapi mencakup banyak generasi. Untuk lebih jelasnya dapat diamati pada skema di bawah ini :



Melalui skema di atas dapat dijelaskan bahwa pada generasi pertama atau 1 (satu) Romawi terlihat si pewaris mempunyai 3 (tiga) orang anak, dengan perincian 2 (dua) anak laki-laki dan 1 (satu) anak perempuan. Bila **A** meninggal dunia, maka hak sistem "*uang teh*" akan jatuh pada anak laki-laki generasi berikutnya atau II (dua) Romawi. Proses pewarisan sistem "*uang teh*" akan

terus berlangsung untuk generasi berikutnya, sehingga menyebabkan sistem "*uang teh*" menjadi lebih banyak lapisannya.

Jika pada generasi ke-3 (ketiga) Romawi terdapat peserta sistem "*uang teh*" yang meninggal dunia, dan ia mempunyai anak laki-laki, maka anaknya tersebut akan menggantikan orang tuanya terhadap hak sistem "*uang teh*" dari orang tuanya. Praktek yang demikian akan menyebabkan peserta sistem "*uang teh*" bisa menunggu gilirannya untuk waktu yang cukup lama.

A. 6. Opini Masyarakat terhadap Sistem "Uang Teh"

Di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi terdapat 2 (dua) sistem perjanjian sewa-menyewa rumah. *Pertama*; sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" dan *kedua*; perjanjian sewa-menyewa rumah yang tidak menggunakan sistem "*uang teh*". Kedua sistem tersebut sampai saat sekarang belum pernah dilakukan pendataannya, namun diperkirakan rumah yang tidak menggunakan sistem "*uang teh*" lebih banyak jumlahnya dibandingkan rumah dengan sistem "*uang teh*", karena sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" ini sudah tidak ada yang dibuat baru.

Terlepas dari kedua perbandingan di atas, dari hasil penelitian yang dilakukan di Kotamadia Jambi, keberadaan sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" masih ada. Kenyataan ini didasarkan atas sistem pewarisan yang terdapat pada sistem "*uang teh*", artinya : selama pewaris meninggalkan ahli waris maka pewarisan dengan sistem "*uang teh*" akan terus berjalan.

Namun harus diakui keberadaan rumah yang berstatus "*uang teh*" tidak sebanyak pada awal tahun 1970-an, karena ada beberapa faktor yang menyebabkan, antara lain :

1. Penyewa tidak mempunyai ahli waris, sebagai orang yang melanjutkan pewarisannya;
2. Ahli waris melepaskan hak mewarisnya, artinya ahli waris tidak mau lagi menempati rumah dengan sistem "*uang teh*" atas kemauannya sendiri.
3. Rumah sebagai objek sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" hancur oleh karena keadaan, seperti :
 - a. rumah sudah sangat lama sehingga tidak layak huni;
 - b. rumah sebagai objek sewa musnah akibat kebakaran atau bencana alam.

Disisi lain ada beberapa alasan dari masyarakat keturunan Cina di Kotamadia Jambi untuk tetap mempertahankan sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", seperti yang diuraikan di bawah ini :

1. *Tanda Ikatan Kekeluargaan (Kekerabatan)*

Rumah dengan sistem "*uang teh*" dijadikan para ahli waris (anak laki-laki dan anak perempuan) sebagai bukti bahwa mereka satu keturunan. Jadi merupakan tali ikatan keturunan dalam kekerabatan.

2. *Sarana Mempererat Tali Silaturahmi*

Adanya rumah dengan sistem "*uang teh*", maka minimal satu tahun sekali seluruh kerabat akan berkumpul merayakan hari raya keagamaan.

Pertemuan antara seluruh kerabat merupakan media yang cukup efektif dalam mempererat tali silaturahmi.

3. *Membawa Keberuntungan (Hong sui)*

Rumah sebagai objek sewa diyakini membawa keberuntungan (*hongsui*), sesuai kepercayaan masyarakat keturunan Cina. Alasan ketiga ini merupakan penyebab yang paling dominan dipertahankannya sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", walaupun rumah yang disewa, kondisi dan modelnya sudah ketinggalan zaman.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi mengenai Sistem "*UangTeh*" Sebagai Fenomena Budaya Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi", tersebut di atas dapat dilakukan pembahasan sebagai berikut :

B. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI ADANYA SISTEM "UANG TEH" PADA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

B. 1. Faktor-Faktor Penyebab dari Pihak yang Menyewakan.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan adanya sistem "*uang teh*" pada perjanjian sewa-menyewa, faktor-faktor tersebut antara lain, seperti :

B.1.1. Faktor Religius.

Masyarakat Kotamadia Jambi sangat agamais. Berbagai segi kehidupan masyarakat diwarnai oleh sikap-sikap, perilaku dan pandangan hidup, keagamaan dan budaya rakyat, sehingga muncul pepatah adat yang berbunyi : *Agama bersendi syara' dan syara' bersendi Kitabullah*. Agama Islam juga mewarnai kehidupan ideologi, politik, sosial dan budaya. Kondisi ini berkembang sampai saat ini.

Memang cukup banyak alasan yang membuat agama Islam begitu berpengaruh atas kehidupan penduduk Kotamadia Jambi. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan sarana dan prasarana keagamaan, seperti tergambar pada Tabel 6 tentang : Jumlah Sekolah Madrasah Ibtidaiyah, Madrasah Tsanawiyah dan Madrasah Aliyah Per Kecamatan Tahun 1999, Tabel 8 tentang : Banyaknya Tempat Ibadah Agama Per Kecamatan Tahun 1999 dan Tabel 7 tentang: Banyaknya Penduduk Menurut Agama yang Dianut Per Kecamatan Tahun 1999 di atas.

Beberapa tokoh agama Islam, seperti : Hoofd Penghulu Haji Mohammad Jafar, KH. Kemas Abdul Somad, KH. Sjargawi, KH. Nawawi dan KH. K.M. Rozali, sangat memberi pengaruh bagi penduduk asli sebagai pihak yang menyewakan rumah dengan sistem "*uang teh*", yakni mereka yang tinggal di Seberang Kota (Kecamatan Danau Teluk dan Kecamatan Pelayangan). Hal ini

yang menyebabkan adat-istiadat penduduk asli bernuansa agama Islam yang mereka peluk, termasuk dalam penyelenggaraan sistem "uang teh".

Kehidupan sosial yang diwarnai keagamaan seperti dalam syair di bawah ini :

*Limo macam itu wajib disegero,
 Satu tobat atas orang buat doso,
 Duo siap orang mati disegero,
 Tigo bayar utang atas uang ado,
 Pat makan tamu datang kerumah kito,
 Limo kawen perempuan jodoh ado,
 Jangan nunggu rumah gedang kerbo duo,
 Edup miskin tekapan-kapan jadi kayo.⁸*

Dalam Bahasa Indonesia :

Lima macam itu wajib disegera,
 Satu tobat atas orang buat dosa,
 Dua siap orang mati disegera,
 Tiga bayar utang atas uang ada,
 Empat makan tamu datang kerumah kita,
 Lima kawin perempuan jodoh ada,

⁸ Syair atau tembang ini dinyanyikan oleh seorang alim ulama : Kiayai Haji Ami Hamzah di depan para muridnya setelah sholat Ashar di Langgar Kangkung (Al-Ashadiyah) di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Talang Jauh. Syair tersebut mengisyaratkan hubungan keagamaan dalam menjalankan kehidupan dalam masyarakat sangat kuat.

Jangan menunggu rumah besar kerbau dua,
Hidup miskin tidak tahu kapan menjadi kaya.

Sedangkan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti di bawah ini :

- a) **Tahlilan**, bentuk selamatan memperingati anggota keluarga yang telah meninggal dunia. Pada hari pertama dan kedua bag'da Isya' serta hari ketiga sampai ketujuh setelah Mag'rib, yang semua anggota masyarakat boleh hadir tanpa diundang secara khusus. Tetapi untuk hari ke empat puluh (ke-40), seratus (hari ke-100) satu tahunan (1 Tahun), seribu (1000 hari setelah kematian) dan Ruwah (setiap tahun tetapi biasanya hanya dilakukan oleh keluarga dekat) para pesertanya diundang secara khusus. Dalam kegiatan ini para peserta dipimpin oleh seorang Kiai⁹ / (Pak Imam) membaca kalimat tahlil (*Lailaaha illallah*) sebanyak 1000 kali (pada umumnya). Namun jika yang meninggal adalah anggota keluarga biasanya tahlil tersebut ditambah dengan membaca surat Al-Ikhlâs sebanyak 70.000 kali sampai dengan hari ketujuh, yang dalam pelaksanaannya biasanya setiap peserta diberi buah jagung yang mana setiap biji jagung senilai 10 kali bacaan.
- b) **Selamatan**, sebagai ungkapan rasa syukur atas suatu keberhasilan yang sajiannya dipersyaratkan harus ada nasi kuning dan ayam utuh dibumbu

⁹ Kiayai atau Pak Imam adalah pemimpin kegiatan sosial keagamaan seperti tahlilan. Kiayai atau Pak Imam diangkat sendiri oleh kalangan masyarakat melalui mekanisme penunjukkan kepada anggota masyarakat yang dianggap memiliki kriteria : bisa baca Al-qur'an dengan baik yang biasanya menjadi Imam di Masjid.

kari. Semakin besar nilai keberhasilan yang disyukuri semakin banyak nasi kuning dan ayam dibumbu kari. Kegiatannya adalah membaca kitab *Manakib*, yang isinya riwayat hidup Syeh Abdul Qodir Al-Djailani, seorang raja para wali (sulthonil auliya) dari Bagdad, Irak. Meskipun kitab ini berisi riwayat hidup tokoh, kenyataannya hanya dibaca tanpa diterjemahkan, sehingga para peserta mengetahui atau tidak isi kitab bukan persoalan utama. Mereka meyakini bahwa membaca kitab itu saja sudah mendapat pahala.

- c) **Nariyahan**, adalah acara baca sholawat yang biasanya dilakukan para ibu-ibu (wanita) setiap Jum'at.
- d) **Dibaan**, Acara ini biasanya diikuti oleh anak-anak remaja. Inti kegiatannya adalah membaca kitab diba' (sejarah Nabi Muhammad S.A.W dan keluarganya). Cara membaca kitab ini ada aturannya : mana yang hanya sekedar dibaca (rowi), dilagukan (nadmoman), dilagukan sambil berdiri (syarakal). Kegiatan ini juga dilakukan untuk acara pemberian nama bayi yang diikuti orang dewasa yang sengaja diundang, biasanya bertepatan dengan kekahan, yaitu : mengikuti ajaran agama Islam bahwa kelahiran bayi harus disertai dengan penyembelihan hewan (biasanya kambing) dengan aturan anak laki-laki dua (2) ekor kambing dan anak perempuan seekor (1) kambing.

Untuk rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" sendiri biasanya sebelum dihuni juga diadakan selamatan, tetapi selamatannya tidak seperti selamatan di atas. Selamatan di sini lebih *simple* dengan pembacaan do'a selamat saja. Adapun pihak yang menyelenggarakan adalah pihak yang menyewakan rumah , jadi bukan pihak penyewa.

Bagi pihak yang menyewakan, sistem "*uang teh*" diadakan adalah untuk saling tolong-menolong sesama manusia (*habblum minannas*). Dorongan untuk berbuat tolong menolong bukanlah didasarkan karena sudah ada atau belum adanya pertolongan yang diterima terlebih dahulu dari orang lain atau karena sudah ada atau belum ada karya budi yang diterima dari orang lain, tetapi adalah dikarenakan memang seharusnya berbuat demikian menurut hukum agama. Motif ini lebih ditonjolkan daripada motif yang lainnya, artinya : ajaran agama yang menganjurkan untuk saling mambantu sesama manusia adalah merupakan kewajiban bagi seorang muslim.

B.1.2. Faktor Ekonomi.

Perlu diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sisitem "*uang teh*" membawa konsekuensi, pada awal pembangunan rumah pihak calon penyewa harus memberikan sumbangan dana untuk pembangunan rumah (*uang teh*), karena bila tidak ada sumbangan dana untuk pembangunan rumah, maka tidak akan mungkin dibangun rumah dengan status rumah sewa dengan sistem "*uang teh*".

Dari hasil wawancara yang dilakukan, pihak yang menyewakan dari segi ekonomi pada saat itu boleh dikatakan pada golongan menengah. Mereka dikatakan masuk dalam golongan ekonomi menengah karena selain pihak yang menyewakan merupakan tuan-tuan tanah yang mendapatkan penghasilan dari sawah dan kebun, mereka juga kebanyakan sebagai pedagang beras yang cukup berhasil. Diantara mereka bahkan ada yang berdagang sampai ke luar negeri seperti : Singapore dan Malaysia.

Kalau begitu keadaannya, akan timbul pertanyaan siapa yang mempunyai inisiatif atau menginginkan lahirnya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" tersebut. Menyimak dari penjelasan di atas, maka jawabnya tidak lain adalah pihak calon penyewa. Pihak calon penyewalah yang sangat membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal.

Maksud dari penulis memasukkan faktor ekonomi dari pihak yang menyewakan adalah : bahwa pihak yang menyewakan mengesampingkan atau kurang memperhitungkan faktor ekonomi dalam hubungan hukum sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*". Mereka tidak memprioritaskan membangun rumah sewa dengan sistem "*uang teh*", dengan harapan mendapat uang sewa. Jadi keinginan untuk mendapat uang sewa bukan merupakan tujuan utama dari pembangunan rumah sewa dengan sistem "*uang teh*".

Mereka membangun rumah dengan sistem "*uang teh*" karena desakan dari pihak calon penyewa yang menginginkan, artinya pihak calon penyewa

berminat menyewa rumah sekaligus menguasai tanah, sedangkan pihak yang menyewakan menyediakan tanah serta dibantu dalam pembiayaan pembangunan rumah yang akan ditempati si penyewa.

Berdasarkan besarnya dana pembangunan rumah, rumah dengan sistem "*uang teh*" dapat dibagi atas 2 (dua) hal, yaitu :

- a. Rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" yang dibangun di Kecamatan Pasar Jambi.

Rumah-rumah sewa yang berstatus rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" yang didirikan di Kecamatan Pasar Jambi kebanyakan atau hampir semuanya dibangun oleh si penyewa. Sedangkan pihak pemilik tanah hanya menyediakan tanahnya.

- b. Rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" yang dibangun di Kecamatan Jelutung, Kecamatan Kotabaru, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jambi Timur dan Kecamatan Telanaipura (selain Kecamatan Pasar Jambi).

Rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" yang dibangun di Kecamatan Jelutung, Kecamatan Kotabaru, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jambi Timur dan Kecamatan Telanaipura (selain Kecamatan Pasar Jambi), uang sumbangan

pembangunan rumah biasanya tidak sepenuhnya. Besar kecilnya dana bantuan pembangunan rumah tergantung dari letak dan posisi tanah yang lebih dekat ke jalan besar dan lebih dekat ke pusat bisnis.

Walaupun faktor ekonomi bukan merupakan faktor utama dalam pembangunan rumah dengan sistem "*uang teh*", tetapi dalam realitasnya lama-kelamaan faktor ekonomi inilah yang membuat keberlangsungan sistem "*uang teh*" mengalami perubahan. Perubahan lingkungan menuntut perubahan kultural yang bersifat *adaptif*, karena kebetulan atau sebab lain masyarakat mengubah pandangannya tentang lingkungan dan tentang tempatnya sendiri di dalamnya, atau masuknya gagasan atau ide-ide baru yang menyebabkan perubahan dalam nilai-nilai dan tata kelakuan yang ada. Masuknya gagasan baru tersebut, terutama pada masyarakat petani kampung.

Dalam kasus "*uang teh*" terjadi apa yang disebut *komersialisasi ekonomi tanah* sebagai penyebab utamanya, walaupun secara tidak langsung, komersialisasi ekonomi pertanahan mendorong penduduk kampung yang tingkat populasinya tinggi tidak sebanding dengan luas lahan tempat di mana mereka mengandalkan ekonomi substansinya. Sebagai akibatnya, perubahan struktur pekerjaan di kampung mengalami *involusi*, sehingga meningkatkan kondisi masyarakat kampung.

Masuknya komersialisasi dan kapitalisasi pertanahan mempengaruhi kehidupan kampung telah mengalami *proletarianisasi*. Penduduk yang tidak memiliki kapital ekonomi, pada gilirannya dimarginalisasikan baik secara ekonomi maupun politik. Kondisi seperti ini pada gilirannya memunculkan *local ruling groups*, sehingga memungkinkan tumbuhnya *polarisasi sosial* di kampung.

Akibat dari perubahan tersebut, masyarakat yang pada awalnya hanya membuat rumah sewa di Kecamatan Pasar Jambi, beralih membangun rumah sewa diatas tanah-tanah sawah dan ladang yang terlatak di Kecamatan Jelutung, Kecamatan Kotabaru, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Jambi Timur dan Kecamatan Telanaipura, yang dahulu tidak pernah dilirik untuk dibangun rumah.

Komersialisasi ekonomi pertanahan di Kotamadia Jambi mulai berkembang pada awal tahun 1980-an, hal ini terjadi karena setiap kegiatan pembangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanah, karena tanah merupakan tempat untuk diselenggarakannya pembangunan tersebut. Walaupun dalam penggunaannya proses penggunaannya tanah tidak dapat habis, akan tetapi kemudahan untuk mendapatkan sebidang tanah tidaklah mudah.

Kemudahan ini dipengaruhi oleh faktor perwatakan tanah itu sendiri, baik secara fisik yang ada atau yang melekat pada tanah tersebut (*inherent*)

maupun secara sosial-ekonomi yang menyertainya (*extrinsic properties*).¹⁰ Hal ini akan menimbulkan suatu hukum permintaan dan penawaran, dan pada akhirnya hukum ini akan mempengaruhi nilai pada suatu bidang tanah, yang diukur berdasarkan harga nominal dalam suatu uang yang terwujud dalam ukuran harga.

Sebagai contoh apa yang diungkapkan oleh Abdurrahman, yang memiliki tanah dan rumah dengan status "*uang teh*" di Jalan Hayam Wuruk (Simpang Jelutung). Untuk menambah modal usahanya ia mengagunkan tanahnya kepada bank. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), maka apa yang dilakukan oleh Abdurrahman diperbolehkan berdasarkan UU ini.

Pasal 1 ayat 1 UUHT berbunyi :

'Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya'.¹¹

¹⁰ Chaizi Nasucha, *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Kesaint Blanc, Jakarta, 1995, Hal. 13.

¹¹ Lihat ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Permasalahan yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 11.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang dimuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah :

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari uraian unsur-unsur Hak Tanggungan di atas, unsur yang berhubungan dengan sistem "*uang teh*" adalah unsur ketiga yaitu : Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pengertian benda-benda yang berkaitan dengan tanah di atas berhubungan dengan Pasal 4 ayat 4 UUHT, yang berbunyi : Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikud bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah dimaksudkan oleh UUHT sebagai "benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat terbebani pula dengan Hak Tanggungan itu bukan saja terbatas kepada benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat 4 UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat 5 UUHT).

Hubungan Pasal 1 unsur ketiga yaitu : Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu dengan Pasal 4 ayat 4 dan 5 dengan sistem sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah pada benda rumah yang menjadi objek sewa, apakah si penyewa boleh mengagukannya berdasarkan UUHT.

Berdasarkan fakta yang ada, penyewa rumah tidak boleh mengagukan rumah yang menjadi objek sewa kepada bank, karena rumah tersebut statusnya adalah milik yang menyewakan (pemilik tanah) walaupun dalam pembangunan rumah si penyewa ikut memberikan bantuan sumbangan pembangunan rumah (*uang teh*) kepada si pemilik tanah, tetapi bantuan yang diberikan bersifat cuma-cuma.

Pemberian "*uang teh*" hanya memberikan hak-hak khusus kepada si penyewa tetapi bukan menyebabkan rumah sewa menjadi milik si penyewa dan berdasarkan penelitian yang dilakukan sejak diberlakukannya UUHT sampai saat

ini tidak ada si penyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" mengagunkan rumah sewanya kepada bank.

Selanjutnya kita bandingkan definisi Hak Tanggungan tersebut dengan Hipotik dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 1162 KUH Perdata, Hipotik didefinisikan sebagai berikut ; *Hipotik* adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dalam definisi Hipotik tersebut di atas, disebutkan unsur-unsur Hipotik sebagai berikut :

- a) Hipotik adalah suatu hak kebendaan.
- b) Objek Hipotik adalah benda-benda tak bergerak.
- c) Untuk pelunasan suatu perikatan.

Membandingkan antara definisi Hak Tanggungan dengan definisi Hipotik, ternyata pembuat UU dari UUHT lebih baik dalam membuat rumusan definisi Hak Tanggungan dari pada pembuat UU KUH Perdata dalam membuat rumusan definisi Hipotik. Dalam rumusan definisi Hipotik banyak unsur-unsur dari Hipotik yang belum dimasukkan, sehingga definisi tersebut masih sangat jauh untuk dapat memberikan gambaran mengenai apa yang dimaksudkan dengan Hipotik.

Sekalipun rumusan definisi Hak Tanggungan lebih baik daripada rumusan definisi Hipotik dalam KUH Perdata, tetapi belum semua unsur-unsur yang berkaitan dengan hak tanggungan telah dimasukkan dalam rumusan definisinya, misalnya dalam rumusan Hak Tanggungan itu belum dimasukkan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan.

Sebagaimana diketahui, KUH Perdata Indoensia diambil dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) Belanda yang lama. BW Belanda yang lama saat ini telah diganti dengan BW Belanda yang baru, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* (NNBW), yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1992. Dalam NNBW, hak jaminan untuk perlunasan piutang juga disebut *Hypotheek* seperti BW yang lama disamping *Pand*. Definisi dari *Hyphoteek* di dalam NNBW dirumuskan dalam Art. 22 (3.9.1.1) bersama-sama dengan *Pand*. Definisi *Hyphoteek* dalam Art. 227 (3.9.1.1) NNBW adalah :

Hak *Pand* dan *Hyphoteek* adalah hak-hak yang terbatas (*beperkte rechten*) yang dimaksudkan untuk dapat memperoleh pembayaran dari penjualan benda-benda dengan didahulukan dari kreditor-kreditor lain. apabila hak itu dibebankan di atas benda-benda yang terdaftar, hak itu adalah *hyphoteek*; sedangkan apabila hak itu dibebankan atas benda-benda lain hak itu adalah *pand*.¹²

Setelah membaca rumusan definisi *Hyphoteek* dalam NNBW tersebut ternyata rumusan definisi Hak Tanggungan dalam UUHT masih lebih baik daripada NNBW. Dan yang paling penting bagi pemilik tanah adalah perjanjian

¹² P.P.C. Haanappel and Ejan Mackaay, *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Het Vermogensrecht*, Debeter : Kluwer and Taxation Publisher, 1990, Hal. 98.

sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teff*" tidak menghalangi mereka untuk mengagunkan tanahnya.

B.2. Faktor-Faktor Penyebab dari Pihak Penyewa.

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan adanya sistem "*uang teff*" pada perjanjian sewa-menyewa, dari pihak penyewa adalah :

B.2.1. Faktor Sosial.

Kotamadia Jambi seperti juga daerah-daerah lainnya di Indonesia mengenal yang disebut Hak Ulayat yang di daerah ini dikenal dengan tanah Hak Penghulu (Ulayat Kampung), tanah hak batin (ulayat marga/batin – yaitu kumpulan kampung yang dikepalai seorang Pasirah) dan tanah hak Rajo.¹³

Telah dikenal bahwa hak ulayat itu mempunyai pengaruh kedalam dan keluar. Bahwa didaerah Kotamadia Jambi hal yang demikian juga kita dapati sehingga menggarap tanah di suatu kampung harus dengan seizin daripada Kepala Kampungnya dan Kepala Kampung akan memberitahukannya kepada Kepala Batin yang kita kenal dengan Datuk Pesirah tentang menggarap tanah marga tersebut.

¹³ Adi Putera Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan U.U.P.A.*, Alumni, Bandung, 1978, Hal. 10.

Menurut keterangan Mantan Pasirah Chalik Sulaimen, masyarakat jika akan membuka hutan sampai sekarang tetap melalui Kepala Kampungnya dan oleh marga diberikan keterangan yang menyatakan bahwa orang itu telah menggarap tanah tersebut dengan cara pembuktian hak melalui kesaksian orang dan pengakuan sosial dari masyarakat adat di kampung tersebut.¹⁴

Masing-masing orang yang menggarap tanah tersebut memberi ganti rugi kepada marga yang disebut Mas Edan, yaitu untuk setiap setanah dua koma tujuh Hektar (2,7 Ha) sebesar Rp 350,- (tahun 1970-an). Pengaruh daripada marga di atas tanah tersebut, ternyata manakala tidak dikerjakan dalam tempo 3 (tiga) tahun izin yang telah diberikan ditarik kembali walaupun hutan tersebut sudah ditebang dan ditebas.¹⁵

Mengingat bahwa untuk memperoleh tanah dari marga begitu murah biaya ganti rugi dan sederhananya prosedur, maka masyarakat tetap mempertahankan hak adatnya itu. Tanah-tanah yang telah dibuka dari hutan-hutan adat inilah yang pada akhirnya didirikan rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*".

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting, bukan saja karena fungsinya sebagai faktor produksi tetapi juga karena

¹⁴ Lihat Maria Rita Ruwastuti, '*Sesat Pikir* : *Politik Hukum Agraria Membongkar Alas Pengasaan Negara Atas Hak-Hak Adat*, Cetakan Pertama, Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000, Hal. 36-37.

¹⁵ *Ditebang* adalah memotong pohon-pohon besar di hutan sedangkan *ditebas* memotong semak-semak.

implikasi fungsi sosial, budaya dan politiknya. Berdasarkan fakta di atas, tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis tetapi juga mengandung aspek sosial.

Permintaan tanah terutama di Kotamadia Jambi tidak saja datang dari pemerintah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum tapi juga datang dari dunia usaha dan perorangan, seperti pertumbuhan penduduk WNA keturunan RRC, baik yang terjadi secara alamiah maupun disebabkan oleh urbanisasi.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang rata-rata masih cukup tinggi yaitu secara nasional 1,97 % (1970-1980) dan bahkan di perkotaan 5,36 % setahun.¹⁶ Pada mulanya pertumbuhan jumlah penduduk WNA keturunan RRC yang tinggi menjadi faktor penyebab utama berkembangnya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*". Tetapi lambat laun faktor pertumbuhan penduduk tidak lagi menjadi faktor utama dalam keberadaan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*". Pergeseran faktor keberadaan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah dikarenakan banyak WNA keturunan RRC tersebut telah menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) berdasarkan Undang-undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia dan secara yuridis

¹⁶ Soni Harsono, ***Kebijakan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah bagi Pembanguna Perumahan dan Pemukiman***, Disampaikan pada Seminar Nasional tentang Pembangunan dan Pengelolaan Perumahan oleh Koperasi yang diselenggarakan Tim Nasional Pengkaji Koperasi dan Pengusaha Kecil (TNP3K), Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil, tanggal 12 Maret 1997 di Jakarta, Hal. 1.

formal bila telah menjadi WNI, mereka diperbolehkan untuk mempunyai tanah dengan status hak milik sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

Bahwa pertumbuhan penduduk bukan lagi menjadi faktor utama dalam keberadaan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "uang teff", dapat dilihat dari perbandingan jumlah penduduk WNA keturunan RRC pada Tabel 11. di bawah ini :

**Tabel 11. Penduduk Warga Negara Asing (WNA)
Menurut Rumah Tangga dan
Negara Asal Tahun 1995**

KECAMATAN	RUMAH TANGGA	WNI KETURUNAN	NEGARA ASAL			JUMLAH
			RRC	TAIWAN	MALAYSIA	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)
Kotabaru	168	422	1.348	0	0	1.348
Jambi Selatan	263	1.159	727	0	0	727
Jelutung	377	6.042	1.784	0	0	1.784
Pasar Jambi	271	5.327	1.091	0	1	1.092
Telanaipura	71	137	279	0	0	09
Danau Teiuk	0	0	0	0	0	0
Pelayangan	7	0	2	9	5	16
Jambi Timur	588	8.571	2.747	0	0	2.747
Jumlah	1.745	21.658	7.978	9	6	7.993

Sumber : Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, 1995.

Penduduk WNA di Kotamadia Jambi pada tahun 1995 berjumlah **7.993** jiwa, yang terdiri dari **7.978** orang WNA keturunan RRC, **9** orang WNA

dari Taiwan dan **6** orang WNA dari Malaysia serta jumlah rumah tangga sebanyak **1.745** buah. Sedangkan jumlah penduduk WNA pada tahun 1999 berjumlah **2.809** jiwa, yang terdiri dari **2.804** orang WNA keturunan RRC dan **5** orang WNA dari Malaysia serta jumlah rumah tangga sebanyak **510** buah.

Disisi lain jumlah WNI keturunan juga bertambah, pada tahun 1995 berjumlah **21.658** orang meningkat menjadi **370.625** orang pada tahun 1999. Peningkatan jumlah WNI ini juga akibat dari berpindahnya kewarganegaraan WNA keturunan RRC menjadi WNI. Selain itu dilihat dari rumah tangganya juga mengalami perubahan. Pada tahun 1995 rumah tangga WNA berjumlah **1.745** buah sedangkan pada Tahun 1999 berjumlah **510** buah. Penurunan jumlah rumah tangga WNA ini dikarenakan banyaknya WNI keturunan RRC yang telah mempunyai rumah dengan status hak milik. Untuk rumah sewa dengan status "*uang teh*" tidaklah berarti tinggal **510** buah, sebagaimana rumah tinggal yang didiami WNA, karena masih banyak juga WNI keturunan RRC yang mendiami rumah dengan status "*uang teh*".

Dari perbandingan kedua tabel diatas membantah asumsi yang menyatakan semakin lama suatu komunitas hidup, maka populasi mereka bertambah banyak. Berbeda dengan WNA keturunan RRC seperti kasus sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", semakin lama mereka berada di Kotamadia Jambi tidak menyebabkan mereka yang menjadi WNA bertambah banyak populasinya tetapi malahan sebaliknya, semakin berkurang. Keadaan ini menunjukkan bahwa faktor perkembangan penduduk bukan lagi menjadi faktor

utama dalam keberadaan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" di Kotamadia Jambi.

Dalam Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman memungkinkan pembangunan rumah dilakukan oleh bukan pemilik atas tanah, dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Salah satu peraturan pelaksana dari Undang-Undang di atas, saat ini dimungkinkan bagi WNA yang kebetulan sedang melakukan aktivitasnya di Indonesia. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah ini disebutkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu (Pasal 1 ayat 1). Yang dimaksud dengan orang adalah orang perorangan dan pemilikan tersebut tetap dibatasi satu buah rumah. Tujuan pembatasan adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilik tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.

Seiring dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, dikeluarkan pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Pasal 1 (ayat 1) disebutkan bahwa syarat orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara. Ketentuan pasal ini sama dengan pasal 1 ayat 2 PP Nomor 41 Tahun 1996.

Ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberi manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 disebutkan bahwa pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan :

- a. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara;

- c. Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Syarat lain disebutkan bahwa rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 di atas adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebenarnya penguasaan tanah yang digunakan untuk bangunan dimungkinkan, karena sifatnya berpangkal pada persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian ini dapat dilakukan di atas tanah yang dapat dikuasai dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA, antara lain dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

B.2.2 Faktor Hukum.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti berkesimpulan bahwa sistem "*uang teh*" yang ada di Kotamadia Jambi memang ***sengaja*** diciptakan oleh WNA keturunan RRC, dikarenakan secara *yuridis formal* mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, sebagaimana termaktub dalam pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi : hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

Kesengajaan yang dilakukan dengan harapan "dapat memiliki tanah sekaligus rumah" yang mereka sewa dengan sistem "*uang teh*". Kenyataan ini menunjukkan bahwa apa yang dilakukan oleh WNA keturunan RRC di Kotamadia Jambi tersebut di dalam Hukum khususnya materi Hukum Perdata Internasional, hampir sama dengan Ketertiban Umum (*Openbare Orde*)¹⁷ dan Penyelundupan Hukum (*Wetsontduiking*).¹⁸ Untuk lebih jelasnya kita lihat contoh-contoh keduanya di bawah ini :¹⁹

Contoh-contoh : Ketertiban Umum

Seringkali diambil sebagai contoh masalah perbudakan (*slavernij*). Kita di Indonesia memakai prinsip Nasionalitas untuk status personil. Menurut pasal 16 *Algemaine Bepalingen* (A.B), maka juga untuk status personil dari orang asing yang berada di Indonesia secara analogis akan dipakai hukum nasional mereka. Jika misalnya terdapat orang asing ini yang negara nasionalnya masih agak terbelakang dan masih mengakui perbudakan seperti di negara-negara Afrika yang masih terpencil, maka apabila antara orang-orang asing ini timbul persoalan hukum dihadapan Pengadilan Negeri Jambi mengenai hubungan budak-majikan dan penggugat menuntut supaya tergugat sebagai budaknya dinyatakan harus tetap bekerja seluruhnya untuk pihak majikannya yang juga mengenai hasilnya, maka pihak hakim kita walaupun menurut kaidah-kaidah

¹⁷ Sudargo Gautama, *Pengantar Hukum Perdata Internasional, Indonesia*, Cetakan Keenam, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, Hal. 133.

¹⁸ Ridwan Khaiandy, Nandang Sutrisno, dan Juwahir Thantowi, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonsia*, Cetakan Pertama, Gama Media, Yogyakarta, 1999, Hal. 101.

¹⁹ Sudargo Gautama, *Op. Cit.*, Hal. 35,36,37 dan 150,151.

Hukum Perdata Internasional (HPI) Indonesia harus memakai kaidah-kaidah hukum nasional dari warga negara Afrika bersangkutan, tidak akan menggunakan hukum Afrika. Hal ini dianggap bertentangan dengan sendi-sendi azasi daripada sistem hukum kita dan falsafah negara Pancasila yang bersila Kemanusiaan.

Contoh lain adalah mengenai larangan perkawinan yang diadakan oleh pemerintah Nazi Jerman. Seperti diketahui pada waktu Nazi Jerman sebelum perang telah diadakan Undang-Undang tahun 1913 yang melarang perkawinan antara apa yang dinamakan "Bangsa Aria" dengan orang-orang bukan Aria. Larangan menikah berdasarkan ras yang dianggap oleh banyak negara tidak dapat diperlakukan karena melanggar ketertiban umum. Dalam praktek administratif hukum negara ini pernah terjadi bahwa Kantor Catatan Sipil menyangsikan apakah larangan perkawinan Nazi Jerman ini tidak seharusnya dipakai juga apabila orang Jerman hendak menikah di Belanda.

Jauh sebelum perang Kollwij, sebagai Guru Besar dalam mata pelajaran hukum perselisihan pada waktu itu telah menjelaskan bahwa peraturan larangan perkawinan Nazi Jerman itu harus dianggap sebagai tidak berlaku di Belanda, karena adalah bertentangan dengan ketertiban umum. Adanya larangan untuk menikah berdasarkan ras ini dianggap bertentangan dengan aturan Perkawinan Campuran (Gemengde Huwelikken Regling S. 1898 Nomor

158), yang pada pokoknya menentukan bahwa perbedaan keturunan tidak dapat dijadikan penghalang untuk menikah.

Contoh-contoh : Penyelundupan Hukum

Contoh yang terkenal diberikan oleh Lemaire berkenaan dengan peraturan perkawinan untuk orang Indonesia Nasrani. Sebelum berlakunya Undang-Undang Perkawinan Tahun 1974, maka ada perbedaan hukum perkawinan antara masing-masing golongan hukum di Indonesia. Ada perkawinan menurut agama Nasrani dengan peraturan tersendiri dalam Ordonansi peraturan perkawinan Indonesia Nasrani S. 1933 No.74, sedangkan untuk orang-orang yang beragama Islam berlaku ketentuan-ketentuan hukum Islam dan Hukum Adat Indonesia.

Dalam Pasal 75 HOCI diberi kesempatan kepada pria Indonesia bukan Nasrani untuk melakukan apa yang dinamakan : "pilihan hukum" (*rechtskeuze*) pada waktu menikah dengan seorang perempuan Indonesia Nasrani. Ia dapat memilih berlakunya hukum pihak sang perempuan, sistem hukum perkawinan Nasrani yang berazaskan monogami menjadi berlaku tanpa merubah agamanya dari Islam menjadi Nasrani. Dengan demikian ia seolah-olah "pergi ke luar negeri" yaitu ke luar dari suasana hukumnya sendiri.

Walaupun dia tetap berdiam di Indonesia, tapi ia sudah seolah-oleh melakukan "perlawatan ke luar negeri" dan masuk di dalam suasana hukum yang lain. Pilihan hukum ini dapat merupakan penyelundupan hukum, yaitu ia

dapat mengelak hukum yang sebenarnya harus berlaku baginya, diperbolehkan oleh Undang-Undang dengan adanya Pasal 75 HOCI ini. Tetapi dapat pula dilakukan secara *frauduleus gebruik* atas dasar Pasal 75.

Misalnya seorang pemuda Jawa beragama Islam dan baru berumur 18 tahun (belum 21 tahun) serta masih dibangku sekolah, jadi belum akil balig menurut ketentuan Hukum Islam. Jika hendak menikah dengan seorang perempuan Indonesia Kristen dapat dilakukan tanpa melakukan izin orang tuanya atau wakilnya. Ia dapat menyelundupkan secara sah penghalang dengan mempergunakan pasal 75 HOCI.

Dengan ini maka perkawinan yang bersangkutan akan tunduk pada HOCI dan Pasal 13 ayat 1 HOCI menentukan bahwa seorang sudah dianggap dewasa untuk orang Jawa dan Madura kalau sudah berumur 18 tahun. Jadi dengan demikian sang pria dapat melakukan perkawinan tanpa persetujuan orang tuanya atau walinya. Pasal 9 HOCI menentukan bahwa seorang yang sudah dewasa tidak memerlukan persetujuan orang tua untuk menikah.

Melihat beberapa contoh di atas menunjukkan bahwa Ketertiban Umum dan Penyelundupan Hukum mempunyai hubungan yang erat. Keduanya bertujuan agar supaya hukum nasional dipakai dengan *mengesampingkan hukum asing*. Hukum asing dinyatakan tidak berlaku jika dipandang sebagai penyelundupan hukum. Kedua-duanya hendak mempertahankan hukum nasional terhadap kaidah-kaidah hukum asing.

Perbedaannya antara Ketertiban Umum dan Penyelundupan Hukum adalah bahwa pada *Ketertiban Umum* kita disaksikan bahwa pada umumnya suatu hukum nasional dianggap tetap berlaku apabila telah melanggar sesuatu Hak Azasi Manusia (*HAM) yang universal seperti : Suku, Agama, Ras dan Antar Golongan, sedangkan dalam Penyelundupan Hukum kita saksikan hukum nasional tetap berlaku dan dianggap tepat pada suatu peristiwa tertentu saja, yakni karena kini ada seorang yang untuk mendapatkan berlakunya hukum asing telah melakukan suatu tindakan yang bersifat menghindarkan pemakaian hukum nasional itu.

Jadi hukum asing yang mengesampingkan karena Penyelundupan Hukum, akan mengakibatkan bahwa untuk hal-hal lainnya akan selalu boleh dipergunakan hukum asing itu. Hanya dalam hal-hal khusus sekarang ini kaidah asing tidak dapat dipergunakan karena hal itu telah dimungkinkan (pemakaian hukum asing ini) oleh suatu cara yang tidak dapat dibenarkan.

Oleh karena itu, sistem sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah lebih mendekati contoh dari Penyelundupan Hukum, dengan alasan :

- ❖ Penyelundupan Hukum dan "*uang teh*" sama-sama ada unsur asingnya.
- ❖ Penyelundupan Hukum dan "*uang teh*" sama-sama tidak bertentangan dengan sesuatu yang bersifat Hak Azasi Manusia (HAM) yang universal, seperti : Suku, Agama, Ras dan Antar Golongan.

C. Pola-Pola Hubungan Sewa Menyewa Diantara Para Pihak

C.1. Sistem Pembayaran "Uang Teh" dan Uang Sewa

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", sehingga perjanjian tersebut memberikan warna yang lain dari perjanjian sewa-menyewa rumah lainnya. Untuk lebih rincinya kita lihat penjelasan di bawah ini :

C. 1. 1. Adanya Pembayaran "Uang Teh"

Pembangunan rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" dilakukan oleh pemilik tanah yang dibantu oleh calon penyewa rumah. Adapun sumbangan pembangunan rumah atau "*uang teh*" dibayar dalam bentuk uang. Pembayaran "*uang teh*" dalam bentuk uang apabila rumah sebagai objek sewa telah selesai dibangun. Tetapi adakalanya juga "*uang teh*" diberikan berupa bahan bangunan apabila pembangunan rumah sewa belum selesai.

Adapun besarnya "*uang teh*" berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat antar pihak penyewa dengan yang menyewakan. Sumbangan tersebut bisa sepenuhnya, artinya semua biaya pembangunan rumah menjadi tanggungan si penyewa berupa upah pekerja maupun biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembelian bahan-bahan bangunan atau setengah ($\frac{1}{2}$) dari biaya pembangunan rumah atau sepertiga ($\frac{1}{3}$) dari biaya pembangunan rumah atau seperempat ($\frac{1}{4}$) dari biaya pembangunan rumah.

Bantuan "*uang teh*" untuk membangun rumah sewa secara sepenuhnya biasanya, apabila rumah sebagai objek sewa berada di daerah pusat-pusat bisnis yaitu di Pasar Angso Duo. Lokasi lainnya yaitu di Kecamatan Jelutung - Jambi Selatan dan Jambi Timur kebanyakan si penyewa memberikan sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" sebesar sepertiga ($\frac{1}{3}$) atau seperempat ($\frac{1}{4}$) dari keseluruhan biaya pembangunan rumah sewa, hal ini terjadi karena lokasi-lokasi seperti yang tersebut di atas secara ekonomi bukanlah pusat bisnis. Rumah-rumah yang didirikan hanya untuk tempat tinggal. Kalaupun ada untuk tempat bisnis, tetapi dengan skala bisnis yang kecil.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Pasal 6 ayat 1) menyatakan bahwa kegiatan membangun rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperjelas hubungan status rumah dan tanah. Selain itu juga diperlukan untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman baik dalam pembangunan rumah maupun dalam pemanfaatannya.

Selanjutnya disebutkan pada ayat 2, bahwa pembangunan rumah atau perumahan bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pihak hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis. Melihat ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam undang-undang di atas pada dasarnya yang membangun rumah adalah pemilik hak atas tanah bukan calon penyewa, serta calon penyewa pada awal terjadinya hubungan sewa menyewa tidak

menyerahkan uang sumbangan untuk pembangunan rumah sebagai objek sewa sebagaimana halnya yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa dengan sistem "*uang teft*", di mana uang sumbangan pembangunan ("*uang teft*") rumah sebagai objek sewa merupakan keharusan yang dikeluarkan oleh calon penyewa, karena bila tidak diberikan maka tidak akan terjadi sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teft*".

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, bila rumah dibangun oleh bukan pemilik hak atas tanah, maka setelah selesai jangka waktu pemanfaatan dan penguasaan rumah oleh pihak penyewa tanah, rumah sebagai objek sewa menjadi milik si pembangun rumah dalam hal ini tentu saja milik si penyewa rumah. Ketentuan ini berbeda dengan perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teft*", karena setelah si penyewa yang membangun rumah sewa tidak berkenan untuk melanjutkan hubungan sewa menyewa, maka rumah yang menjadi objek sewa menjadi milik hak atas tanah.

Dalam KUH Perdata dikatakan, bahwa masalah sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548).

Dari definisi di atas dapat dilihat bahwa pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar uang sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Pada Hukum Islam sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan Al-Ijarah. Menurut pengertian hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²⁰

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, tanah, rumah dan lain-lain.

Adapun dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 233 yang artinya sebagai berikut : 'Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang

²⁰ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, Penerbit P.T. Al-Ma'arif, Bandung, 1988, Hal. 15

patut. Bertaqwalah kepada ALLAH dan ketahuilah bahwa ALLAH mengetahui apa yang kamu perbuat'.²¹

Sedangkan landasan sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad S.A.W mengemukakan : 'Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu'.²²

Dari uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa dalam Hukum Islampun tidak ada keharusan pihak penyewa untuk membayar uang selain uang sewa, sebagaimana halnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan "*uang teh*", pihak penyewa selain membayar uang sewa rumah juga harus membayar sejumlah uang pembangunan rumah yang dikenal dengan sebutan "*uang teh*".

C. 1. 2. Pembayaran Uang Sewa

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" penyewa selain membayar "*uang teh*" juga membayar uang sewa setiap bulan atau setiap tahun berdasarkan kesepakatan yang dibuat sebelumnya. Uang sewa biasanya dibayar dalam bentuk uang. Selain itu ada kalanya uang sewa dibayar dalam bentuk kebutuhan pokok hidup sehari-hari, misalnya : beras, kopi, gula, minyak tanah, garam dan lain-lain.

²¹ Dewan Penyelenggara Perterjemah/Penafsir Al-Qur'an, *Al-Quran dan Terjemahannya*, C.V. Bumi Restu, Jakarta, 1990, Hal. 57.

²² Sayid Sabiq, *Op. Cit.*, Hal. 18.

Pembayaran dalam bentuk kebutuhan pokok sehari-hari dilakukan karena penyewa rumah biasanya menggunakan rumah yang terdiri dari dua lantai dengan fungsi yang berbeda. Lantai atas dipergunakan untuk tempat tinggal sedangkan lantai bawah digunakan untuk berdagang.

Maksud dari pembayaran sewa rumah dengan kebutuhan pokok, cara pembayarannya bisa dilakukan dengan 2 (dua) cara : *pertama*, uang sewa berupa kebutuhan pokok itu dibagikan secara langsung pada awal persewaan. *Kedua*, pembayaran uang sewa rumah dilakukan ketika pemilik rumah pergi berbelanja (ke pasar Angso Duo), mereka mencukupi kebutuhan sehari-harinya dengan mengambil apa yang dibutuhkan di toko yang disewakan. Pada saat jatuh tempo, pembayaran uang sewa yang telah diambil oleh yang menyewakan di toko penyewa diperhitungkan sesuai dengan harga sewa rumah, bila apa yang telah diambil oleh pemilik rumah berlebih dari ketentuan uang sewa perbulan atau tahun yang telah diperjanjikan maka kelebihan tersebut diperhitungkan untuk pembayaran sewa rumah selanjutnya.

Pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tidak ada dalam salah satu pasalnya yang membicarakan secara tegas tentang pembayaran uang sewa sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, masalah uang sewa dinyatakan secara tegas bahwa pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan. Jadi bentuk uang sewa

bisa dalam berbagai bentuk sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 6 ayat 1).

Dalam KUH Perdata, bentuk uang sewa tidaklah diatur secara tegas tetapi kalau yang disewa sebuah rumah kediaman, maka ada suatu kewajiban untuk melengkapi rumah tersebut dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali ia dapat memberikan cukup jaminan untuk pembayaran sewanya. Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabotan rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Oleh karena itu, tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.

Masalah uang sewa dalam Hukum Islam tidak dinyatakan secara tegas dalam bentuk apa, tetapi biasanya dalam bentuk alat pembayaran yang sah yaitu uang atau barang lain sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Ada suatu yang agak berbeda tentang besarnya jumlah pembayaran uang sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" jika dibandingkan dengan sewa menyewa rumah lainnya, seperti yang kita kenal selama ini. Hasil wawancara dengan Effendi bin Saleh pemilik rumah sewa dengan sistem "*uang teh*", di Kampung Tengah,²³ bahwa pembayaran uang

²³ Kampung Tengah adalah salah satu kampung penduduk asli. Dikatakan Kampung Tengah karena letaknya di tengah kampung-kampung. Kampung penduduk asli ini terdiri dari sebelas kampung (11), yaitu : Kampung Pasir Panjang, Kampung Tanjung Raden, Kampung Tanjung Pasir, Kampung Olak Kemang, Kampung Ulu Gedong, Kampung Tengah, Kampung Mudung Laut, Kampung Jelmu, Kampung Arab Melayu, Kampung Takhtul Yaman dan Kampung Tanjung Johor.

sewa rumahnya hanya sebesar Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) pertahun, sedangkan rumah-rumah yang lain yang tidak memakai sistem "*uang teh*", dengan besar dan lokasi yang sama di Kelurahan Murni Kecamatan Telanaipura dihargai dengan harga sewa sebesar RP 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Dari jumlah pembayaran uang sewa di atas tampak perbedaan yang sangat mencolok antara pembayaran uang sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" dengan yang tidak memakai sistem "*uang teh*", hal ini tentunya merugikan pihak pemilik tanah dan rumah.

C. 1. 3. Mengulang-Sewakan

Salah satu ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah bahwa rumah yang menjadi objek sewa menyewa dapat diulang-sewakan oleh si penyewa. Ketentuan ini adalah sesuatu yang bersifat otomatis, artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian atau secara lisan, maka ketentuan-ketentuan umum tersebut sudah berlaku dengan sendirinya.

Ketentuan mengulang-sewakan rumah sebagai objek sewa dapat dilakukan oleh penyewa kepada anak keturunannya, familinya sendiri atau kepada orang lain. Bila terjadi pengulang-sewaan, maka anak sebagai ahli waris mendapatkan hak-hak seperti yang telah diperoleh oleh orang tuanya. Bila yang melanjutkan perjanjian sewa adalah orang lain, maka orang tersebut juga

mendapatkan hak seperti penyewa sebelumnya. Selain itu penyewa yang baru diwajibkan untuk mengganti uang sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" yang telah dikeluarkan oleh penyewa sebelumnya.

Penggantian uang pembangunan atau "*uang teh*" tersebut dibagi antara pemilik dengan penyewa, dengan ketentuan pemilik mendapatkan 20% (dua puluh persen) sedangkan penyewa lama mendapatkan 80% (delapan puluh persen) dari keseluruhannya.

Sistem pewarisan untuk pihak pemilik sendiri seperti kata pepatah adat yang menyatakan, bahwa hukum waris itu tergantung pada *cupak gantang selingkung*, artinya; lain daerah lain pula hukum waris adatnya.

Dalam Hukum Waris Jambi ada 3 (tiga) hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

Pertama, jika pewaris meninggalkan harta warisan, maka sebelum harta warisan itu dibagi, terlebih dahulu menyelenggarakan jenazah, kemudian bila ada hutang-piutang, maka masalah ini harus diselesaikan terlebih dahulu. Bila kedua kegiatan tersebut telah selesai dilaksanakan dan masih menyisakan harta warisan, barulah harta tersebut dibagi.

Kedua, jika ahli waris yang ditinggalkan anak-anak yang belum dewasa dan termasuk janda pewaris, maka harta tersebut dibagi kepada anak yang telah dewasa sedangkan anak yang belum dewasa belum dibagikan, karena menurut adat anak-anak yang masih dibawah umur masih merupakan

tanggung-jawab pewaris, maka harta pewaris itulah yang harus digunakan untuk membiayai hidup anak-anak yatim itu. Bila anak yatim itu telah dewasa, barulah harta itu dibagi dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Harta itu dibagi 2 (dua) terlebih dahulu;
2. Yang separuh menjadi harta bagian janda almarhum;
3. Yang separuh lagi dibagi diantara anak-anak yang telah dewasa.

Ketiga, harta yang ditinggalkan terbagi atas 3 (tiga) macam, yaitu harta berat, harta ringan dan *Seko*. Harta berat diwariskan ke anak perempuan.

Harta berat tersebut, seperti :

- a. rumah, tanah, sawah, bilik padi, warung dll;
- b. pakaian atau perhiasan.

Harta berat diwariskan ke anak perempuan, seperti yang disebut dalam pepatah adat : *putuih tali balik ke tambang, pecah jung balik kekualo*, artinya jika anak laki-laki itu sakit, jatuh miskin atau cerai dari isterinya, maka ia kembali kepada saudara perempuannya.

Pakaian atau perhiasan tidak diberikan kepada saudara laki-laki, padahal dilihat dari ukurannya termasuk barang yang ringan. Hal ini dikarenakan pakaian dan perhiasan lebih pantas dipakai oleh anak perempuan. Sementara harta ringan dibawa anak laki-laki karena harta itu tidak langsung menjadi tumpuan kehidupan anak perempuan. Harta ringan tersebut seperti : kambing, kerbau, motor, mobil dan lain-lain. Sedangkan *Seko*, yaitu peninggalan berupa

gelar yang menjadi milik bersama akan tetapi gelar dipakai oleh anak laki-laki yang tertua.

Tentang mengulang-sewakan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tidak diatur secara tegas sedangkan dalam PP Nomor 44 Tahun 1994 dinyatakan bahwa apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghuninya. Selain itu juga disebutkan, penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemiliknya (Pasal 9 ayat 1). Dengan demikian Peraturan Pemerintah ini menyatakan dengan tegas tidak boleh mengulang-sewakan rumah yang menjadi objek sewa kepada orang lain dengan alasan apapun.

Masalah mengulang-sewakan dan melepaskan hak sewanya kepada orang lain dalam KUH Perdata tidak diperbolehkan. Diadakannya perbedaan antara mengulang-sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain mempunyai maksud sebagai berikut :

Dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian sedangkan pihak yang

menyewakan setelah dilakukannya pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang pihak ketiga tersebut.

Bila yang disewa itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapat ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewanya (Pasal 1559 BW).

Dengan demikian dapat kita simpulkan bahwa mengulang-sewakan dan melepaskan sewanya serta menyewakan sebahagian dari rumah sebagai tempat tinggal kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal-hal itu telah diperjanjikan.

Untuk Hukum Islam pada dasarnya membolehkan mengulang-sewakan sesuatu barang yang disewa kepada pihak lain. Pihak penyewa dapat mengulang-sewakan kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan yang disewa pertama sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewa.²⁴

Selanjutnya dikatakan bahwa sewa menyewa rumah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik rumah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewakan selain itu pihak penyewa atau orang yang menempati

²⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hal. 55-56.

mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat.

Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang-sewakan tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian dan dalam hal ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.

Mengenai sistem pewarisan dalam perkembangannya sistem pewarisan yang dipakai dalam Hukum Adat Jambi banyak dipengaruhi oleh Hukum Islam. Seorang istri yang menurut Hukum Adat mendapat setengah ($\frac{1}{2}$) dari harta warisan almarhum suaminya berubah menjadi :

- 1) Seperdelapan ($\frac{1}{8}$) warisan, apabila pewaris meninggalkan anak yang berhak mewaris. Yang dimaksud anak termasuk juga cucu (dari anak laki-laki) dan seterusnya ke bawah dari garis laki-laki. Anak atau cucu baik yang diperoleh dari istri yang ditinggalkan atau istri yang terdahulu, misalnya ahli waris terdiri dari ayah, ibu, istri dan seorang anak laki-laki atau perempuan, maka bagian istri adalah seperdelapan ($\frac{1}{8}$) harta warisan karena ada anak.
- 2). Seperempat ($\frac{1}{4}$) warisan apabila tidak ada anak atau cucu seperti tersebut di atas. Misalnya ahli waris terdiri dari ayah, ibu dan istri, bagian istri seperempat ($\frac{1}{4}$) harta warisan, karena tidak mempunyai anak.

- 3). Istri juga mendapat bagian seperempat ($\frac{1}{4}$), bila istri bersama-sama dengan anak yang tidak mewaris karena membunuh orang tuanya.
- 4). Apabila istri lebih dari seorang, mereka bersama-sama menerima seperempat ($\frac{1}{4}$) atau seperdelapan ($\frac{1}{8}$) harta warisan dan dibagi rata. K tentuan di atas sesuai dengan Al-Qur'an Surat An-Nisa' : ayat 12.

Untuk anak perempuan juga mengalami perubahan, seperti tersebut di bawah ini :

- a) Setengah ($\frac{1}{2}$) harta warisan, apabila hanya seorang dan tidak ada anak laki-laki yang menariknya menjadi 'ashabah.
- b) Dua pertiga ($\frac{2}{3}$) warisan apabila dua orang atau lebih dan tidak ada yang menariknya menjadi 'ashabah. Ketentuan ini sesuai dengan Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 11.

Sedangkan untuk anak laki-laki adalah waris 'ashabah yang terkuat. Tidak ada seorangpun yang dapat menutupnya, anak laki-laki menarik menjadikan 'ashabah anak perempuan dengan ketentuan bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak

perempuan, sebagaimana yang disebut dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 11.

Dari uraian di atas tidak ada lagi perbedaan peruntukan harta pusaka harta berat, harta ringan diantara para ahli waris. Semua ahli waris dapat mewarisi harta peninggalan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Islam. Sedangkan ketentuan untuk *Seko*, yaitu peninggalan berupa gelar yang menjadi milik bersama, akan tetapi gelar dipakai oleh anak laki-laki yang tertua, tidak mengalami perubahan.

C.2. Berakhir dan Penyelesaian terhadap Konflik

C.2.1. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.

Perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" menurut kebiasaan yang berlaku, baik yang dibuat secara tertulis maupun secara lisan, tidak menentukan kapan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal ini merupakan salah satu hak istimewa yang diperoleh oleh si penyewa rumah dengan sistem "*uang teh*".

Pencerminan dari tidak adanya batas waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", dapat dilihat dari adanya ketentuan penyewa boleh mengulang-sewakan rumah yang menjadi objek sewa. Pengulang-sewaan juga memberikan hak yang sama kepada penyewa yang baru, sehingga menyebabkan perjanjian ini tidak ada batas akhirnya.

Walaupun tidak ada ketentuan yang menyatakan batas berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", tetapi ada beberapa hal yang menyebabkan perjanjian itu tidak bisa dilanjutkan diluar dari kehendak pemilik, penyebab itu antara lain :

1. Penyewa tidak mempunyai ahli waris, sebagai orang yang melanjutkan pewarisannya;
2. Ahli waris melepaskan hak mewarisnya, artinya ahli waris tidak mau lagi menempati rumah dengan sistem "*uang teh*" atas kemauannya sendiri.
3. Rumah sebagai objek sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" hancur oleh karena keadaan, seperti :
 - a. rumah sudah sangat lama sehingga tidak layak huni;
 - b. rumah sebagai objek sewa musnah akibat kebakaran atau bencana alam.

Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jambi, dalam usaha untuk melakukan peremajaan kota sebenarnya sudah mengeluarkan Peraturan Daerah No. 20 Tahun 1980 tentang Peremajaan Kota. Peraturan Daerah dikeluarkan dengan maksud untuk meremajakan kota terhadap rumah-rumah yang ada di jalan-jalan besar termasuk rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" dan rumah-rumah terapung di sepanjang Sungai Batanghari.

Dalam Peraturan Daerah disebutkan bahwa semua rumah-rumah baik yang dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis, termasuk yang memakai sistem "*uang teh*" diberi jangka waktu sewa paling lama 17 tahun, sejak dikeluarkannya. Ketentuan ini membawa akibat semua perjanjian sewa menyewa rumah akan berakhir Tahun 1997 yang lalu (Pasal 5 ayat 1).

Untuk rumah-rumah sewa yang berstatus "*uang teh*", bila telah jatuh tempo Tahun 1997 atau sebelum jatuh tempo telah ada kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa, maka penyewa sebelumnya diberi hak pertama untuk mendiami rumah tersebut. Dengan catatan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang baru tidak lagi memakai sistem "*uang teh*" (Pasal 7 ayat 1 dan 2).

Dalam pelaksanaannya, Peraturan Daerah berlaku efektif terhadap pemindahan rumah-rumah terapung di sepanjang Sungai Batanghari yang berlokasi di Kotamadia Jambi. Tetapi untuk peremajaan kota dari rumah-rumah yang berstatus "*uang teh*", Peraturan Daerah ini mengalami kemandulan, terbukti masih adanya rumah-rumah sewa dengan sistem "*uang teh*".

Masalah waktu sewa dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, dapat dilihat pada Pasal 6 ayat 2 yang menyatakan bahwa pembangunan rumah atau perumahan bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Perjanjian tertulis dimaksudkan memuat ketentuan mengenai hak dan kewajiban pihak yang membangun rumah dan pihak yang memiliki hak atas tanah. Jangka waktu pemanfaatan tanah dan penguasaan rumah oleh pihak yang membangun rumah. Dengan demikian dapat dicegah hal-hal yang memungkinkan dikuasai atau digunakannya tanah oleh bukan pemilik hak atas tanah tanpa batas waktu dan menyimpang dari peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam pasal 12 ditegaskan : *Ayat 1*, penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan pemilik. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum. *Ayat 2*, penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa. Penjelasan penghunian meliputi pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsi utama rumah sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, tidak untuk keperluan lain. Yang dimaksud penghunian dengan cara bukan sewa menyewa antara lain meliputi :

- 1) Penghunian rumah instansi;
- 2) Penghunian dengan cara menumpang;
- 3) Penghunian sementara.

Ayat 3, penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian

tertulis. Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

- a) Besarnya harga sewa;
- b) Batas waktu sewa menyewa;
- c) Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah.

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai :

1. Batas waktu penghunian;
2. Hak dan kewajiban pemilik dengan penghuni rumah.

Ayat 4, pihak penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis. *Ayat 5*, dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghuni dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintah yang berwenang untuk menertibkan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin ketertiban dalam pemanfaatan rumah dan mempercepat pengosongan rumah sewa yang dihuni tanpa hak, agar pemilik rumah terlindungi haknya.

Ayat 6, menyatakan bahwa sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang berlangsung sebelum berlakunya

UU ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya UU ini.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik (Pasal 2 ayat 1). Penghunian sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa. Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai tanpa hak atau tidak sah.

Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa (Pasal 4 ayat 1). Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai :

- a. Hak dan kewajiban;
- b. Jangka waktu sewa;
- c. Besarnya harga sewa.

Dalam hal rumah yang disewa berada di atas tanah milik orang lain, maka sewa menyewa sebagaimana dimaksud, dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah yang dibuat secara tertulis serta jangka waktu sewa menyewa rumah di atas tanah orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diizinkan oleh pemilik hak atas tanah.

Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan. Apabila jangka waktu sewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian. Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan. Apabila pada saat jatuh tempo penghuni tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkan.

Selain berakhirnya sewa menyewa yang telah disepakati di dalam surat perjanjian, ditentukan juga berakhirnya sewa menyewa diluar kehendak kedua belah pihak. Masalah ini diatur dalam Pasal 12 ayat 1 yang berbunyi : apabila rumah yang disewa sama sekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan sewa menyewa dinyatakan berakhir.

Apabila rumah yang disewakan musnah akibat kesalahan pemilik, maka pemilik wajib mengembalikan uang sewa kepada penyewa. Dalam hal rumah sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) musnah dan tidak dapat dihuni lagi, penyewa dapat meminta pengembalian harga sewa sesuai dengan waktu yang tersisa dan apabila yang musnah hanya sebagian dari rumah, hubungan sewa menyewa dapat dilanjutkan berdasarkan musyawarah. Sedangkan pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan

sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah.

Dalam ketentuan lain-lain, Pasal 21 Bab V Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 juga disebutkan bahwa sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 dinyatakan berakhir dalam jangka waktu tiga (3) tahun sejak berlakunya, yaitu : tanggal 26 Desember 1994. Ketentuan ini sama seperti pasal 12 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, yang memberikan batas waktu tiga (3) tahun bagi para pihak.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 dalam Pasal 2 menyebutkan rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana disebut di atas adalah :

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas sebidang tanah :
 - a. Hak Pakai atas tanah negara;
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah (Pasal 2 ayat 1).
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah bidang Hak Pakai atas tanah negara (ayat 2).

Peraturan Pemerintah di atas mensyaratkan perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis. Ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 3 ayat 1, yang

berbunyi : perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 dibuat secara tertulis dan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah serta wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini dilakukan agar dapat mempermudah dalam penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antara penyewa dengan pemegang hak atas tanah.

Selanjutnya disebutkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Catatan dalam sertifikat tersebut diperlukan agar mudah diketahui pihak yang berkepentingan bahwa di atas hak atas tanah tersebut telah ada hak-hak atas tanah yang lain.

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 dibuat untuk jangka waktu yang disepakati, tetapi tidak lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun. Jangka waktu di atas dapat diperbaharui untuk jangka waktu yang tidak lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, sepanjang orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat (Pasal 6 ayat 1).

Apabila dalam jangka waktu di atas hak atas tanah tersebut belum dilepas atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila :

- 1) Rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara, rumah beserta tanahnya dikuasai negara untuk dilelang; hasil lelang tersebut akan diberikan kepada orang asing yang bersangkutan setelah dikurangi dengan biaya lelang serta barang atau ongkos-ongkos lain yang telah dikeluarkan.
- 2) Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi pemilik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 berhubungan dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa orang asing yang tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut.

Setelah selama 1 (satu) minggu (7 Oktober 1996) berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 15 Oktober 1996, mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilik Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Perubahan tersebut tercantum dalam Pasal 1 : Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilik Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing dicabut dan diganti dengan Pasal 4 yang baru yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 : Orang asing yang telah memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 apabila yang bersangkutan melanggar ketentuan Pasal 1 peraturan ini.

Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996, menunjukkan bahwa pemerintah kurang siap untuk membuat aturan yang cermat mengenai syarat berakhirnya bagi orang asing untuk memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai tanah negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

Kesimpulan ini diambil karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, syarat kepemilikan ditekankan pada kata ***tidak lagi berkedudukan di Indonesia***. Pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 penekanan ***pada kedudukan dan tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut***.

Sedangkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilik Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing, penekanan kembali pada : ***tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia*** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

Sewa menyewa adalah merupakan suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata dan sewa lisan diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata.

Jika sewa menyewa diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis), apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya perjanjian sewa menyewa secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa diperpanjang untuk waktu yang sama.

Seorang penyewa rumah, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis dibiarkan menempati rumah tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama.

Selama suatu waktu dalam Pasal 1548 KUH Perdata menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya, karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewa asal sudah disetujui berapa harga sewa mobil untuk satu jam. Menurut hemat penulis pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa untuk menentukan sendiri lamanya waktu sewa (bisa satu bulan, enam bulan atau satu tahun).

Dasar dari pemikiran di atas sesuai dengan petunjuk yang terdapat dalam Pasal 1579 KUH Perdata, yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran-pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa menyewa yang waktu sewa ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan mengatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewa, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk satu tahun tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut sudah habis dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang

yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkan suatu waktu tertentu sudah barang tentu ia berhak menghentikan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Dalam Hukum Islam pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian karena jenis perjanjian termasuk dalam perjanjian timbal balik.

Bahkan jika ada salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak menjadi batal, asal saja yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya, baik dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun pihak penyewa. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa

Masalah berakhirnya sewa menyewa dalam Hukum Islam dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain :

a) *Terjadinya aib pada barang sewaan.*

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya; karena penggunaan barang tidak sesuai

dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan.

b) *Rusaknya barang yang disewakan.*

Maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat menggunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya; yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

c) *Terperuhinya manfaat yang diakadkan.*

Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Misalnya perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya.

d) *Adanya Uzur.*

Penganut mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah-satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun maksud dari uzur adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Misalnya seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.

Dari uraian mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa, semua peraturan mensyaratkan, perjanjian sewa menyewa rumah dibuat secara tertulis, sehingga diketahui saat berakhirnya. Ketentuan ini berbeda dengan yang berlaku pada perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" yang tidak memberikan batas waktu berakhirnya masa sewa kepada pihak penyewa rumah.

C. 2. 2. Penyelesaian terhadap Konflik

C. 2. 2. 1. Penyelesaian dengan Cara Perdamaian.

Di kotamadia Jambi, Kepala kampung selain sebagai pemuka adat biasanya juga pemuka agama yang bertugas memelihara hidup rukun di dalam persekutuan, sehingga hukum berjalan dengan selayaknya. Dengan para pembantunya menyelenggarakan segala hal yang langsung mengenai tata usaha badan persekutuan, seperti urusan tanah yang dikuasai hak pertuanan, soal warisan, dalam penyelesaian perkawinan dan lain sebagainya.

Pendek kata tidak ada satu lapangan pergaulan hidup di dalam masyarakat yang tertutup bagi Kepala Kampung untuk ikut campur bilamana

diperlukan ketenteraman dan perdamaian. Penyelesaian untuk mencari perdamaian ini tidak terkecuali perselisihan yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*".

Dari hasil penelitian yang dilakukan, bila terjadi perselisihan maka para pihak biasanya melaporkan permasalahannya ke Kepala Kampung, di mana tempat beradanya rumah sebagai objek sewa yang dipersengketakan. Salah satu sengketa yang dapat diselesaikan secara damai adalah rumah sewa di Jalan Hayam Wuruk Kampung Talang Jauh RT 08.

Adapun pokok yang dipersengketakan adalah sebagai berikut :

Pemilik rumah sewa (Abdurrahman) yang menginginkan rumah yang disewakan dengan sistem "*uang teh*" diakhiri, mengingat perjanjian tersebut sudah terlalu lama --- dibuat tahun 1965 ---, uang sewa yang diberikan tidak cocok lagi dengan situasi dan kondisi serta bangunan rumah sudah terlalu tua, sehingga ada kekhawatiran akan membahayakan pihak penghuni bila hubungan hukum sewa menyewa dilanjutkan. Oleh karena itu, rumah tersebut akan dibangun permanen. Ketika rumah beserta tanah tersebut sudah tidak dikuasai lagi oleh pembuat perjanjian yang pertama, artinya; orang tua Abdurahman sudah meninggal dunia, maka secara otomatis terjadi pewarisan kepada ahli warisnya.

Dari banyak kasus "*uang teh*" yang mulai dipermasalahkan atau dipersengketakan, apabila telah terjadi pewarisan kepada ahli warisnya, yaitu : anak-anak atau cucu-cucu dari pembuat perjanjian sewa menyewa rumah dengan "*uang teh*" yang pertama, karena para ahli waris akan membagi-bagikan peninggalan orang tuanya kepada sesamanya.

Di pihak penyewa sendiri tetap menginginkan berlangsungnya perjanjian sewa menyewa. Hal ini dilakukan karena mereka sendiri pada umumnya belum memiliki rumah selain rumah sewa yang mereka tempati sekarang ini. Kedua, letak rumah di tengah kota memungkinkan mereka melakukan aktivitas lebih leluasa, sehingga ada keengganan untuk pindah.

Dikarenakan tidak adanya kata sepakat untuk mengakhiri perjanjian tersebut, maka langkah pertama yang dilakukan Abdurahman adalah meminta bantuan Kepala Kampung Talang Jauh sebagai pihak penengah dalam menyelesaikannya. Pihak Kepala Kampung, setelah diserahkan untuk menengahi perselisihan tersebut biasanya akan membuat suatu perjanjian untuk mengadakan pertemuan antara penyewa dan yang menyewakan di suatu tempat yaitu di rumah Kepala Kampung Talang Jauh.

Dalam penyelesaian kasus ini tampak sekali peran Kepala Kampung yang menonjol dalam mengambil kebijaksanaan, sehingga kedua belah pihak merasa puas dan salah satu pihak tidak merasa dirugikan. Pihak Kepala Kampung sebagai salah satu komponen dalam awal pembuat perjanjian sewa menyewa tersebut, membenarkan bahwa pihak yang menyewakan (orang tua Abdurrahman) tidak memberikan batas waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa, selama pihak penyewa secara sepihak mengakhirinya sendiri. Tetapi di lain pihak, Kepala Kampung juga menjelaskan bahwa, perkembangan keadaan memang tidak memungkinkan lagi dilanjutkannya perjanjian sewa menyewa,

karena bertentangan dengan peraturan-peraturan perumahan yang telah kita sebutkan sebelumnya.

Pada akhir putusan untuk kasus Abdurrahman, dicapai kata sepakat bahwa pihak penyewa diberi batas waktu 2 (dua) tahun untuk mendiami rumah sewa dengan tidak membayar uang sewa. Setelah selama 2 (dua) tahun perjanjian berakhir, pihak penyewa diberi kesempatan pertama untuk membangun kembali dan mendiami rumah baru yang sudah dibangun secara permanen, dengan catatan dibuat perjanjian baru pula serta tidak memakai sistem "*uang teh*" yang selama ini dipakai.

Saat ini rumah yang dipersengketakan diatas telah dibangun kembali oleh bukan penyewa lama, tetapi kesempatan untuk menyewa rumah yang baru tetap diberikan kepada penyewa yang lama dan tentu saja syarat memakai sistem perjanjian yang berlaku sekarang ini.

C. 2. 2. 2. Penyelesaian Melalui Pengadilan.

Bila penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak dicapai kata sepakat, maka pihak penyewa biasanya mengambil jalan yang terakhir, yaitu penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri (PN). Dalam pengamatan penulis, penyelesaian melalui PN banyak mengakibatkan pihak pemilik yang tidak bisa mempertahankan miliknya, artinya; mereka dikalahkan dalam banyak persidangan.

Ada beberapa alasan yang biasanya dipakai oleh pihak penyewa untuk memenangkan sengketa, seperti alat bukti tertulis berupa catatan-catatan pengambilan barang-barang kebutuhan pokok yang diambil oleh pemilik di toko penyewa setiap memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Kebutuhan hidup sehari-hari yang diambil tidak hanya sebesar dari uang sewa yang telah ditentukan, tetapi diambil melebihi dari uang sewa bahkan banyak diantaranya mengambil uang sewa untuk jangka beberapa tahun atau puluhan tahun kedepan.

Sedangkan posisi "*uang tehi*" adalah sebagai uang pangkal (uang muka) dalam transaksi jual-beli tanah yang ditempati dan uang sewa yang dibayar adalah berkedudukan sebagai cicilan terhadap pelunasan utang-piutang, karena dalam hukum adat sendiri disebutkan bahwa transaksi jual-beli itu bersifat terang dan tunai. Keadaan ini menyebabkan terpenuhinya syarat-syarat transaksi jual-beli dalam hukum adat.

Sedangkan sebab-sebab kekalahan dari pihak pemilik sendiri antara lain, karena : *pertama*, pemilik lebih menyerahkan segala sesuatu masalah dalam hidupnya kepada ALLAH SWT dan sangat meyakini segala sesuatu itu pasti akan ada pembalasannya. *Kedua*, karena pemilik tidak begitu mengerti akan hukum, khususnya hukum tentang perumahan. *Ketiga*, ada kecenderungan mereka malu apabila duduk di kursi persidangan, terlepas mereka benar atau salah.

Kelemahan-kelemahan tersebut di atas, mengakibatkan pihak penyewa yang secara ekonomi lebih kuat daripada pemilik untuk lebih leluasa mengatur jalannya persidangan, terlebih lagi pihak-pihak yang bersangkutan di pengadilan sendiri tidak begitu menguasai masalah yang menjadi pokok permasalahan.

Walaupun demikian, ada juga pihak pemilik yang memenangkan perkara di pengadilan, seperti perkara Nomor : 10/Pdt/PN/JBI/1982, antara Haji Muhammad sebagai penggugat dengan Suzana sebagai tergugat. Perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teft*" yang dibuat antara orang tua Haji Muhammad yaitu Haji Saman dengan orang tua Suzana yaitu Liem Bien Gie, menurut pendapat Haji Muhammad tidak memenuhi unsur keadilan.

Pertimbangan rasa ketidakadilan yang diajukan Haji Muhammad tersebut antara lain, seperti : perjanjian ini bertentangan dengan Perpu No. 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan, Pasal 2 *ayat 1*; Pemakaian dan penggunaan perumahan adalah *sah apabila memperoleh persetujuan pemilik, ayat 2* ; Hubungan sewa menyewa yang *mengandung perlindungan baik pemilik dan penyewa serta pedoman harga sewa yang layak* diatur dengan PP, Jo. PP No. 17 Tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Perpu Perumahan, Pasal 3; Kepala Daerah Tingkat I menetapkan *harga sewa yang layak* untuk daerahnya dengan mendengar pertimbangan Panitia Perumahan setempat sesuai dengan pedoman yang diatur dalam PP, Jo. PP No. 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Pasal 5; Hanya dengan *izin pemilik dan*

selama waktu sewa menyewa dapat menyewakan bagian dari Perumahan kepada pihak ketiga, Pasal 11 ayat 2; Perjanjian sewa menyewa ditetapkan dengan batas waktu dan Jo. Peraturan Daerah No. 20 Tahun 1980 tentang Peremajaan Kota, Pasal 10 ayat 1; Bahwa rumah yang membahayakan penghuninya dianjurkan untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa.

Dari apa yang diuraikan di atas, penggugat Haji Muhammad merasakan ketidakadilan telah berjalan selama masa sewa antara orang tuanya dengan pihak tergugat. Oleh karena itu, beliau meminta kepada hakim yang terhormat untuk membatalkan perjanjian yang jelas-jelas telah melanggar kepatutan, ketertiban umum dan perundang-undangan yang berlaku.

Analisa penulis melihat bahwa kasus-kasus sengketa rumah dengan sistem "*uang teft*" ini sangat dipengaruhi oleh siapa yang bersengketa, artinya bahwa apabila pihak penyewa berhadapan dengan pemilik yang tidak begitu mengerti dan paham akan hukum, maka pihak penyewa akan memenangkan perkara tetapi sebaliknya apabila penyewa berhadapan dengan pemilik yang mempunyai pengaruh, seperti Haji Muhammmad (Anggota DPRD Tingkat I Jambi) maka pemilik yang akan memenangkan perkara di pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan dan dipadukan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan kemudian dianalisis secara kualitatif, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses terjadinya sistem "*uang teh*" sebagai fenomena budaya hukum dalam hukum pertanahan di Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua-belah pihak tentang ketentuan-ketentuan umum dalam sistem "*uang teh*". Ketentuan yang membedakan tersebut adalah : seberapa besar sumbangan pembangunan rumah ("*uang teh*") yang disanggupi, pembayaran uang sewa, mengulang-sewakan rumah, batas/jangka waktu sewa. Kesepakatan yang dibuat disaksikan oleh masyarakat hukum adat dan sudah sah, walaupun tidak dibuat secara tertulis tetapi memenuhi syarat memaksa bagi kedua-belah pihak untuk mematuhi, yang pada akhirnya menjadi Hukum Adat.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan para pihak membuat perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" terbagi atas dua yaitu :

Pertama, faktor-faktor penyebab dari pihak yang menyewakan adalah : faktor religius dan faktor ekonomi. Faktor religius ditandai masyarakat Kotamadia Jambi diwarnai oleh sikap-sikap, perilaku dan pandangan hidup,

keagamaan dan budaya rakyat, sehingga muncul pepatah adat yang berbunyi : *Agama bersendi syara' dan syara' bersendi Kitabullah*. Bagi pihak yang menyewakan, sistem "*uang teh*" diadakan untuk saling tolong-menolong sesama manusia (*habblum minannas*). Dorongan untuk berbuat tolong menolong bukanlah didasarkan karena sudah ada atau belum adanya pertolongan yang diterima terlebih dahulu dari orang lain atau karena sudah ada atau belum ada karya budi yang diterima dari orang lain, tetapi menurut agama memang kewajiban bagi seorang muslim.

Faktor ekonomi awalnya bukanlah merupakan penyebab utama dalam pembangunan rumah sewa dengan sistem "*uang teh*", tetapi dalam realitasnya lama-kelamaan faktor ekonomi inilah yang lebih dominan atas berlangsungnya sistem "*uang teh*". Perubahan lingkungan menuntut perubahan kultural yang bersifat *adaptif*, karena secara kebetulan atau oleh sebab lain masyarakat mengubah pandangannya tentang lingkungan dan tentang tempatnya sendiri atau masuknya gagasan serta ide-ide baru yang menyebabkan perubahan dalam nilai-nilai dan tata kelakuan yang ada. Masuknya gagasan baru tersebut, terutama pada masyarakat petani kampung. Dalam kasus "*uang teh*" yang telah diuraikan sebelumnya terjadi apa yang disebut komersialisasi ekonomi tanah sebagai penyebab utamanya. Komersialisasi ekonomi pertanahan mendorong penduduk kampung yang tingkat populasinya tinggi tidak sebanding dengan luas lahan tempat di mana mereka mengandalkan ekonomi

substansinya. Sebagai akibatnya, perubahan struktur pekerjaan di kampung mengalami *involusi*, sehingga meningkatkan kondisi masyarakat kampung.

Kedua, faktor-faktor penyebab dari pihak penyewa adalah : faktor sosial dan faktor hukum. Faktor sosial ditandai pertumbuhan penduduk WNA keturunan RRC, baik yang terjadi secara alamiah maupun disebabkan oleh urbanisasi. Pada mulanya pertumbuhan jumlah penduduk WNA keturunan RRC yang tinggi menjadi faktor utama penyebab berkembangnya perjanjian sewa-menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", tetapi lambat-laun faktor pertumbuhan penduduk tidak lagi menjadi faktor yang dominan. Yang menjadi faktor dominannya adalah : tanda ikatan kekeluargaan (Kekerabatan), sarana mempererat tali silaturahmi, membawa keberuntungan (*Hongsui*).

Dari faktor hukum, disimpulkan bahwa sistem "*uang teh*" ada di Kotamadia Jambi memang ***sengaja*** diciptakan oleh WNA keturunan RRC, dikarenakan secara *yuridis formal* mereka tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik, sebagaimana termaktub dalam pasal 21 ayat 1 UUPA, yang berbunyi : hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Kesengajaan yang dilakukan dengan harapan "dapat memiliki tanah sekaligus rumah" yang mereka sewa dengan sistem "*uang teh*". Kenyataan ini menunjukkan bahwa apa yang dilakukan oleh WNA keturunan RRC tersebut di dalam Hukum, khususnya materi Hukum Perdata Internasional disebut Penyelundupan Hukum (*Wetsontduiking*).

3. Adapun pola-pola hubungan antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa- menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", dapat dilihat pada :

3.1 *Sistem Pembayaran "Uang Teh"*

"*Uang Teh*" adalah sumbangan pembangunan rumah yang dibayar calon penyewa kepada pemilik. Pembayaran "*uang teh*" dalam bentuk uang apabila rumah sebagai objek sewa telah selesai dibangun, bila rumah belum selesai dibangun, maka "*uang teh*" dapat diberikan dalam bentuk bahan bangunan. Adapun besarnya "*uang teh*" berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Sumbangan tersebut bisa sepenuhnya, setengah ($\frac{1}{2}$), sepertiga ($\frac{1}{3}$) atau seperempat ($\frac{1}{4}$) dari biaya pembangunan rumah dengan melihat letak objek rumah.

3.2 *Pembayaran Uang Sewa*

Uang sewa biasanya dibayar dalam bentuk uang, tapi bisa juga dalam bentuk kebutuhan pokok hidup sehari-hari, misalnya : beras, kopi, gula, minyak tanah, garam dan lain-lain. Cara pembayaran dengan kebutuhan pokok dilakukan atas 2 (dua) cara, yaitu : *pertama*, uang sewa berupa kebutuhan pokok itu dibagikan secara langsung pada awal persewaan. *Kedua*, pembayaran uang sewa rumah dilakukan ketika pemilik rumah pergi berbelanja mencukupi kebutuhan sehari-harinya dengan mengambil apa yang dibutuhkan di toko yang disewakan. Selain itu besar uang sewa dalam perjanjian sewa menyewa rumah

dengan sistem "*uang teh*" biasanya dibayar hanya setengah ($\frac{1}{2}$) atau sepertiga ($\frac{1}{3}$) dari harga sewa rumah seperti yang kita kenal selama ini.

3.3 *Mengulang-Sewakan*

Salah satu ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" adalah bahwa rumah yang menjadi objek sewa menyewa dapat diulang-sewakan oleh si penyewa. Ketentuan ini adalah sesuatu yang bersifat otomatis, artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian atau secara lisan, maka ketentuan-ketentuan umum tersebut sudah berlaku dengan sendirinya. Ketentuan mengulang-sewakan rumah sebagai objek sewa dapat dilakukan oleh penyewa kepada anak keturunannya, familinya sendiri atau kepada orang lain. Bila terjadi pengulang-sewaan, maka anak sebagai ahli waris mendapatkan hak-hak seperti yang telah diperoleh oleh orang tuanya. Bila yang melanjutkan perjanjian sewa adalah orang lain, maka orang tersebut juga mendapatkan hak seperti penyewa sebelumnya. Penyewa yang baru diwajibkan untuk mengganti uang sumbangan pembangunan atau "*uang teh*" yang telah dikeluarkan oleh penyewa sebelumnya, dengan ketentuan pemilik mendapatkan 20 % (dua puluh persen) sedangkan penyewa lama mendapatkan 80% (delapan puluh persen) dari "*uang teh*" yang baru.

Pola-pola hubungan dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" di atas, merupakan ketentuan khusus yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang perumahan yang ada, sehingga

menunjukkan perbedaan yang unik yang sekaligus bertentangan dengan UU yang yang berlaku, sehingga perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" seharusnya sudah batal demi hukum dengan sendirinya.

3.4 *Berakhirnya Perjanjian dan Penyelesaian terhadap Konflik*

Walaupun tidak ada ketentuan yang menyatakan batas berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", tetapi ada beberapa hal yang menyebabkan perjanjian itu tidak bisa dilanjutkan diluar dari kehendak pemilik, penyebab itu antara lain : penyewa tidak mempunyai ahli waris, ahli waris melepaskan hak mewarisnya, rumah sebagai objek sewa-menyewa dengan sistem "*uang teh*" hancur oleh karena keadaan, seperti : rumah sudah sangat lama sehingga tidak layak huni atau musnah akibat kebakaran atau bencana alam.

Untuk penyelesaian terhadap konflik dapat dilakukan secara musyawarah untuk mencapai mufakat, yang biasanya ditengahi oleh Kepala Kampung dan bila tidak tercapai kesepakatan, maka berdasarkan UU yang berlaku, sengketa masalah sewa menyewa diselesaikan di Pengadilan Negeri.

B. Saran-saran

Berangkat dari banyaknya penyimpangan yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*" dalam peraturan perundang-undangan, maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Secara umum perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat dalam rangka sosialisasi peraturan perundang-undangan tentang perumahan, yang banyak tidak diketahui oleh masyarakat Kotamadia Jambi, sehingga mereka mengerti akan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah.
2. Secara khusus mereka yang memiliki rumah sewa dengan sistem "*uang teh*" tidak lagi membuat atau melanjutkan perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", yang seharusnya sudah batal demi hukum karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan merugikan pihak pemilik.
3. Diharapkan bagi Pemerintah Daerah setempat perlu kiranya bertindak tegas dalam menjalankan peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan, khususnya dalam hal perjanjian sewa menyewa rumah dengan sistem "*uang teh*", sehingga penegakan hukum berjalan dengan baik dalam melakukan peremajaan kota di Kotamadia Jambi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku :

- Abdurahman, ***Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia***, Akademika Pressindo, Jakarta, 1994.
- , ***Tebaran Pikiran tentang Studi Hukum dan Masyarakat***, Cetakan Pertama, P.T Media Sarana Press, Jakarta, 1987.
- , ***Hak-hak Adat Atas Tanah dan Sumber Daya Alam Lainnya Dalam Pelaksanaan Pembangunan Jangka Panjang Ke-II***, BPHN Departemen Kehakiman, 1985.
- Ardiwilaga, R. Roestandi, ***Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek***, Nusa Baru, Jakarta, 1962.
- Arikunto, Suharsini, ***Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek***, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Black, Henry Campell et. al., ***Black's Law Dictionary*** (Six th Edition), West, Publishing Co., St. Paul, Minnesota, U.S.A, 1990.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), ***Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini***, Binacipta, Bandung, 1978.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II Kotamadia Jambi Bekerjasama dengan Biro Pusat Statistik Kotamadia Jambi, ***Kotamadia Jambi dalam Angka***, Kotamadia Jambi, 1999.
- Bagian Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, ***Metodologi Penelitian Ilmu Sosial dengan Orientasi pada Penelitian Bidang Hukum***, Semarang, 1999.
- Basyir, Ahmad Azhar, ***Hukum Waris Islam***, Ekonisia - Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta, 1999.
- Berger, Peter L., ***Invitation to Sociologi : A Humaninistic Prespective***, terjemahan Dhaniel Dhakidae, Inti Sarana Aksara, Jakarta, 1992.

- Brannen, Julia, ***Memandu Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif***, terjemahan Nukta Arfawie, Fakultas Tarbiyah IAIN-Antasari Samarinda dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1994.
- Budihardjo, Eko, ***Sejumlah Masalah Pemukiman Kota***, Cetakan III, Alumni, Bandung, 1998.
- , ***Tata Ruang Perkotaan***, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1997.
- Cahyono, Bambang Tri, ***Ekonomi Pertanahan***, Liberty, Yogyakarta, 1983.
- Cambell, Tom, ***Tujuh Teori Sosial (Sketsa, Penilaian dan Perbandingan)***, Kanisius, Yogyakarta, 1994.
- Darmodiharjo, Darmodiharjo dan Sidharta, ***Pokok-Pokok Filsafat Hukum Indonesia, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia***, P.T Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1986.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R.I, ***Kamus Besar Bahasa Indonesia***, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.
- Dewan Penyelenggara Perterjemah/Penafsir Al-Qur'an, ***Al-Quran dan Terjemahannya***, C.V. Bumi Restu, Jakarta, 1990.
- Direktorat Perumahan Direktorat Jenderal Cipta Karya, ***Rumah Sehat dalam Lingkungan Sehat***, Departemen Pekerjaan Umum, Semarang, 1995.
- Djakfar, Idris , ***Laporan Penelitian Hukum Waris Masyarakat Kerinci***, Fakultas Hukum Universitas Jambi, Jambi, 1992.
- Erwin, Rudy T. dan Prasetya, J.T., ***Himpunan Peraturan-Peraturan Perumahan dan Sewa-Menyewa***, Aksara Baru , Jakarta, 1977.
- Faisal, Sanapiah , ***Penelitian kualitatif dasar-Dasar dan Aplikasi***, Y A 3 Malang, Malang, 1990.
- Fuller, Lon. L., ***The Moralitty of Law***, New Haven, Conn : Yale University Press, 1964.
- Friedman, Lawrence M., ***Legal Culture and Social Development*** , Kansas City, New York, 1969.
- Friedman, Wolfgang G., ***The Legal Theory***, Fourt Edition, Stevanst and Son's Limited, London, 1953.

- Gautama, Sudargo, ***Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia***, Cetakan Keenam, Putra A. Bardin, Bandung, 1999.
- Haar, Ter, ***Azas-azas dan Susunan Hukum Adat (Beginnelsen en Stelsels van Het Adatrecht)***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- Hadikusuma, Hilman, ***Hukum Perjanjian Adat***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- , ***Antropologi Hukum Indonesia***, Alumni, Bandung, 1986.
- Haanappel. P.P.C., dan MacKaay, Ejan, ***Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, Het Vermogensrecht***, Deventer : Kluwer and Taxation Publisher, 1990.
- Harsono, Boedi, ***Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini***, BPHN-Pemda Kalimantan Selatan dan F.H. UNILAM, Penerbit Binacipta, Oktober 1977, Banjarmasin, 1977.
- Hartono, Sri Redjeki, ***Sari Kuliah Hukum Badan-Badan Usaha***, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1998.
- Hartono, CFG. Sunaryati, ***Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20***, Alumni, Bandung, 1994.
- , ***Pengaruh Hukum Adat Terhadap Pembangunan di Negara Kita***, Padjadjaran, No.4 Jilid III, Bandung, 1971.
- Hasan, M. Zaini, ***Karakteristik Penelitian Kualitatif***, IKIP Malang, Malang. Tanpa Tahun
- Hoeve, W. van, ***Kamus Belanda – Indonesia***, P.T. Ikhtiar Baru – van Hoeve, Jakarta, 1992.
- Ihromi, T. O, ***Antropologi Hukum sebuah Bunga Rampai***, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1993.
- , ***Pokok-Pokok Antropologi Budaya***, Gramedia, Jakarta, 1980.
- Koentjaraningrat, ***Bunga Rampai Kebudayaan, Mentalitas dan Pembangunan***, Gramedia, Jakarta, 1987.

- Macaulay, Stewart, ***Non-Contractual Relations in Business : A Preliminary Study***, Basic Books, New York, 1976.
- Milles, Matthew B dan Huberman, A. Michael , ***Analisa Data Kualitatif***, terjemahan Tjetjep Rohendi Rohidi, Universitas Indonesia, Jakarta, 1992.
- Muhadjir, Noeng, ***Metodologi Penelitian kualitatif***, Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1996.
- Muhammad, Bushar, ***Pokok-Pokok Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.
- , ***Asas-Asas Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977.
- Keraf, Gorys, 1995, ***Eksposisi dan Komposisi***, Gramedia Widiaswara Indonesia, Jakarta, 1995.
- , ***Diksi dan Gaya Bahasa Sari Retorika, Gramedia Pustaka Utama***, Jakarta, 1994.
- , ***Komposisi sebuah Pengantar Kemahiran Bahasa***, Nusa Indah, Flores , 1993.
- , ***Komposisi dan Diskripsi***, Nusa Indah, Flores , 1983.
- Khaiandy, Ridwan, Sutrisno, Nandang dan Thantowi, Jawahir, ***Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonsia***, Cetakan Pertama, Gama Media, Yogyakarta, 1999.
- Kusumaatmadja, Mochtar, ***Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional***, Bina Cipta, Bandung, 1976.
- , ***Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional***, Bina Cipta, Bandung, 1975.
- , ***Pembinaan Hukum dalam rangka Pembangunan Nasional***, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, 1972.
- Kusumah, Mulyana W., ***Peranan dan Pendayagunaan Hukum dalam Masyarakat***, Alumni, Bandung, 1982.

- Lembaga Adat Propinsi Jambi dan Pemerintah Daerah Tingkat I Propinsi Jambi, ***Buku Pedoman Adat Jambi***, Jambi, 1993.
- Lev, Daniel S, ***Judicial Intitutions and Legal Culture in Indonesia***, Dalam Claire Holt (Ed.) ***Culture and Politics in Indonesia***, Cornell University Press, 1972.
- Moleong, Lexi J., ***Metodologi Penelitian Kualitatif***, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1996.
- Nasucha, Chaizi, ***Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah***, Cetakan Pertama, Kesaint Blanc, Jakarta, 1995.
- Nasution, S., dan M, Thomas, ***Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi Makalah***, Bina Aksara,, Jakarta, 1996.
- Notohamidjojo, O., ***Makna Negara Hukum***, Badan Penerbit Kristen, Jakarta, 1970.
- Panudju, Bambang, ***Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah***, Alumni, Bandung, 1997.
- Parlindungan, Adi Putera, ***Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman***, Mandar Maju, Bandung, 1987.
- , ***Berbagai Aspek Pelaksanaan U.U.P.A.***, Alumni, Bandung, 1978.
- Partosoejono, Soemadji , ***Prinsip-Prinsip Menyusun Proposal dan Laporan Penelitian Kualitatif***, Lembaga Penelitian Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Surabaya, Surabaya, 1994.
- Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhwardi K., ***Hukum Perjanjian Dalam Islam***, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Peter, A.G. dan Siswosoebroto, Koesriani, ***Hukum dan Perkembangan Sosial (buku Teks) Sosiologi Hukum***, Buku II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1988.
- Poesponoto, Soebekti, ***Terjemahan dari Ter Haar Asas-Asas dan Sususnan Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994.
- Purbacaraka, Purbacaraka dan Soekanto, Soerjono, ***Renungan terhadap Filsafat Hukum***, Lembaga Penelitian Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, 1978.

- Rahardjo, Satjipto, ***Ilmu Hukum***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- , ***Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis***, Sinar Baru, Bandung, Tanpa Tahun.
- , ***Hukum dan Masyarakat***, Angkasa, Bandung, 1990.
- , ***Aneka Persoalan Hukum dan Masyarakat***, Alumni, Bandung, 1983.
- , ***Hukum dan Perubahan Sosial***, Alumni, Bandung, 1979.
- , ***Pemanfaatan Ilmu-Ilmu Sosial bagi Pengembangan Ilmu Hukum***, Alumni, Bandung, 1977.
- Ritzer, George, ***Sociology, A. Multiple Paradim Science***, Disadur kedalam Bahasa Indonesia oleh Alimandan, Rajawali Pers, Jakarta, 1992.
- Rouland, Nobert, ***Antropologi Hukum***, terjemahan P.W. Suleman, Penerbit Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 1992.
- Ruchiyat, Edy, ***Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA***, Alumni, Bandung, 1995.
- Ruwiastuti, Maria Rita, ***'Sesat Pikir' : Politik Hukum Agraria Membongkar Alas Pengasaan Negara Atas Hak-Hak Adat***, Cetakan Pertama, Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000.
- Saragih, Djaren, ***Pengantar Hukum Adat Indonesia***, Bandung, 1980.
- Soejono, ***Segi-Segi Hukum tentang Tata Bina Kota di Indonesia***, Karya Nusantara, Bandung, 1978.
- Soekanto, Soerjono, ***Dalam Prof. Mr. DR. Soekanto Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.
- , dan Mamudji, Sri, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- , ***Fungsi Hukum dan Perubahan Sosial***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- , ***Pengantar Penelitian Hukum***, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.

- , ***Penegakan Hukum***, Binacipta, Jakarta, 1983.
- , ***Kesadaran dan Kepatuhan Hukum***, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- , ***Beberapa Permasalahan dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia***, Yayasan Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1975.
- Suryabrata, Sumardi, ***Metodologi Penelitian***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, ***Politik Kekuasaan dan Hukum***, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1998.
- , ***Beberapa Masalah dalam Studi Hukum dan Masyarakat***, Remaja Karya, Bandung, 1995.
- , ***Studi Hukum, Masyarakat dan Teknologi***, Agung Press, Semarang, 1990.
- , ***Hukum dan Masalah Penyelesaian Konflik Dalam Masyarakat***, Agung Press, Semarang, 1990.
- , ***Hukum dan Perkembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi didalam Masyarakat***, Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar Universitas Diponegoro, Semarang, 6 Desember 1990.
- , 1989, ***Perspektif Sosial dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum***, Agung Press, Semarang.
- , ***Studi Hukum dan Masyarakat***, Agung Press, Semarang, 1989.
- , ***Studi Hukum dan Kemiskinan***, Tugu Muda, Semarang, 1989.
- , ***Metodologi Penelitian Hukum***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- , ***Masalah-Masalah Sosiologi Hukum***, Sinar Baru, Bandung, 1984.

- , **Permasalahan Hukum di dalam Masyarakat**, Edisi II, Alumni, Bandung, 1984.
- Sabiq, Sayid, **Fikih Sunnah**, Jilid 13, Penerbit P.T. Al-Ma'arif, Bandung, 1988.
- Schmid, J.J von, **Ahli-Ahli Pikir Besar tentang Negara dan Hukum**, terjemahan R. Wiranto, Djamaludin Datuk Singomangkuto dan Djamadi, P.T. Pembangunan, Jakarta, 1988.
- Seidman, Robert B., **The Communication of Law and the Process of Development**, Law Review, Wisconsin, 1972.
- Sjahdeini, St. Remy., **Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Permasalahan yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)**, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1999.
- Sumardjono, Maria S.W., **Pedoman Pembutan Usulan Penelitian**, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1984.
- Soemosasmito, Soenardi, **Penelitian Kualitatif Pengumpulan dan Analisis Data**, Lembaga Penelitian Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Surabaya, Surabaya, 1994.
- Soepomo, **Bab-Bab tentang Hukum Adat**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977.
- Sunarto, Kamanto, (et al), **Metodologi Penelitian Bidang Ilmu Humaniora**, Tim Bidang Ilmu Humaniora.
- Sunindhia, Y. W. dan Widiyanti, Ninik, **Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)**, Cetakan I, P.T. Bina Aksara, Jakarta, 1988.
- Sutopo, H.B, **Penelitian kualitatif, Dasar Teori dan Karakteristiknya**, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 1990.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, **Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Edisi Kedua, Jakarta, 1999.
- Wignyodipoero, Soerojo, **Pengantar dan Azaz-azaz Hukum Adat**, C.V Mas Agung, Jakarta, 1967.

B. Makalah dan Artikel

- Arief, Barda Nawawi, ***Penelitian Hukum Normatif (Suatu Upaya Reorientasi Pemahaman)***, Penataran Metodologi Penelitian Hukum di Universitas Sudirman, Purwokerto, 1995.
- Astika, Ida Ayu, ***Lembaga Sosial sebagai Sosial Kontrol***, Majalah Kerta Patrika Fakultas Hukum Universitas Udayana No.11 Tahun ke IV September, Denpasar, 1978.
- Darus, Mariam, ***Partisipasi Hak Ulayat dalam Pembangunan, Paper Simposium Peranan Hak Ulayat dalam Pembangunan***, Medan, 1977.
- Hariss, Abdul, ***Makalah Hukum Badan-Badan Usaha "Privatisasai Perusahaan di Indonesia : Restrukturisasi dan Penawaran Umum"***, Semarang, 1999.
- Harsono, Soni, ***Kebijakan Penggunaan/Pemanfaatan Tanah bagi Pembanguna Perumahan dan Pemukiman***, Disampaikan pada Seminar Nasional tentang Pembangunan dan Pengelolaan Perumahan oleh Koperasi yang diselenggarakan Tim Nasional Pengkaji Koperasi dan Pengusaha Kecil (TNP3K), Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil, Jakarta, tanggal 12 Maret 1997.
- Mulyati, Lily, ***Pembangunan Rumah Susun Ditinjau dari Aspek Hukum dan Aspek Lingkungan Hidup***, Tesis, Pasca Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1992.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, ***"Grounded Research"***, Majalah Masalah-Masalah Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro No. 09, Semarang, 1993.
- , ***Peran Metodologi Penelitian Hukum dalam Pengembangan Ilmu Hukum***, Majalah Masalah-Masalah Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro halaman 32-39 No.05, Semarang, 1992.
- , ***Fungsi Teori dalam Penelitian Empiris***, Majalah Masalah-Masalah Hukum Universitas Diponegoro halaman 21-23 No. 07, 1991

- , **Perbandingan antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Empiris**, Majalah Masalah-Masalah Hukum Universitas Diponegoro halaman 44-50 No. 09, Semarang, 1991.
- , **Penelitian Hukum Normatif**, Majalah Masalah-Masalah Hukum Universitas Diponegoro halaman 13-23 No. 05, Semarang, 1988.
- Naim, Mochtar, 1977, **Kedudukan Tanah Adat Dewasa Ini**, BPHN Departemen Kehakiman bekerjasama dengan Pemerintah Daerah Kalimantan Selatan dan F.H. UNILAM.
- Nalobi, L.P Hasibuan Gelar Patuan Daulat Baginda, **Hukum Agraria Menurut Adat Dalihan Natolu**, Medan, 1988.
- Pujirahayu, Esmi Warassih, **Hukum sebagai Sistem Norma dan Fungsi-Fungsinya**, dalam Masalah-Masalah Hukum, Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, No. 05 Tahun XXI/1991.
- , **Pembinaan Kesadaran Hukum**, dalam Majalah Masalah-Masalah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, No. 05 Tahun XII/1983.
- Rahardjo, Satjipto, **Keadaan dan Permasalahan Penegakan Hukum Dewasa Ini**, Makalah dalam Simposium Masalah Penegakan Hukum BPHN, Depanpasar, 1979.
- , **Budaya Hukum dalam Permasalahan Hukum di Indonesia**, Ceramah pada Seminar Hukum Nasional ke-IV, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1979.
- Sardjono, **Menuju Tinggal Landas Pembangunan Nasional di Bidang Perumahan Rakyat**, LP3ES, Majalah Prisma No. 5, Jakarta, 1986.
- Soebroto, Endah Parwati, **Aspek-Aspek Sosial Psikologis pada Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota-Kota Besar**, Makalah disajikan pada Seminar Habitat Nasional I oleh Ikatan Arsitek Indonesia, Jakarta, 1983.
- Sudiat, Iman, **Masalah Hak Ulayat di Wilayah Keresidenan Madura (Presensi dalam Seminar Pengalaman Lapangan dan Kegunaan Hasil-Hasil Penelitian Madura)**, Malang, 1978.

-----, ***Masalah Hak Ulayat di Wilayah Bekas Keresidenan Madura***, Prasaran dalam Seminar Pengalaman dan Kegunaan Hasil Penelitian Madura, Malang, 1977.

Susanto, I.S., ***Pemahaman Kritis Terhadap Realitas Sosial***, Majalah Masalah-Masalah Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Nomor 09, Semarang, 1992.

C. Perundang-Undangan :

Himpunan Peraturan Program Magister Ilmu Hukum Universitas diponegoro Semarang, Tanpa Tahun serta Ubahannya Tertanggal 28 Januari 1998 : A. Format Tesis (halaman 18 Lampiran), B. Format Proposal (halaman 21 Lampiran).

Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang ***Kewarganegaraan Republik Indonesia***.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang ***Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria***.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang ***Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 6 Tahun 1962*** tentang ***Pokok-Pokok Perumahan***

Undang-Undang No. 04 Tahun 1988 tentang ***Rumah Susun***.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang ***Perumahan dan Pemukiman***.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang ***Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)***.

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang ***Kewenangan Menyelesaikan/Mengadili Sengketa Sewa Menyewa Perumahan yang Semula oleh Lembaga Eksekutif (KUP) Dihapuskan dan Kemudian Wewenang Tersebut Dialihkan pada Lembaga Yudikatif yakni : Pengadilan Negeri***.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 tentang ***Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)***.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang ***Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.***

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang ***Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.***

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 tentang ***Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilik Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.***

Peraturan Daerah No. 20 Tahun 1980 tentang ***Peremajaan Kota***

D. Majalah atau Koran :

Abdurrahman, ***Kompas***, 3 September 1993.

Budihardjo, Eko, ***Kompas***, 8 Juni 1983.



UPT-PUSTAKA