

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar bagi manusia yang hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Demikian pula dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang, selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut.¹

Perlu diketahui bahwa konversi hak atas tanah berbeda dengan peralihan hak atas tanah. Konversi hak atas tanah berkaitan dengan jenis-jenis hak atas tanah yang ada sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Sedangkan peralihan hak atas tanah berbicara mengenai proses atau prosedur beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain.²

Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah ataupun perbuatan hukum lainnya, disamping itu, jika pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak itu akan beralih dengan sendirinya kepada para waris pemegang hak tanpa suatu perbuatan hukum apapun.

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal.24.

² Wibowo Turnady, "Konversi Hak Atas Tanah", <http://www.jurnalhukum.com/konversi-hak-atas-tanah/>, diakses pada Tanggal 12 September 2020.

Hak-hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, hal tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang sengaja mengabaikan formalitas-formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak, maka akan berakibat timbulnya persoalan persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak, pendaftaran hak atas tanah, terutamanya kesulitan untuk melakukan balik nama bagi ahli waris yang bersangkutan, lebih jauh kesukaran bagi ahli waris yang berkeinginan memindahkan hak atas tanahnya pada pihak lainnya, ataupun membebani tanahnya dengan Hak Tanggungan. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan ketentuan dalam UUPA, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan –ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran,perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak –hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berkaitan dengan peralihan hak atas sebidang tanah, hukum adat memiliki aturannya sendiri, dalam hal ini hukum adat suku dayak ngaju mengingat

perjanjian perkawinan merupakan bagian dari perkawinan yang sesuai dengan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat Dayak Ngaju.³ Dalam perkawinan tersebut Hak atas tanah dapat dialihkan melalui mas kawin atau dalam adat dayak ngaju disebut sebagai palaku. Palaku atau mas kawin adalah pembayaran yang ditujukan bagi pengantin wanita yang harus dibayar oleh pengantin pria sebagai jaminan hidup bagi mempelai. Oleh karena itu, palaku ini mutlak harus ada dan merupakan syarat perkawinan yang utama dari pertama. Dahulu palaku dibayar dengan menyerahkan sebuah balanga yaitu tempayan cina yang memiliki harga tinggi. Jika tidak ada balanga maka dapat diganti dengan garantung(gong). Pada perkembangan selanjutnya palaku dapat berupa barang emas, atau juga dengan sebidang tanah yang nantinya dapat dijadikan kebun dan lain sebagainya.

Palaku adalah hak wanita sepenuhnya nantinya akan diwariskan kepada anak mereka sebagai warisan dari orang tua. Pada umumnya yang dijadikan palaku adalah harta kekayaan milik orang tua pengantin pria sebagai wujud berkah dan penyertaan doa restu orang tua.

Berdasarkan hal tersebut di atas, pada tahun 2020 telah terjadi perselisihan mengenai kedudukan hukum harta bersama atas sebidang tanah dimana Penggugat adalah isteri sah dari orang bernama KOPON SEBAYANG (Turut Tergugat II) yang selama dalam perkawinan telah diperoleh harta kekayaan bersama antara lain berupa sebidang tanah perumahan yang terletak di Komplek PEPABRI di Jalan Seth Adji Palangkaraya dengan ukuran seluas 937 M2 (sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2307 Gambar Situasi No. 1351 Tanggal 24 Juni 1993. An. KOPON SEBAYANG.

Bahwa sebidang tanah tersebut diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat sebagai Palaku/Mas Kawin, sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kawin tertanggal 12 Juli 2000 tanpa seizin dari Penggugat selaku istri sah dari Turut Tergugat II.

³ Telhalia, *Pemenuhan Hukum Adat dalam Perkawinan Adat Dayak Ngaju*, (Tangerang Selatan: AnImage, 2017), hal. 7

Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2017 telah terjadi perceraian sesuai Surat Kawin Adat tanggal 12 Juli 2000 di Palangka Raya, antara Tergugat dan Turut Tergugat I yang telah diputuskan oleh Turut Tergugat III hal mana dalam putusan Turut Tergugat III Nomor :019/SK/DKA-KJR/X/2017 Tentang Sengketa Rumah Tangga saudara Ruko Andilela Sebayang dengan saudari Sandra D Buhoy, tanggal 9 Oktober 2017 tersebut harta bersama Penggugat dan Turut Tergugat II yaitu sebidang tanah seluas 937 M2 (sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2307 Gambar Situasi No. 1351 Tanggal 24 Juni 1993. An. KOPON SEBAYANG. Dalam Amar Putusan: Mengadili. Memutuskan pada point angka 4(empat), Palaku atau mas kawin yang tertuang dalam surat kawin adatkan tetap menjadi hak pihak perempuan (Sandra D Buhoy), kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas No. 32/Pdt/G/2018/PN Klk tanggal 15 Nopember 2018, perkawinan Tergugat dan Turut Tergugat I putus karena perceraian dengan segala akibat hukumnya.

Bahwa harta bersama Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut, sejak perceraian Tergugat dan Turut Tergugat I yang diputus oleh Turut Tergugat III tersebut masih dalam penguasaan Tergugat, walaupun Tergugat sangat mengetahui bahwa sebidang tanah yang dijadikan sebagai palaku/mas kawin oleh Turut Tergugat I tersebut adalah harta bersama Penggugat dan Turut Tergugat II dan tidak pernah ada persetujuan/izin dari Penggugat maupun Turut Tergugat II untuk diberikan/diserahkan kepada Tergugat.

Bahwa oleh karena sebidang tanah perumahan di Komplek PEPABRI di Jalan Seth Adji Palangka Raya dengan ukuran seluas 937M2 (sembilan ratus tiga puluh tujuh meter persegi) sesuai Sertifikat HakMilik (SHM) No. 2307 Gambar Situasi No. 1351 Tanggal 24 Juni 1993.An. KOPON SEBAYANG, Adalah harta bersama Penggugat dan TurutTergugat II yang tidak pernah dilimpahkan haknya kepada siapapun, akan tetapi karena sebidang tanah tersebut Sertifikat Hak Milik dalam penguasaan Tergugat maka besar kekhawatiran Penggugat kalau Tergugat menghilangkan, menggelapkan atau memindah tangankan harta bersama Penggugat dan Turut Tergugat II tersebut,

karenanya Penggugat mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (CB) atas objek tersebut sebelum perkara ini diperiksa.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk membahas dan meneliti mengenai tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas sebidang tanah dan atas dasar inilah penulis akan membuat skripsi dengan judul: **“PERALIHAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH MELALUI PEMBERIAN SECARA HUKUM ADAT (STUDI PUTUSAN NOMOR 44/Pdt.G/2020/PN PLK)”**.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka dapat ditarik suatu rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pandangan hukum terhadap peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2020/PN PLK)?
2. Bagaimana argumentasi Majelis Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya No. 44/Pdt.G/2020/PN PLK dalam hal peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat?
3. Bagaimana pandangan menurut hukum Islam mengenai peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2020/PN PLK)?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penelitian
 - a) Untuk menganalisis peralihan Hak atas tanah melalui pemberian secara hukum adat (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2020/PN PLK);
 - b) Untuk menganalisis argumentasi Majelis Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya No. 44/Pdt.G/2020/PN PLK dalam hal peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat;

- c) Untuk menganalisis pandangan Islam mengenai peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2020/PN PLK).

2. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pembuat peraturan tentang Hukum Pertanahan.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang akan diteliti dan merupakan abstraksi dari gejala tersebut, sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional didalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.⁴ Untuk itu penulis mengambil kerangka konseptual sebagai berikut :

1. **Pendaftaran tanah** adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014), hal 132.

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵

2. **Bidang tanah** adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.⁶
3. **Tanah Negara** atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁷
4. **Hak pengelolaan** adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁸
5. **Peralihan hak atas tanah** adalah pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut dari pihak sebelumnya menjadi hak pihak lain.
6. **Data yuridis** adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.⁹
7. **Ajudikasi** adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁰
8. **Pendaftaran tanah untuk pertama kali** adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pen-daftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.¹¹
9. **Pendaftaran tanah secara sistematis** adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi

⁵ Indonesia(a), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 ayat (1).

⁶ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (2).

⁷ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (3).

⁸ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (4).

⁹ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (7).

¹⁰ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (8).

¹¹ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (9).

semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹²

10. **Pendaftaran tanah secara sporadik** adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹³
11. **Pemeliharaan data pendaftaran tanah** adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.¹⁴
12. **Peta dasar pendaftaran** adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidangbidang tanah.¹⁵
13. **Peta pendaftaran** adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pem-bukuan tanah.¹⁶
14. **Daftar tanah** adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.¹⁷
15. **Surat ukur** adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.¹⁸

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian yang mengkaji norma-norma yang berlaku meliputi Undang-Undang yang mempunyai relevansi dengan permasalahan sebagai

¹² *Ibid.*, Pasal 1 ayat (10).

¹³ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (11).

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (12).

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (14).

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (15).

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (16).

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (17).

bahan hukum sumbernya.¹⁹ Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.²⁰

Penelitian ini bersifat deskriptif, dikarenakan peneliti ingin memberikan data yang seteliti mungkin tentang permasalahan-permasalahan yang ada dan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.²¹

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Jenis data sekunder adalah jenis data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.²² Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berisikan tentang pengetahuan ilmiah yang baru dan mengikat yang dalam hal ini terdiri dari:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang dikumpulkan adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²³ Untuk bahan hukum sekunder penulis melakukan studi kepustakaan menggunakan buku-buku, artikel-artikel baik media

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. V XI, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hal. 14

²⁰ *Ibid*, hal. 51.

²¹ *Ibid.*, Hal. 9-10

²² *Ibid.*, Hal 52

²³ *Ibid.*

cetak maupun media elektronik, pendapat para ahli, teori-teori hukum, ataupun berbagai literatur yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁴ Penulis dalam hal ini menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang akan penulis gunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka berupa literatur-literatur. Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul Pengantar Penelitian Hukum, studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan content analisis.²⁵

4. Analisis Data

Setelah data-data diperoleh oleh penulis, maka selanjutnya penulis akan menganalisis data secara kualitatif, data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk deskripsi berupa rangkaian tulisan yang utuh.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis membaginya ke dalam lima bab, penulis berusaha menyusun secara berurutan dan sistematika, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain merupakan satu kesatuan.

Bab I : Pendahuluan

Berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan sistematika Penulisan.

²⁴*Ibid.*

²⁵ *Ibid.*, hal. 21

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan tentang tinjauan umum mengenai peralihan Hak atas Tanah, menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bab III : Pembahasan

Bab ini akan berisikan tentang pengujian dan hasil analisis data, pembahasan hasil analisis, jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang disebutkan dalam rumusan masalah.

Bab IV : Pembahasan dalam Prespektif Agama Islam

Bab ini berisi tentang Pandangan Islam mengenai peralihan hak atas sebidang tanah melalui pemberian secara hukum adat.

Bab V : Penutup

Merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan yang merupakan penjabaran isi skripsi sekaligus jawaban dari beberapa rumusan masalah secara singkat serta saran-saran dari penulis.