

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu Negara kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari ratusan pulau, ini merupakan kondisi geografis yang menyebabkan adanya berbagai macam suku, budaya, ras, dan golongan di Negara Indonesia. Masing-masing pulau memiliki suku, budaya, ras, dan bahasa yang berbeda-beda, dengan kepemilikan wilayah tersendiri. Adanya berbagai macam perbedaan tersebut tidak dapat disanggah bahwa penggunaan akan tanah kewilayahan sangat banyak dibutuhkan. Tanah sebagai anugerah dan karunia dari Allah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dimana penggunaanya sangat dibutuhkan.¹

Di Indonesia sangat tidak mudah untuk memiliki dan menguasai hak atas tanah. sangat Jelas diterangkan mengenai arti penting dan batasan dari hak atas tanah bagi Masyarakat dan negara sebagai Organisasi Masyarakat tertinggi di Indonesia yang dituangkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut menegaskan bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam beserta air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah yang berada dalam wilayah teritori Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berarti dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi

¹ Armawi, Armaidly. *Nasionalisme dalam dinamika ketahanan nasional*. UGM PRESS, 2020.

kemakmuran atau mensejahterakan rakyat Indonesia seluruhnya, dimana Negara memiliki wewenang untuk pengaturan keberadaan hak-hak atas tanah tersebut. Penjelasan mengenai tanah untuk tindak lanjut pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 maka dikeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan sebutan UUPA.²

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, maka dalam hal ini harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.³

Tanah di Jayapura khususnya Distrik Sentani sebagian besar adalah tanah hak adat yang dikuasai oleh masyarakat adat, Tanah Adat milik

²Ibid.1

³ Nugroho, Heru, Menggugat Kekuasaan Negara, Muhamadyah University Press, Surakarta, 2001, hal. 237

masyarakat Adat diatur dalam hukum Adat mereka masing-masing. Bagi masyarakat adat, tanah merupakan sesuatu yang sangat berharga dan harus dipertahankan oleh masyarakat Adatnya karena tanah adat adalah tanah warisan para leluhur mereka. Tanah Adat merupakan tanah milik dari kesatuan masyarakat hukum Adat. Sistem kepemilikan tanah menurut hukum Adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi dengan cara membuka hutan, mewaris tanah, menerima tanah karena pemberian, penukaran atau hibah, daluwarsa/verjaring.⁴

Hal ini tidak lepas dari pengaruh mobilitas perkembangan zaman serta faktor demografi dan ekonomi yang semakin meningkat, banyak proyek pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun pihak swasta. pembangunan di Jayapura khususnya di Sentani berkembang pesat setelah pemerintah melaksanakan proyek pembangunan infrastruktur jalan lintas trans Papua dan hotel di daerah provinsi Jayapura membutuhkan lahan yang luas. Hal ini menjadi peluang yang sangat baik bagi para pengusaha dan investor untuk mengembangkan usaha mereka di papua. Mereka kemudian berlomba-lomba ingin memiliki lahan atau tanah di area rencana pembangunan infrastruktur tersebut, yang saat ini sebagian besar merupakan tanah hak masyarakat adat.⁵

Pelaku usaha berusaha untuk memiliki tanah untuk kepentingan masing-masing, Hal ini yang nantinya akan menaikkan persentase permohonan hak milik akan tanah menjadi semakin meningkat. Hak milik akan tanah ini akan menjadi dasar bagi mereka untuk dapat mengambil manfaat yang sebesar-besarnya baik dari segi sosial maupun ekonomi, akan tetapi dalam proses memperoleh hak milik ini tidaklah selalu berjalan dengan lancar.

Banyaknya masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa peraturan kepemilikan tanah di negara kita ini belum memadai. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai

⁴ Sudiyat, Iman. 1981. *Hak Adat Sketsa Azas*. Yogyakarta: liberty. hlm 3

dengan peruntukannya. Disamping itu, ada Masyarakat di Distrik Jayapura khususnya Distrik Sentani yang tidak memahami tentang penguasaan dan kepemilikan tanah.

Pemberian hak milik atas tanah bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam memberikan landasan hukum yang terkuat kepada badan-badan hukum yang mendapat hak milik atas tanah.⁶ Namun di Jayapura khususnya Distrik Sentani selain peraturan perundang-undangan juga harus persetujuan ketua adat.

Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti untuk tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang.⁷ Supaya semua itu terwujud eloknya di berikan edukasi pemahaman perturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Di dalam al-Qur'an, tanah disebutkan sebagai mustaqar, tempat hunian di mana manusia menetap selama hidupnya di dunia. Tidak sekedar itu, tanah adalah tempat manusia berasal, tempat manusia berpijak, dan tempat manusia kembali dalam kematiannya.⁸

Dalam Peraturan Daerah Khusus Povinsi Papua No. 23 Tahun 2008 Tentang hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyatakan bahwa mengakui keberadaan dan ulayat masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat

⁶ Supriadi, Hukum Agraria, Jakarta sinar grafika 2018, hal.65

⁷ Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, 2003, hal. 24

⁸ *Tanah Dan Kekayaan Alam Dalam Perspektif Teologi Islam Oleh : Abdul Mujib Dosen STAIN Jurai Siwo Metro Mahasiswa Doktorat IAIN (2022) IAIN Metro Lampung.*

hukum adat atas tanah dan pengelolaan hak atas tanah masyarakat hukum adat sesuai dengan hukum adat yang berlaku.⁹

Pelaksanaan jual beli pada masyarakat adat Sentani berbeda dengan hukum nasional yang berlaku, selain harus melaksanakan jual beli sesuai perundang-undangan yang berlaku, jual beli tersebut juga dilaksanakan dihadapan ketua adat dan para masyarakat adat lainnya sebagai saksi. Ketua adat dalam masyarakat adat Sentani biasa disebut dengan Ondoafi yakni tokoh masyarakat yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat adat untuk yang berwenang menentukan hal-hal apa saja terkait hubungan hukum dan perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah wilayahnya. Bagi masyarakat di wilayah Sentani, tanah merupakan sesuatu yang sakral karena tanah adat tersebut merupakan peninggalan nenek moyang mereka. Namun dalam prakteknya terjadi permasalahan hukum dalam perkara putusan Nomor 12 4/ pdt.G/2023/PN Jap. dimana ada pihak yang telah mempunyai alas hak atas tanah berupa sertifikat hak milik dan pelepasan hak adat dari ketua adat, namun masih saja mendapat masalah hukum. dilihat dari kondisi tersebut maka akan muncul suatu problematika yang menurut penulis menarik untuk diteliti.

Penulis ingin meneliti tentang perlindungan hukum tentang status hukum kepemilikan tanah di Distrik Jayapura khususnya Distrik Sentani dan apakah peraturan yang sudah ada sekarang cukup untuk mengatasi problematika status kepemilikan tanah di Distrik Sentani Kabupaten Jayapura.

B. Rumusan Masalah

Latar belakang pada tulisan ini dapat dikerucutkan pada suatu rumusan masalah yang menjadi dasar penulisan ini, yaitu

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli?

⁹ Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua No. 23 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli (Studi Putusan PN Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Jap)?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :
 - a. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli.
 - b. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli (Studi Putusan PN Nomor 124/Pdt.G/2023/PN Jap).
 - c. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Manfaat Teoritis

Penulisan ini di harapkan dapat memberikan manfaat dalam rangka memperkaya dan memperluas wawasan di bidang ilmu hukum, khususnya mengenai perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli di Distrik Sentani Kabupaten Jayapura Papua.
 - b. Manfaat Praktis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat pula memberi manfaat untuk mahasiswa dan masyarakat khususnya tentang peraturan hukum kepemilikan tanah di Distrik Sentani Kabupaten Jayapura Papua.

D. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, tetapi merupakan abstraksi dari gejala tersebut. Untuk itu, konsep-konsep yang penulis jadikan pedoman operasional

di dalam pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah sebagai berikut.

1. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.¹⁰
2. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan-larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sesuatu yang boleh, wajib/dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹¹
3. Hak milik adalah hak turun-menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹²
4. Hak Ulayat adalah hak persekutuan yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya, yang meliputi hak untuk memanfaatkan tanah, hutan, dan air serta isinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹³

¹⁰ Renita. *Pengertian Tanah dan Hukum Tanah Menurut UUPA dan Perbedaan dengan Hukum Agraria* (no date) Referensisiswa.my.id. Available at: <https://www.referensisiswa.my.id/2020/10/pengertian-tanah-dan-hukum-tanah.html> (Accessed: October 2, 2024).

¹¹ Ibid., 4

¹² Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria.

¹³ Muhammad Fahmi Yansyah, Muhammad Kurniawan Triatmojo, Rody Panuturi Silalahi. Negara, D.J.K. (no date) *Urgensi Penilai Pemerintah dalam Pengalihan Hak atas Tanah Ulayat di Papua*,

5. Tanah termasuk permukaan bumi, tanah di bawah permukaan ke pusat bumi dan udara di atasnya¹⁴
6. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁵
7. Kepemilikan atas tanah pada umumnya meliputi apa yang diatas dan dibawah tanah¹⁶
8. Di dalam al-Qur'an, tanah disebutkan sebagai mustaqar, tempat hunian di mana manusia menetap selama hidupnya di dunia. Tidak sekedar itu, tanah adalah tempat manusia berasal, tempat manusia berpijak, dan tempat manusia kembali dalam kematiannya.¹⁷

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum Yuridis Normatif yang diteliti hanya putusan hakim, dan bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹⁸

¹⁴ Daniel W/Gabriel dan Melkamu Belachew, *Land Law Teaching Material*, Prepared under Sponsorship of the justice and Legal System Research Institutue, 2009, hal 11

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 Nomor 59, LL Setkab:36 HLM. Pasal 1 angka 1

¹⁶ Elizabeth A. Martin, *Dictionary of Law*, Fifth Edition, Oxford: Oxford University Press, 2002, hal. 279

¹⁷ *Tanah dan Kekayaan Alam Dalam Perspektif Teologi Islam Oleh : Abdul Mujib (2022) IAIN Metro Lampung.*

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal 43.

2. Jenis Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder, data sekunder adalah data yang didapatkan dari bahan pustaka berupa putusan hakim, buku-buku dan segala peraturan perundang-undangan atau dokumentasi. Untuk mengumpulkan data pada penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum yaitu

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Terdiri dari putusan hakim, Undang-undang dan peraturan-peraturan
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti, literatur, buku, jurnal hukum dan artikel yang berkaitan dengan hukum.

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Sedangkan studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan data tertulis..¹⁹

4. Penyajian & Analisis Data

Data yang digunakan adalah data kualitatif, data yang terkumpul kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk kalimat teks, karena penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengerti dan memahami mengenai perlindungan hukum kepemilikan tanah di Distrik Jayapura khususnya distrik Sentani.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penyusunan hasil penelitian ini, maka penulisan ini akan dibagi menjadi beberapa Bab yang diantaranya terdiri dari Sub-Bab. Adapun judul dari penelitian ini adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI (Studi Putusan Pengadilan Negeri**

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), hal. 105.

Nomor 124/ Pdt.G/2023/Pn Jap)". Sesuai dengan peraturan Dekan Fakultas Hukum Universitas YARSI, maka penulisan ini akan dibagi menjadi 5 (lima) Bab, Adapun 5 (lima) Bab tersebut dibagi menjadi sebagai berikut :

1. Bab I : Pendahuluan

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

2. Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan tentang pengertian dan konsep mengenai perlindungan hukum terhadap status kepemilikan tanah dalam hukum Acara Perdata.

3. Bab III : Pembahasan

Menguraikan jawaban terhadap rumusan permasalahan pada nomor 1 dan nomor 2, tentang status hukum kepemilikan tanah di Jayapura khususnya Distrik Sentani dan untuk mengkaji peraturan hukum yang ada sekarang cukup untuk mengatasi problematika status kepemilikan tanah di Distrik Sentani Kabupaten Jayapura.

4. Bab IV : Pembahasan

berisikan uraian Untuk mengkaji pandangan Islam terhadap kepemilikan tanah yang dilandasi dalil-dalil dalam Hukum Islam.

5. Bab V : Penutup

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