EKSISTENSI PELEPASAN ADAT ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF FIKIH MUAMALAT DAN PERPU NO. 24 TAHUN 1997 (STUDI KASUS TANAH ULAYAT DI KOTA JAYAPURA)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum
Pada Jurusan Syariah Program Studi Perbandingan Mazhab
Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar

OLEH

MUHAMMAD WAHFI DWIYANSYAH
NIM/NIMKO: 1974233127/85810419127

JURUSAN SYARIAH
SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB
(STIBA) MAKASSAR
1444 H./ 2023 M.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Muhammad Wahfi Dwiyansyah
Tempat, Tanggal Lahir	: Jayapura, 30 Juli 2001
NIM/NIMKO	: 1974233127/85810419127
Prodi	: Perbandingan Mazhab

Menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penulis sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 10 Juni 2023

Penulis,

Muhammad Wahfi Dwiyansyah

NIM/NIMKO: 1974233127/85810419127

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **"Eksistensi Pelepasan Adat Atas Tanah dalam Perspektif Fikih Muamalat dan Perpu No. 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Ulayat di Kota Jayapura)"** disusun oleh **Muhammad Wahfi Dwiyansyah**, NIM/NIMKO: 1974233127/85810419127, mahasiswa Program Studi Perbandingan Mazhab pada Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Senin, 6 Muharram 1445 H, bertepatan dengan 24 Juli 2023 M, dinyatakan telah dapat diterima (dengan beberapa perbaikan) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Makassar, 21 Muharram 1445 H
8 Agustus 2023 M

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Dr. Kasman Bakry, S.H.I., M.H.I.	(.....)
Sekretaris	: Irsyad Rafi, Lc., M.H.	(.....)
Munaqisy I	: Muhammad Ikhsan, Lc., M.Si., Ph.D.	(.....)
Munaqisy II	: Musriwan, Lc., M.H.I.	(.....)
Pembimbing I	: Mukran H. Usman, Lc., M.H.I.	(.....)
Pembimbing II	: Sulkifli Herman, S.ST., M.E.	(.....)

Diketahui oleh:
Ketua STIBA Makassar,

Ahmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D.
NIDN. 2105107505

KATA PENGANTAR

اَلْحَمْدُ للهِ رَبِّ الْعلَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى رَسُولِ اللهِ وَعَلَى آلِهِ
وَاَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ:

Dengan rahmat dan taufik dari Allah swt., skripsi yang berjudul *"Eksistensi Pelepasan Adat Atas Tanah dalam Perspektif Fikih Muamalat dan Perpu No. 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Ulayat di Kota Jayapura)"* dapat dirampungkan guna memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Sarjana (S-1) pada Program Studi Perbandingan Mazhab. Jurusan Syariah, Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar.

Dalam penyusunan skripsi ini, terdapat banyak kesulitan dan kendala yang dihadapi, namun atas izin dan pertolongan Allah swt. kemudian bantuan dan dorongan baik morel maupun materiel dari berbagai pihak, akhirnya penyelesaian skripsi ini dapat terwujud sekalipun dalam bentuk yang belum sempurna dan ideal. Penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan bantuan yang sangat berharga kepada penulis, khususnya kepada kedua orang tua tercinta, yang telah melahirkan, merawat, dan membesarkan penulis, ayahanda Syarifuddin Galu *raḥimahullāh* dan ibunda Suprianti *ḥafiẓahallāh* yang selalu mendoakan, menasihati, memberikan motivasi dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Kemudian, ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan kepada yang terhormat:

1. Ustaz H. Akhmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D. selaku Ketua STIBA. Makassar dan Ustaz H. Muhammad Yusram, Lc., M.A., Ph.D. selaku Ketua Senat STIBA Makassar, serta jajaran pimpinan lainnya, Dr. H. Kasman Bakry, S.H.I., M.H.I. selaku Wakil Ketua Bidang Akademik, H. Musriwan, Lc., M.H.I. selaku Wakil Ketua Bidang Umum dan Keuangan, H. Muhammad Taufan

Djafri. Lc.. M.H.I. selaku Wakil Ketua Bidang Kemahasiswaan, Ahmad Syaripudin, Lc., S.Pd.I., M.Pd.I. selaku Wakil Ketua Bidang Kerja Sama yang telah memberikan kesempatan belajar sebagai mahasiswa, arahan, bimbingan, dan berbagai kebijakan dalam menyelesaikan studi ini.

2. Pimpinan program studi Perbandingan Mazhab, H. Saifullah bin Anshor, Lc., M.H.I., dan Sekretaris H. Irsyad Rafi, Lc., M.H. sekaligus Sekretaris Dewan Penguji, Ketua Dewan Penguji Dr. H. Kasman Bakry, S.H.I., M.H.I., beserta para dosen pembimbing, H. Mukran H. Usman, Lc., M.H.I. selaku pembimbing I, Sulkifli Herman, S.ST., M.E. selaku pembimbing II, dan Putra Alam, S.E., M.E.I. selaku pembanding dalam ujian hasil penelitian. Ucapan terima kasih juga kepada H. Muhammad Ikhsan, Lc., M.Si., Ph.D. selaku penguji I, dan H. Musriwan, Lc., M.H.I. selaku penguji II, yang dengan penuh keikhlasan telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis dalam merampungkan skripsi ini.
3. Para dosen STIBA Makassar yang telah memberikan penguatan keilmuan, akhlak, dan karakter, selama masa studi penulis, terkhusus kepada H. Sirajuddin, Lc., M.H. selaku Penasehat Akademik, Muh. Dzul Fadli S., Lc., M.E. selaku Murabbi, serta para asatidzah yang tidak sempat disebutkan satu demi satu.
4. Seluruh Staf Pengelola STIBA Makassar yang telah banyak membantu penulis dalam pengurusan dan penyelesaian segala hal yang terkait kelengkapan administrasi.
5. Secara khusus penulis haturkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada kedua mertua, Ayahanda Abdul Rasyid Side *raḥimahullāh* dan Ibunda Ramla *ḥafiḍahallāhu* serta Istri tercinta, Nur Arya, S.Pd., dan anak tersayang Fudhail Ibnu Syarif atas dukungan dan pengertiannya terhadap penulis selama penyelesaian skripsi ini.
6. Keluarga besar, Astika Yulia Sari, S.K.M., selaku kakak, H. Amiruddin Beddu dan keluarga selaku pihak donatur, dan para sahabat Adnan Eka Putra, Aldi Ramadhan, dan Sandradani Muh. Asrullah yang telah memberikan dukungan

morel dan materiel kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian studi di STIBA Makassar.

7. Seluruh teman-teman seperjuangan mahasiswa STIBA angkatan 2019, terkhusus kepada saudara Muadz, S.H. dan seluruh mahasiswa STIBA Makassar yang telah banyak membantu dan saling memberikan semangat dalam menuntut ilmu dan penyelesaian skripsi ini.
8. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu, yang juga turut membantu dan menyumbangkan pemikiran kepada penulis, tak lupa disampaikan ucapan banyak terima kasih.

Akhirnya penulis berharap semoga karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat bagi penulis secara khusus, dan memiliki kontribusi akademik secara umum. Semoga pula Allah Swt. melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin!

Makassar, 21 Dzulqa'dah 1444 H
10 Juni 2023 M

Penulis,

Muhammad Wahfi Dwiyansyah
NIM/NIMKO:1974233127/85810419127

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

KATA PENGANTAR iv

DAFTAR ISI vii

DAFTAR TABEL ix

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN x

ABSTRAK xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus 5

C. Rumusan Masalah 8

D. Kajian Pustaka 8

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 14

BAB II TINJAUN TEORETIS

A. Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat 15

B. Fikih Muamalat 18

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah dalam Perpu No. 24 Tahun 1997 33

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian 36

B. Pendekatan Penelitian 36

C. Sumber Data 37

D. Metode Pengumpulan Data 38

E. Instrumen Penelitian 42

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data 43
G. Pengujian Keabsahan Data..... 45
BAB IV HASIL PENELITIAN
A. Sejarah dan Eksistensi Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura..... 47
B. Perspektif Fikih Muamalat pada Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura..... 54
C. Perspektif Perpu No. 24 Tahun 1997 pada Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura..... 66
BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 71
B. Implikasi Penelitian..... 72
DAFTAR PUSTAKA 74
LAMPIRAN-LAMPIRAN 78
RIWAYAT HIDUP 86

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk di Provinsi Papua Tahun 2020..... 48

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Transliterasi atau alih aksara adalah pengalihan suatu jenis huruf dari abjad yang satu ke abjad lainnya. Transliterasi Arab-Latin yang dimaksudkan dalam pedoman ini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin serta segala perangkatnya. Ada beberapa sistem transliterasi Arab-Latin yang selama ini digunakan dalam lingkungan akademik, baik di Indonesia maupun di tingkat global.

Transliterasi huruf Arab yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini mengacu pada pedoman penulisan karya ilmiah kampus STIBA Makassar yang mengadopsi "Pedoman Transliterasi Arab Latin" yang berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/u/1987.

A. *Konsonan*

Huruf-huruf bahasa Arab yang ditransliterasikan kedalam huruf latin sebagai berikut:

ا : a	د : d	ض :ḍ	ك : k
ب : b	ذ : ż	ط : ṭ	ل : l
ت : t	ر : r	ظ : ẓ	م : m
ث : ṡ	ز : z	ع : ‘	ن: n
ج : J	س : s	غ : g	و : w
ح : ḥ	ش : sy	ف : F	ه : h
خ : Kh	ص : ṣ	ق : q	ي : y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan Rangkap (*tasydid)* ditulis rangkap

Contoh: مُقَدِّمَة = *muqaddimah*

اَلمَدِيْنَةُ اَلْمُنَوَّرَة = *al-madīnah al-munawwarah*

C. Vokal

1. Vokal Tunggal

fatḥah	ـَـ	ditulis a	contoh قَرَأَ
kasrah	ـِـ	ditulis i	contoh رَحِمَ
ḍammah	ـُـ	ditulis u	contoh كُتُبٌ

2. Fokal Rangkap

Vocal rangkap يَ (fatḥah dan ya) ditulis "ai"

Contoh: زَيْنَبُ = zainab كَيْفَ = kaifa

Vocal Rangkap وَ (fatḥah dan waw) ditulis "au"

Contoh: حَوْلَ = *haula* قَوْلَ = *qaula*

3. Vokal Panjang (*maddah*)

ـَا dan ـَى	(*fatḥah*)	ditulis ā	contoh: قَامَا = *qāmā*
ـِى	(*kasrah*)	ditulis ī	contoh: رَحِيْم = *raḥīm*
ـُو	(*dammah*)	ditulis ū	contoh: عُلُوْمٌ = *'ulūm*

D. Ta Marbūṭah

Ta' marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun ditulis /h/

Contoh: مَكَّةَ اَلْمُكَرَّمَة = *Makkah al-Mukarramah*

اَلْشَرْعِيَّةُ اَلإِسْلَامِيَّةُ = *al-Syar'iyah al-Islāmiyyah*

Ta marbūṭah yang hidup, transliterasinya /t/

اَلْحُكُوْمَةُ اَلإِسْلَامِيَّةُ = *al-ḥukūmatul- islāmiyyah*

اَلْسُنَّةُ اَلْمُتَوَاتِرَةُ = *al-sunnatul-mutawātirah*

E. *Hamzah*.

Huruf *hamzah* (ء) di awal kata ditulis dengan vocal tanpa di dahului oleh tanda apostrof (')

Contoh: إِيمَان = īmān, bukan *'īmān*

اِتِّحَاد اَلأُمَّةِ = *ittiḥād al-ummah,* bukan *‘ittiḥād al-‘ummah*

F. *Lafzu’ Jalālah*

Lafzu’ Jalālah (kata الله) yang berbentuk fase nomina ditransliterasi tanpa *hamzah*.

Contoh: عَبْدُ الله ditulis: ‘Abdullāh, bukan Abd Allāh

جَارُالله ditulis: Jārullāh.

G. Kata Sandang “al-”

1) Kata sandang “al- “tetap dituis “al “, baik pada kata yang dimulai dengan huruf *qamariah* maupun syamsiah.

Contoh: اَلْاَمَاكِيْن اَلْمُقَدَّسَةُ = *al-amākin al-muqaddasah*

اَلْسِّيَاسَةُ اَلْشَّرْعِيَّةُ = *al-siyāsah al-syar’iyyah*

2) Huruf “a” pada kata sandang “al-” tetap ditulis dengan huruf kecil, meskipun merupakan nama diri.

Contoh: اَلْمَاوَرْدِيْ = al-Māwardī

اَلأَزْهَر = al-Azhar

اَلْمَنْصُوْرَة = al-Manṣūrah

3) Kata sandang “al” di awal kalimat dan pada kata “Al-Qur’ān ditulis dengan huruf kapital.

Contoh: Al-Afgānī adalah seorang tokoh pembaharu

Saya membaca Al-Qur’ān al-Karīm

Singkatan:

Swt. = subḥānahu wa ta’ālā

saw. = ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam

ra. = radiyallāhu ‘anhu

Q.S. = al-Qur’ān Surah

H.R. = Hadis Riwayat

UU = Undang-Undang

M. = Masehi

H. = Hijriah

t.p. = tanpa penerbit

t.t.p. = tanpa tempat penerbit

Cet. = cetakan

t.th. = tanpa tahun

h. = halaman

ABSTRAK

Nama : Muhamad Wahfi Dwiyansyah
NIM : 1974233127/85810419127
Judul Skripsi : Eksistensi Pelepasan Adat atas Tanah dalam Perspektif Fikih Muamalat dan Perpu No. 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Ulayat di Kota Jayapura)

Tamah merupakan komoditi penting yang menjadi kebutuhan masyarakat di Kota Jayapura dan dalam transaksi jual beli harus dilakukan dengan pelepasan adat yang ditandai dengan dikeluarkannya surat pelepasan adat oleh pihak adat. Penelitian dalam skripsi ini bertujuan untuk mengetahui perspektif fikih muamalat dan perpu nomor 24 tahun 1997 terhadap pelepasan adat atas tanah ulayat (Studi Kasus di Kota Jayapura). Permasalahan yang akan penulis angkat dalam penelitian ini yaitu: *pertama,* bagaimana sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di kota Jayapura. *Kedua,* bagaimana perspektif fikih muamalat tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura. *Ketiga,* bagaimana perspektif perpu no.24 Tahun 1997 tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

Penelitan ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dalam bentuk penelitian lapangan (*field research*) untuk memperoleh data yang diperlukan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara penulis terjun ke lapangan (Kota Jayapura), dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, pendekatan sejarah, dan pendekatan sosiologis.

Hasil penelitian ini menunjukan; *pertama* adalah sejarah pelepasan adat dalam jual beli tanah di Kota Jayapura di mulai sejak adanya konflik yang terjadi pada sebagian wilayah di Kota Jayapura pada akhir tahun 80 sampai awal 90, dan untuk melerai konflik yang ada pemerintah pada saat itu memberikan wewenang kepada adat untuk menjual tanah yang mereka miliki dengan bukti pelepasan adat yang mereka buat, namun pelepasan adat yang ada pada saat itu hanya bersifat khusus untuk beberapa wilayah terjadinya konflik, dan pada tahun 2001 setelah adanya UU tentang otsus bagi Provinsi Papua, surat pelepasan adat menjadi legal dan sah sebagai perysaratan untuk mendaftarkan tanah di kantor BPN. *Kedua*, proses dan syarat jual beli tanah dengan pelepasan adat di kota Jayapura sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam fikih muamalat juga tidak terdapat hal-hal yang terlarang sehingga jual beli tanah tersebut sah sesuai dengan akad jual beli dalam Islam. *Ketiga,* pelepasan adat merupakan bukti sah dalam jual beli tanah di Kota Jayapura dan memenuhi kriteria sebagai pengganti akta jual beli yang di buat oleh pegawai PPAT untuk mendaftarkan tanah di kantor BPN, sebagaimana yang tercantum dalam perpu nomor 24 tahun 1997 pada pasal 37 ayat 2. Implikasi penelitian ini diharapkan menjadi referensi, menjadi bahan acuan positif dan informasi kepada masyarakat Kota Jayapura secara umum terkait jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura.

Kata Kunci*: Eksistensi, Pelepasan Adat, Tanah Ulayat, Fikih Muamalat, Perpu No. 24 Tahun 1997, Kota Jayapura.*

SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB MAKASSAR
PUSAT PENGEMBANGAN DAN PENGAWASAN BAHASA

مستخلص البحث

الاسم : محمد وهفي دويانشاه

رقم الطالب : 85810419127/1974233127

عنوان البحث: وجود "التنازل العرفي" عن الأرض من منظور فقه المعاملات والقانون رقم 24 لعام 1997 (دراسة الحالة في أرض العليات بمدينة جايابورا)

تعتبر الأرض سلعة ثمينة عند سكان مدينة جايابورا، فلا يتم بيعها عندهم إلا بعد إصدار "التنازل العرفي" من قبل زعيم القبيلة. يهدف هذا البحث إلى معرفة مدى اعتبار "التنازل العرفي" في منظور فقه المعاملات والقانون رقم 24 لعام 1997 في أرض العليات بمدينة جايابورا. تتلخص مشكلة البحث في الأسئلة الآتية: أولا: ما هو تاريخ وجود "التنازل العرفي" في أرض العليات بمدينة جايابورا. ثانيا: ما حكم اشتراط "التنازل العرفي" في البيع في منظور فقه المعاملات. ثالثا: ما حكم اشتراط "التنازل العرفي" في البيع في منظور القانون رقم 24 لعام 1997.

هذا البحث بحث وصفي ميداني يعتمد على دراسة الحالة بجمع البيانات الأولية في مدينة جايابورا، باستخدام منهج قانوني معياري، وتاريخي واجتماعي.

النتائج التي توصّل إليها هذا البحث، ما يلي؛ أولا: بدأ اشتراط "التنازل العرفي" في بيع الأرض بعد حصول الخصومة المتعلقة بالأرض في بعض ولايات مدينة جايابورا في أواخر الثمانينات إلى أوائل التسعينات. فتداخل الحكومة لإنهاء الخصومة بإعطاء زعيم القبيلة صلاحية إصدار خطاب "التنازل العرفي" ليكون شرطا من شروط بيع الأرض في بعض ولايات مدينة جايابورا. ثم أصبحت شرطا من شروط تسجيل ملكية الأرض في المكتب المخصص بعد إصدار قانون الولاية الخاصة لمحافظة بابوا. ثانيا: اشتراط "التنازل العرفي" لم يخالف أركان وشروط البيع في الإسلام. ثالثا: "التنازل العرفي" يعتبر وثيقة معتبرة في بيع الأرض في مدينة جايابورا ويقوم مقام الوثيقة الصادرة من المكتب المخصص لتسجيل ملكية الأرض كما هو مكتوب في القانون رقم 24 لعام 1997 فصل 37 آية 2. فيرجى أن يكون هذا البحث مرجعا علميا لمجتمع مدينة جايابورا في قضية اشتراط "التنازل العرفي" في بيع الأرض.

الكلمة المفتاحية: إثبات الوجود، التنازل العرفي، أرض العلايات، فقه المعاملات، القانون رقم 24 لعام 1997، مدينة جايابورا.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang kompleks yang mengatur seluruh pola hidup manusia termasuk di dalamnya persoalan hubungan manusia dengan Allah Swt. (ibadah) ataupun hubungan antara sesama manusia (muamalat). Dalam hubungan antara sesama manusia (muamalat) khususnya di Indonesia kita banyak menemui persoalan dan masalah, salah satu penyebanya ialah eksisnya hukum adat di Indonesia jauh sebelum Islam masuk. Sebelun hukum Islam masuk ke Indonesia, masyarakat Indonesia menganut hukum adat yang sistemnya bermacam-macam, dan bersifat sangat majemuk. Dapat diduga pengaruh dari agama Hindu dan Budha sangat kuat terhadap hukum adat yang ada di tengah-tengah masyarakat.[1]

Tanah merupakan salah satu komponen penting yang di butuhkan oleh seluruh masyarakat Indonesia secara khusus. Semakin hari kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan yang kosong semakin meningkat di sebabkan oleh beberapa faktor diantaranya ialah kebutuhan lahan untuk membangun perumahan ataupun membangun tempat-tempat usaha lainnya demi untuk menunjang kelangsungan hidup, maka jual beli tanah pun sudah menjadi satu hal yang wajar dalam lingkup masyarakat di Indonesia.

Jual beli yang sah adalah yang berlangsung menurut cara yang dihalalkan dan harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan. Ketentuan-ketentuan yang

---

[1]Ahmad Azhar Basyir, "Hukum Islam di Indonesia dari Masa ke Masa", Unisia, no. 16 (1992): h. 9.

dimaksud itu merupakan rukun dan syarat jual beli yang merujuk kepada petunjuk Allah swt. dalam Al-Qur'an dan Nabi saw. dalam hadis-hadisnya. Dalam penentuan rukun dan syarat jual beli ini ulama berbeda pendapat, walaupun perbedaan itu secara substansial tidak terlalu signifikan, dan tidak terlalu berpengaruh kepada sah tidaknya jual beli.[2]

Allah swt. berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah /2: 275.

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا

Terjemahnya:

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba[3]

Dalam Tafsirnya *al-'Allāmah al-Sa'diy* mengatakan bahwa di dalam jual beli terdapat urgensi sosial, apabila di haramkan maka akan menimbulkan berbagai kerugian. Berdasarkan hal ini seluruh transaksi jual beli yang dilakukan manusia hukum asalnya adalah halal, kecuali ada dalil yang melarang jual beli tersebut.[4]

Ayat tersebut merupakan dalil naqli tentang di bolehkannya jual beli. Atas dasar inilah maka halal melakukan praktik jual beli dan diharamkan praktik riba. Allah swt. juga berfirman dalam Q.S Al-Baqarah /2: 198.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ اَنْ تَبْتَغُوْا فَضْلًا مِّنْ رَّبِّكُمْ

Terjemahnya:

Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu[5]

---

[2]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017): h. 94.

[3]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Ummul Qura, 2020), h.47.

[4]'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa'diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān* (Cet. I; Beirut: Muassasah al-Risālah 2002 M/1423 H), h. 117

[5]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*, (Jakarta: Ummul Qura, 2020), h. 31.

Dalam ayat ini menegaskan bahwa bukan suatu dosa untuk manusia berusaha mendapatkan harta di dunia yang salah satu sarananya ialah dengan perdagangan (jual beli) atau perniagaan diantara banyaknya sarana-sarana yang lain. Namun dengan tetap memperhatikan syarat dan ketentuan yang berlaku yang tidak bertentangan dengan syariat. Dalam sebuah kaidah fikih dikatakan.

الأَصْلُ فِي الْعُقُوْدِ وَالشُّرُوْطِ الجَوَازُ وَالصِّحَّةُ[6]

Artinya:

Pada dasarnya (hukum asal) akad dan syarat (dalam jual beli) adalah boleh dan sahih

Dari kaidah di atas dapat diketahui bahwa hukum asal pada akad dan syarat (dalam jual beli) yang biasa biasa dipraktikkan dan dipergunakan manusia ialah mubah (boleh) dan *sahih* (sah). Dan pada dasarnya merupakan sesuatu yang halal dan tidak diharamkan, pada perniagaan tersebut statusnya sah kecuali terdapat dalil yang menunjukkan keharamannya dan kebatilannya dari Al-Qur'an, sunnah, ijmak, dan *qiyas*.

Sehingga jual beli tanah dalam Islam adalah halal selama tidak ada dalil yang melarangnya, dalam hal ini termasuk pula tanah ulayat yang berada di ujung timur Indonesia yaitu di kota Jayapura dapat diperjual belikan. Khusus pada tanah ulayat itu sendiri terdapat beberapa syarat dalam transaksi jual beli, salah satunya ialah dengan mengeluarkan pelepasan adat dari ketua adat yang bersumber dari hukum adat di wilayah kota Jayapura.

---

[6]Muhammad Muṣṭafā al-Zuḥaylī, *al-Qawā'id al-Fiqhiyyah wa Taṭbīqātihā fī al-Madzāhib al-Arba'ah*, Juz 2 (Cet. I; Damaskus: Dār al-Fikr 2006 M/1427 H), h. 815.

Kota Jayapura merupakan ibu kota provinsi Papua yang penduduknya mayoritas berasal dari luar Papua (pendatang) namun penduduk asli setempat (pribumi) masih menggunakan hukum adat dalam rangka menyelesaikan perkara-perkara yang ada kaitannya dengan tanah adat ataupun hak ulayat masyarakat setempat. Adapun banyaknya jumlah orang asli Papua (OAP) menurut jenis kelamin laki-laki di kota Jayapura yaitu, 47.987 (35,13%) orang dari 136.587 orang yang berjenis kelamin laki-laki di kota Jayapura, sedangkan orang non Papua atau pendatang berkisar 88.600 (64,87%) orang dari 136.587 orang.[7]

Di antara perkara yang tidak lepas dari peranan adat ialah pada jual beli tanah ulayat/adat. Pelepasan adat yang menjadi patokan perpindahan hak milik dari adat kepada pembeli menjadi pegangan penting dan bukti dalam beberapa konflik yang muncul terkait jual beli tanah ulayat/adat. Masalah yang terjadi ialah datangnya beberapa orang yang mengaku sebagai saudara, anak, atau bahkan cucu dari orang yang menjual tanah tersebut mempertanyakan legalitas tanah yang telah di beli oleh si pembeli, mereka akan meminta uang kepada si pembeli tanah dengan alasan bahwa mereka masih memiliki hak atas tanah tersebut. Surat pelepasan adat ini menjadi bukti yang sah apabila kedepannya ada gugatan dari pihak lain yang mengaku memiliki wewenang atas tanah tersebut, baik anak maupun cucu pemilik tanah sebelumnya.[8]

---

[7]BPS Provinsi Papua, "Tabel dan Grafik Sensus Penduduk Papua 2010", *Official Website BPS Provinsi Papua*, http://papua.bps.go.id/yii/9400/index.php/site/page?view=sp2010 (12 Desember 2022)

[8]Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", *Skripsi* (Yogyakarta: Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020), h. 81.

Selain itu permasalahan lainnya ialah ketika si pembeli telah membeli tanah dan telah menerima surat pelepasan adat maka apabila si pembeli tidak menggarap tanah tersebut selama kurang lebih 20 tahun maka tanah tersebut di klaim kembali oleh pihak adat, dan apabila seseorang yang telah membeli dan ingin menjual tanah tersebut maka pihak lain yang ingin membelinya harus kembali berurusan dengan pihak adat. Proses pemindahan hak atas tanah hanya bersifat sementara, yakni pemindahan hak atas tanah tersebut lebih menyerupai sewa/*ijārah*, karena pemindahan hak atas tanah dalam hal ini hanya menimbulkan hak penguasaan tanah saja bukan untuk menimbulkan hak milik atas tanah tersebut.[9]

Sehingga untuk mengetahui hukum dari rukun dan syarat-syarat yang ada pada pelepasan adat serta eksistensinya menurut perpu no. 24 tahun 1997 di Kota Jayapura penulis tertarik melakukan tinjauan fikih muamalat dan perpu no. 24 tahun 1997. Maka judul penelitian ini adalah "**Eksistensi Pelepasan Adat Atas Tanah dalam Perspektif Fikih Muamalat dan Perpu No. 24 Tahun 1997 (Studi Kasus Tanah Ulayat di Kota Jayapura)**"

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menentukan fokus penelitian sebagai berikut:

a. Implementasi pelepasan adat atas tanah ulayat yang mengulas makna pelepasan adat,syarat-syarat serta proses penetapan hak milik atas tanah.

---

[9]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017), h. 95.

b. Implementasi fikih muamalat dalam pelepasan adat atas tanah, syarat-syarat sah dan rukun jual beli.

c. Implementasi perpu no. 24 tahun 1997 pada pelepasan adat atas tanah ulayat.

2. Deskripsi Fokus

Untuk memudahkan dalam memahami isi penelitian ini, maka penulis memberikan deskripsi yang berkaitan dengan judul penelitian ini sebagai berikut:

a. Eksistensi Pelepasan Adat

Secara etimologi eksistensi berarti, keberadaan,[10] yang penulis maksud dengan pelepasan adat disini ialah pelaksanaan pelepasan adat pada jual beli tanah ulayat, yang di akhiri dengan dikeluarkannya surat pernyataan atau sertifikat atas pembelian tanah adat yang dikeluarkan oleh ketua adat dan dalam penetapannya harus dilaksanakan sesuai hukum adat yang berlaku. Jadi yang dimaksud dengan eksistensi pelepasan adat ialah keberadaan dari suatu kegiatan jual beli tanah ulayat dari pihak adat kepada pihak pembeli yang di tandai dengan adanya sertifikat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh pihak adat dan dalam penetapannya harus dilaksanakan sesuai hukum adat yang berlaku.

b. Tanah Ulayat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berkaitan dengan tanah yang berada didalam lingkungan wilayah yang mereka kuasai.[11] Jadi tanah ulayat merupakan permukaan

---

[10]Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia, *Kamus Bahasa Indonesia* (Cet. I; Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 378.

[11]Irin Siam Musnita, "Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi di Kabupaten Sorong", *Tesis* (Semarang: PPs Universitas Diponegoro, 2008), h.16

bumi atau wilayah yang diwewenangi oleh suatu masyarakat hukum adat yang terletak atau berada dalam lingkup wilayah adat.

c. Perspektif Fikih Muamalat

Perspektif merupakan sudut pandang atau pandangan dalam menilai sesuatu, dan fikih muamalat adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syariat, mengenai perilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil islam secara rinci.[12] Jadi yang dimaksud dengan perspektif fikih muamalat ialah pandangan hukum Islam (fikih muamalat) mengenai perilaku atau perbuatan manusia yang diperoleh dari dalil-dalil syariat (Al-Qur'an dan sunnah) secara terperinci.

d. Perpu No. 24 Tahun 1997

Yang dimaksudkan penulis ialah peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 tanggal 08 Juli 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, kemudian sebagai peraturan pelaksananya diterbitkan keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997 tanggal 07-10-1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

e. Kota Jayapura

Kota Jayapura merupakan ibukota dari Provinsi Papua yang terletak di ujung timur Indonesia, yang juga merupakan satu-satunya kotamadya yang ada di Provinsi Papua yang merupakan Provinsi yang terletak di ujung timur negara

---

[12]Syaikhu, dkk., *Fikih Muamalah : Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: Penerbit K-Media, 2020), h.6.

Indonesia. Kota Jayapura terletak diantara 137°27' - 141°41' BT dan 1°27' - 3°49' LS. Wilayah Kota Jayapura oleh samudera pasifik di sebelah utara, Papua Nugini di sebelah timur, kabupaten Keerom di sebelah selatan, dan Kabupaten Jayapura di sebela barat. Kota Jayapura memiliki luas 940 km2 dan merupakan wilayah terkecil dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di provinsi Papua. Kota Jayapura terbagi menjadi 5 distrik yaitu Muara Tami, Heram, Abepura, Jayapura Selatan, dan Jayapura Utara.[13]

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah pokok pembahasan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura?
2. Bagaimana perspektif fikih muamalat tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura?
3. Bagaimana perspektif perpu no.24 Tahun 1997 tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura?

D. Kajian Pustaka

Untuk memperjelas masalah yang dipaparkan, maka penulis perlu mengemukakan sumber-sumber yang menjadi patokan serta acuan pokok dalam penelitian ini:

1. Referensi Penelitian

[13]Pusat Pengembangan Kawasan Perkotaan, "Profil Kota Jayapura", Website Resmi Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, http://perkotaan.bpiw.pu.go.id/n/kota-otonom/66 (28 November 2022)

a. Buku yang ditulis oleh Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī dengan judul *Mugnī al-Muḥtāj.*[14] Buku ini membahas tentang hukum-hukum yang berkaitan dengan ibadah, muamalat, jinayah, termasuk juga pernikahan dalam sudut pandang mazhab Syafi'i. Buku ini dipilih oleh penulis sebagai salah satu referensi atau rujukan, dan mengambil pembahasan fikih muamalat pada syarat-syarat serta akad dalam jual beli.

b. Buku yang ditulis oleh Ibnu Qudāmah al-Maqdisī dengan judul *al-Mugnī.*[15] Buku ini membahas tentang berbagai macam persoalan fikih dan diantaranya ialah fikih muamalat, yang dijadikan sebagai referensi besar fikih Islam secara umum dan secara khusus dalam mazhab Hambali. Penulis menjadikan kitab ini sebagai rujukan atau referensi penelitian dan mengambil pembahasan jual beli serta syarat-syaratnya secara terperinci yang disertai dengan dalil-dalil dari Al-Qur'an dan Hadis.

c. Buku karya 'Alā al-Dīn Abū Bakar bin Mas'ūd al-Kāsānī al-Ḥanafī yang berjudul *Badāi' al-Ṣināi' fī Tartīb al-Syarāi'*.[16] Buku ini membahas berbagai permasalahan fikih termasuk didalamnya fikih muamalat dalam perspektif mazhab Hanafi, disertai dengan *istidlal*-nya. Dengan demikian, peneliti menjadikan kitab ini sebagai salah satu kitab rujukan dalam penelitian ini.

---

[14]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* (Cet. I; t.t.p. Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994 M/1415 H).

[15]Ibnu Qudāmah al-Maqdisī, *al-Mugnī*, (Cet. III; Riyad: Dār 'Ālim al-Kutub, 1997 M/1417 H).

[16]'Alā al-Dīn Abū Bakar bin Mas'ūd al-Kāsānī al-Ḥanafī, *Badāi' al-Ṣināi' fī Tartīb al-Syarāi'*, (Cet. I; Mesir: Maṭba'ah al-Jamāliyyah, 1328 H).

d. Dalam buku karya Ibnu Rusyd al-Ḥafīd dengan judul *Bidāyah al-Mujtahid wa Kifāyah al-Muqtaṣid.*[17] Buku ini merupakan salah satu buku fikih perbandingan, yang mana penulis buku bermazhab Mālikī dan banyak menguatkan pendapat imam Malik didalmnya. Buku ini membahas seputar fikih ibadah, fikih muamalat, fikih jinayat, yang bersumber dari pendapat-pendapat para imam mazhab dan mujtahid-mujtahid yang lain. Buku ini dipilih oleh penulis sebagai salah satu referensi dalam penulisan skripsi dan mengutip pendapat-pendapat ulama dalam permasalahan fikih muamalat khususnya dalam jual beli.

e. Buku karya Wahbah al-Zuḥailiy yang berjudul *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu.*[18] Buku ini merupakan salah satu buku fikih perbandingan yang memiliki pembahasan yang luas serta Bahasa yang sistematis. Buku ini juga berisikan masalah-masalah fikih seperti thaharah, ibadah, muamalat dan lain sebagainya. Buku ini menjadi salah satu referensi penulis, yang mana dalam buku ini terdapat pembahasan fikih muamalat serta syarat-syarat jual beli, dan jenis-jenis jual belih yang *ṣaḥīḥ* (jual beli yang dibenarkan atau sesuai syariat) dan jual beli yang fāsid (jual beli yang dilarang atau tidak sesuai syariat).

2. Penelitian sebelumnya yang mendukung

a. Tesis yang berjudul Juak Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat Sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura

---

[17]Ibnu Rusyd al-Ḥafīd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Kifāyah al-Muqtaṣid*, Juz 2 (Cet. I; Kairo: Dār ibn al-Jauzy, 2020 M/1441 H), h. 149-150.

[18]Wahbah al-Zuḥailiy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 4 (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 1985 M/1404 H), h. 344-347.

Papua oleh Tri Mulyadi.[19] Tesis ini membahas tentang pelaksanaan jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat dan proses pendaftarannya, dan penyelesaiannya ketika terjadi sengketa. Hasil penelitian dalam tesis ini ialah pelaksanaan jual beli menurut hukum adat *Tobatdji Enj'ros* dilaksanakan dengan musyawarah adat dan proses pendaftaran tanah hak ulayat berdasarkan pada pelepasan hak ulayat, tetapi dengan pelaksanaan jual beli yang tidak sesuai prosedur ketentuan hukum adat menimbulkan sengketa. Persamaannya dengan penelitian ini ialah proses jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat dan lokasi penelitiannya yaitu kota Jayapura, sedangkan perbedaannya ialah penelitian ini membahas tentang syarat dan ketentuan pada pelepasan adat tersebut yang ditinjau dari fikih muamalat dan perpu no. 24 tahun 1997.

b. Sebuah tesis yang berjudul Jual Beli atas Tanah Milik Adat di Kampung Skouw Mabo, Kota Jayapura oleh Bastanta Kurnia Ginting.[20] Tesis ini membahas tentang status hukum jual-beli atas tanah milik adat di Kota Jayapura, dan menganalisis peranan Lembaga Musyawarah Adat (LMA) Port Numbay dalam penyelesaian sengketa. Hasil dari penelitian ini ialah status hukum jual beli tanah adat yang dilakukan di Kota Jayapura adalah sah sepanjang telah mendapatkan persetujuan dari *Ondoafi* sebagai pemimpin dalam system pemerintahan yang menggunakan hukum adat, kedudukan dan peranan kepala suku/keret dalam melakukan proses jual beli tanah adat di Kampung Skouw

---

[19]Tri Mulyadi, "Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura Papua", *Tesis* (Semarang: PPs Universitas Diponegoro Semarang, 2010)

[20] Bastanta Kurnia Ginting, "Jual Beli Atas Tanah Milik Adat di Kampung Skouw Mabo, Kota Jayapura", *Tesis* (Makassar: PPs Universitas Hasanuddin Makassar, 2021)

Mabo atas tanah miliknya. Persamaannya dengan penelitian ini ialah proses jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat dan lokasi penelitiannya yaitu kota Jayapura, sedangkan perbedaannya ialah penelitian ini membahas tentang syarat dan ketentuan pada pelepasan adat tersebut yang ditinjau dari fikih muamalat dan perpu no. 24 tahun 1997.

c. Tesis yang berjudul Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat oleh Fitriana Eka Yunita.[21] Tesis ini membahas tentang proses pelepasan hak atas tanah adat, dan penyelesaian konflik dalam proses pendaftaran hak atas tanah adat. Hasil penelitian dalam tesis ini ialah proses pendaftaran tanah yang berasal dari tanah adat di wilayah kabupaten Sorong dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten Sorong mengacu pada ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Persamaannya dengan penelitian ini ialah pada pembahasan pendaftaran tanah menggunakan pelepasan adat dalam tinjauan perpu no. 24 tahun 1997, sedangkan perbedaannya ialah pembahasan prosesi, syarat dan ketentuan pada pelepasan adat tersebut yang ditinjau dari fikih muamalat dan lokasi penelitian ini ialah tanah ulayat di kota Jayapura.

d. Skripsi yang berjudul Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua oleh Aninditya Widya Pratama.[22] Skripsi

---

[21]Fitriana Eka Yunita, "Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat", *Tesis* (Yogyakarta: PPs Universitas Islam Indonesia , 2018)

[22]Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", *Skripsi* (Yogyakarta: Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020)

ini membahas tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat berdasarkan hukum adat masyarakat sentani apakah sudah sesuai dengan undang-undang dan peran notaris PPAT. Hasil dari penelitian ini ialah proses jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat Sentani belum sesuai dengan perpu no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Persamaannya dengan penelitian ini ialah pendaftaran tanah menggunakan pelepasan adat dalam tinjauan perpu no. 24 tahun 1997 dan proses jual beli tanah menggunakan pelepasan adat, sedangkan perbedaannya ialah pembahasan syarat dan ketentuan pada pelepasan adat tersebut yang ditinjau dari fikih muamalat dan lokasi penelitian di kota Jayapura.

e. Jurnal yang berjudul Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua oleh Pratika Santi, dkk.[23] Jurnal ini membahas proses pemindahan hak atas tanah yang dilakukan melalui proses jual beli di Papua, dan tinjauan hukum islam terhadap jual beli tanah di Papua. Hasil penelitian dalam jurnal ini ialah pelaksanaan jual beli tanah dengan melakukan tradisi pelepasan adat di Timika-Papua terdapat penyimpangan dalam hukum Islam, proses jual beli tanah di Timika-Papua lebih menyerupai gadai atau sewa tanah, karena dalam hal ini kepemilikan ha katas tanah hanya menimbulkan hak penguasaan tanah saja bukan menimbulkan hak milik atas tanah tersebut. Persamaannya dengan penelitian ini ialah pembahasan umum tentang syarat dan ketentuan pada jual beli tanah menggunakan pelepasana adat

[23]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017)

dalam tinjauan hukum Islam, sedangkan perbedaannya ialah pada lokasi penelitian ini di kota Jayapura.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan dan kegunaan penulis melakukan penelitian ialah:

1. Tujuan Penelitian:

a. Untuk mengetahui sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

b. Untuk mengetahui perspektif fikih muamalat tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

c. Untuk mengetahui perspektif perpu no.24 tahun 1997 tentang pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

2. Kegunaan Penelitian:

Melalui penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai berikut:

a. Secara teoretis:

1. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi bagi ilmu pengetahuan dan pendidikan.
2. Sebagai acuan dan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya dengan ruang lingkup yang berbeda dan lebih luas.

b. Secara praktis:

1. Bagi mahasiswa, Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan mahasiswa.
2. Bagi masyarakat Kota Jayapura, Penelitian ini berfungsi untuk memberi informasi tentang jual beli dan kepemilikan tanah ulayat di kota Jayapura.

BAB II

TINJAUAN TEORETIS

A. Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat

Pada awal bab ini penulis sebelumnya akan membahas beberapa pengertian dan prosesi serta syarat objek penelitian.

1. Pengertian Pelepasan Adat

Dalam melakukan transaksi jual beli tanah ulayat atau tanah adat di Kota Jayapura maka pelepasan adat menjadi bukti sah atau tidaknya transaksi tersebut menurut hukum adat. Pelepasan adat merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah dalam hal ini ialah pihak adat kepada orang lain yang dilakukan oleh *Ondoafi* atas dasar musyawarah adat yang dihadiri oleh beberapa pihak dan diketahui kepala desa/lurah dan camat/kepala distrik.[1]

Pelepasan hak atas tanah adat menurut peraturan perundang-undangan Republik Indonesia setelah adanya otonomi khusus Papua bahwa pemberlakuan UUPA di Papua belum tersosialisasi maksimal sehingga dapat dilihat dari pengaruh eksistensi hukum adat yang lebih dominan dengan sistem ke-*ondoafian*.[2]

2. Pengertian Tanah Ulayat

Sebelum membahas tentang pengertian tanah ulayat terlebih dahulu penulis akan menerangkan tentang hak ulayat. Secara etimologi pengertian hak ialah milik,

---

[1]Tri Mulyadi, "Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura Papua", *Tesis* (Semarang: PPs Universitas Diponegoro Semarang, 2010), h. 38.

[2]Maria Yeti Andiras, "Analisis Yuridis Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pasca Otonomi Khusus Papua bagi Tentara Nasional Indonesia", h. 180.

kepunyaan, wewenang menurut hukum, kekuasaan untuk berbuat sesuatu.[3] Sedangkan pengertian ulayat ialah bentuk tidak baku dari wilayah, yang merupakan istilah pada masyarakat adat dan hukum adat secara umum. Secara terminologi hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berkaitan dengan tanah yang berada didalam lingkungan wilayah yang mereka kuasai.[4] Sehingga tanah ulayat dapat di pahami sebagai suatu wilayah atau bidang di permukaan bumi yang di miliki oleh masyarakat adat yang berwewenang dalam mengelolanya sesuai dengan arahan dari kepala suku/kampung. Struktur kepemilikan tanah di Papua secara tradisional dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu: 1) Tanah ulayat (milik bersama) dari beberapa marga, suku; 2) Tanah adat (milik bersama atau perorngan).[5]

3. Proses dan Syarat Jual Beli Tanah dengan Pelepasan Adat

Yang pertama pembeli melakukan negosiasi kepada penjual dan apabila telah menemukan hasil maka penjual selaku masyarakat adat akan memanggil para persekutuan masyarakat adat beserta ketua adat dan melakukan musyawarah yang mana musyawarah tersebut harus dihadiri oleh para tetua adat dan masyarakat adat itu sendiri. Apabila ada salah satu ondoafi yang tidak hadir maka musyawarah tersebut dibatalkan. Dalam musyawarah tersebut biasanya ketua adat akan memastikan bahwa tanah tersebut benar milik penjual dan telah disetujui oleh para

---

[3]Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia, *Kamus Bahasa Indonesia* (Cet. I; Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 502.

[4]Bastanta Kurnia Ginting, "Jual Beli Atas Tanah Milik Adat di Kampung Skouw Mabo, Kota Jayapura", *Tesis* (Makassar: PPs Universitas Hasanuddin Makassar, 2021) h. 15.

[5]Maria Yeti Andiras, "Analisis Yuridis Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pasca Otonomi Khusus Papua bagi Tentara Nasional Indonesia", h. 173.

masyarakat adat yang berhak secara kolektif maupun individu atas tanah tersebut. Ketua adat yang berhak untuk memutuskan bahwa tanah tersebut boleh dijual atau tidak. Setelah musyawarah selesai maka ondoafi akan mengeluarkan surat pelepasan adat. Yang kedua setelah terjadi transaksi jual beli maka kemudian pembeli akan menerima yang namanya surat pelepasan adat, yang mana surat pelepasan adat ini dibuat langsung oleh ondoafi dan disaksikan langsung oleh para masyarakat. Pelepasan adat ini mempertegas beralihnya hak milik tanah dari penjual ke pembeli. Surat pelepasan adat ini dijadikan sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah tersebut agar menghindari konflik ke depenannya.[6]

Dalam melakukan pelepasan adat di Papua terdapat upacara yang biasa dilakukan oleh adat. Dimana pihak adat mengundang semua kepala suku marga, serta rombongannya untuk mengadakan upacara dan pesta yang biasanya berlangsung hingga seminggu, dan seluruh biaya ditanggung oleh orang yang membeli tanah adat atau tanah ulayat tersebut. Jika pembeli tidak mengikuti ketentuan adat jual beli tanah tersebut maka jual beli dianggap batal.[7]

Di antara persyaratan lainnya pada jual beli tanah dengan pelepasan adat, tanah yang dibeli tersebut sewaktu-waktu bisa kembali kepada masyarakat adat tanpa ada pembelian ulang atau pengembalian uang kepada si pembeli dengan beberapa alasan, dan apabila seseorang yang telah membeli dan ingin menjual tanah

---

[6]Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", *Skripsi* (Yogyakarta: Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020) h. 72.

[7]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017) h. 96.

tersebut maka pihak lain yang ingin membelinya harus kembali berurusan dengan pihak adat. Logika hukum orang Papua mengatakan: jika A membeli tanah dari masyarakat adat, maka masyarakat akan membuat pelepasan adat untuk A. Tanah itu boleh A sertifikatkan dengan dasar ada pelepasan adat Jika A ingin menjual kembali tanah itu, maka urusan A memang selesai. A dan B jual beli secara biasa. Tapi, B akan berurusan dengan adat karena adat berfikiran bahwa pelepasan dulu dilakukan oleh adat kepada A, bukan kepada B. Oleh karena itu, B harus membayar uang pelepasan adat kepada pihak adat. Jadi B harus membayar 2 kali, atau bahkan lebih.[8]

B. Fikih Muamalat

Secara etimologi fikih diartikan sebagai pemahaman dan kecerdasan,[9] dan muamalah ialah hukum-hukum syariat yang berkaitan dengan perkara dunia seperti jual beli dan sewa menyewa.[10] Menurut Ali Fikri bahwa fikih muamalah adalah ilmu yang mengatur pertukaran harta dengan harta atau manfaat dengan manfaat di antara manusia dengan cara transaksi atau hal yang mengikat.[11] Jadi fikih muamalat ialah pemahaman pada hukum-hukum syariat yang berkaitan dengan perkara dunia seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam dan sebagainya.

---

[8]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017) h. 93.

[9]Ibrāhīm Muṣṭafā, dkk, *al-Mu'jam al-Waṣīṭ*, (Cet. I; Kairo: Dār al-Da'wah, 1431 H), h. 698.

[10]Ibrāhīm Muṣṭafā, dkk, *al-Mu'jam al-Waṣīṭ*, h. 628.

[11]'Alī Fikrī, al-*Mu'āmalāt al-Māddīyyah wa al-Adabiyyah*, Juz 1 (Cet. I; Kairo: Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī, 1998 M), hal. 7.

Pada skripsi ini penulis akan membahas pada salah satu ruang lingkup fikih muamalat yaitu jual beli (*al-bai'*) dan *iḥyā al-mawāt* yang merupakan tolak ukur dari masalah dalam skripsi ini tentang jual beli tanah ulayat dengan menggunakan pelepasan adat.

1. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli dalam Islam

Kata jual dalam bahasa arab dikenal juga dengan (*bai'*) بيع Kata bai' merupakan kata masdhar dari kata kerja *bā'a* (باع) . Kata *bai'* berarti pertukaran harta dengan harta atau menerima sesuatu dengan memberikan sesuatu yang lain.[12]

Wahbah al-Zuḥailiy mengatakan bahwa secara bahasa jual beli didefinisikan sebagai bertemunya sesuatu dengan sesuatu yang lain, dan jual beli termasuk kata yang bermakna ganda yang berlawanan, seperti *al-syirā'*. Sebagaimana Allah swt. berfirman dalam Q.S Yusuf/12 : 20.

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍۢ بَخْسٍ

Terjemahnya:

Dan mereka menjual (Yusuf) dengan harga rendah.[13]

Saudara-saudaranya menjual nabi Yusuf as. kepada orang-orang yang datang dari golongan para *musāfir* dengan harga yang sangat kecil (beberapa dirham).[14] Dan juga sebagaimana Allah swt. juga berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah/2 : 102.

---

[12]Ibnu Manẓūr, *Lisān al-'Arab*, Juz 8 (Cet. 4; Beirut: Dār al-Ṣādir, 1414 H/1993 M), h. 23.

[13]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*, h. 237.

[14]Ḥikmat Basyīr, dkk, *at-Tafsīr al-Muyassar*, Juz 1 (Cet. 2; Arab Saudi: Mujamma' al-Malik Fahd li Ṭibā'ah al-Muṣḥaf al-Syarīf, 1430 H/2009 M), h. 237.

وَلَبِئْسَ مَاشَرَوْا بِهٖٓ اَنْفُسَهُمْ

Terjemahnya:

> Dan sungguh sangatlah buruk perbuatan mereka yang menjual dirinya dengan sihir.[15]

Sungguh sangatlah buruk perbuatan mereka yang menjual dirinya sendiri dengan sihir dan kekufuran yang mereka dapatkan dengan menggadaikan iman dan mengikuti Rasulullah saw.[16]

Dan dinamakan dari dua orang yang melakukan akad jual beli tersebut ialah *bāi'u/bayyi'u* (penjual) dan *musytarī/syāri* (pembeli).[17]

Adapun secara istilah menurut ulama *syafi'iyyah* adalah pertukaran harta dengan harta dengan cara tertentu,[18] sedangkan menurut menurut ulama *hanafiyyah* pertukaran suatu barang yang dikehendaki dengan barang yang dikehendaki lainnya, yaitu dengan ijab qabul yang dilakukan baik dalam bentuk perkataan maupun perbuatan.[19]

Jual beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.[20]

---

[15]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*, h. 16.

[16]Ḥikmat Basyīr, dkk, *at-Tafsīr al-Muyassar*, Juz 1, h. 16.

[17]Wahbah al-Zuḥailiy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 4 (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 1985 M/1404 H), h. 344-345.

[18]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 2 (Cet. I; t.t.p. Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994 M/1415 H), h. 322.

[19]'Alā al-Dīn Abū Bakar bin Mas'ūd al-Kāsānī al-Ḥanafī, *Badāi' al-Ṣināi' fī Tartīb al-Syarāi'*, Juz 5 (Cet. I; Mesir: Maṭba'ah al-Jamāliyyah, 1328 H), h. 133.

[20]Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia, *Kamus Bahasa Indonesia* (Cet. I; Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 643.

Dari definisi di atas ditekankan pada hak milik dan pemilikan, sebab ada tukar-menukar harta yang sifatnya tidak harus memiliki seperti sewa menyewa. Kemudian dalam kaitannya dengan harta, terdapat perbedaan dikalangan ulama. Jumhur ulama berpendapat bahwa harta adalah materi dan manfaat. Oleh sebab itu manfaat dari suatu benda boleh diperjual belikan. Sedangkan menurut ulama mazhab hanafi berpendapat bahwa yang dimaksud dengan harta adalah sesuatu yang mempunyai nilai.[21]

Dari beberapa definisi atau pengertian yang telah disebutkan diatas maka dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu kegiatan perjanjian tukar-menukar suatu benda atau barang yang bernilai dengan pemindahan hak milik secara mutlak dan sukarela dari penjual dan pembeli yang sesuai dan tidak melanggar syariat islam.

b. Landasan hukum Jual Beli dalam Islam

Jual beli diperbolehkan dalam islam baik dari al-qur'an, sunnah, dan ijmak.[22]Adapun dalil yang berasal dari al-qur'an:

Allah swt. berfirman dalam Q.S Al-Baqarah/2 : 275.

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا

Terjemahnya:

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.[23]

---

[21]Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 115.

[22]Ibnu Qudāmah al-Maqdisī, *al-Mugnī*, Juz 6 (Cet. III; Riyad: Dār 'Ālim al-Kutub, 1997 M/1417 H), h. 5.

[23]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*.

Dalam Tafsirnya al-‘Allāmah al-Sa’diy mengatakan bahwa di dalam jual beli terdapat urgensi sosial, apabila di haramkan maka akan menimbulkan berbagai kerugian. Berdasarkan hal ini seluruh transaksi jual beli yang dilakukan manusia hukum asalnya adalah halal, kecuali ada dalil yang melarang jual beli tersebut.[24]

Ayat tersebut merupakan dalil naqli tentang di bolehkannya jual beli. Atas dasar inilah maka manusia dihalalkan oleh Allah swt. melakukan praktik jual beli dan diharamkan praktik riba. Allah swt. berfirman dalam Q.S Al-Nisā’/4 : 29.

اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Terjemahnya:

> Kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu.[25]

Kata perniagaan atau perdagangan memiliki makna yang luas. Segala jenis akad seperti jual beli, sewa menyewa, pegadaian, penanaman modal masuk ke dalam pengertian perniagaan. Ayat ini dengan jelas melarang manusia untuk memakan harta dengan cara yang tidak benar. Perniagaan yang ditujukan untuk menghasilkan keuntungan haruslah tidak bertentangan dengan ketetapan Allah swt. Oleh karena itu, perniagaan atau perdagangan yang berlandaskan atas dasar kerelaan dan keridhaan dari pembeli dan penjual menjadi salah satu ciri perniagaan yang dibenarkan secara syariat.

Adapun dalil dari disyariatkannya jual beli dari hadis Nabi saw.

---

[24]‘Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa’diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān* (Cet. I; Beirut: Muassasah al-Risālah 2002 M/1423 H), h. 117

[25]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*, h. 83.

البَيِّعَانُ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَا بُوْرِكَ لَهُمَا فِيْ بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَذَبَا وَكَتَمَا مُحِقَتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا (رَوَاهُ الْبُخَارِيْ)[26]

Artinya:

> Kedua penjual dan pembeli itu ada masa memilih selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan saling memberikan keterangan dengan jelas, semoga jual belinya diberkahi. Namun, jika keduanya dusta da nada yang saling disembunyikan maka hilanglah berkah jual beli keduanya.

Sebagian kelompok berpendapat bahwasanya yang dimaksud dengan *al-tafarruq* ialah perpisahan badan antara penjual dan pembeli, dan yang dimaksud dengan *al-mutabayyi'ain* ialah terjadinya akad antara penjual dan pembeli, dan bagi masing-masing dari keduanya terdapat pilihan antara menyempurnakan jual beli atau membatalkannya selama masih berada pada tempat jual beli dan belum berpisah.[27]

Kemudian dalam ijmak, ulama bersepakat atas bolehnya jual beli secara umum, kebutuhuan manusia dalam kehidupan sehari-hari menuntut adanya jual beli, karena tanpa dipungkiri seseorang membutuhkan sesuatu yang dimiliki oleh orang lain dikarenakan ada hajat pada barang tersebut, baik itu berupa barang atau uang, dan hal itu diperoleh setelah menyerahkan timbal balik berupa kompensasi.[28]

c. Rukun dan Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Dalam praktik jual beli yang terjadi di tengah-tengah masyarakat seringkali terjadi pelanggaran syariat didalmnya, diantara sebabnya ialah kurangnya ilmu jual beli yang sesuai syariat pada kalangan pedagang dan pembeli, seperti banyak dari

---

[26]Abū 'Abdillah Muhammad ibn Ismā'īl al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 2 (Cet. I; Damaskus: Dār al-Yamāmah 1414 H/1993 M), h. 743.

[27]Ibn al-Baṭṭāl Abu al-Ḥasan 'Aly, *Syarḥu Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 6 (Cet II; Riyadh: Maktabah al-Rusyd 1423 H/2003 M), h. 239.

[28]Ibnu Qudāmah al-Maqdisī, *al-Mugnī*, Juz 6, h. 7.

pedagang yang melakukan penipuan kepada para pembeli dalam bentuk mengurangi takaran timbangan dan lain sebagainya, juga tidak mengetahui terkait rukun dan syarat sah jual beli telah di bahas dan dirinci oleh para ulama.

Adapun rukun-rukun jual beli secara umum ada 3 (empat) dan pada hakikatnya ada 6 (enam), yaitu: Orang yang berakad (penjual dan pembeli), *Ma'qūd 'alaih* (barang yang dijual dan nilai tukar pengganti barang tersebut), dan *Ṣīgah* (ijab dan kabul).[29]

Adapun syarat sah jual beli yang berkaitan dengan praktik jual beli, baik penjual maupun pembeli,[30] yaitu:

1) Hendaknya baik penjual maupun pembeli malakukan jual beli tersebut dengan ridha dan kerelaan satu sama lain, tanpa ada paksaan. Ridha merupakan kaidah umum dalam sebuah akad. Allah swt. berfirman dalam Q.S Al-Nisā'/4 :29.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Terjemahnya:

> Wahai prang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu.[31]

Diantara hal-hal yang membuat dua orang yang berakad merasa rela/*riḍā* iyalah adanya kejelasan dari barang yang di jual dan harga yang akan dibayarkan, dan kerelaan bisa tampak dari isyarat-isyarat yang dilakukan baik berupa ucapan

---

[29]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 2, h. 323.

[30]Khālid 'Āly Muhammad al-Musyaiqih, *al-Mukhtaṣar fī al-Mu'āmalāt*, (Cet. II; Riyadh: Maktabah al-Rusyd 2013 M/1434 H) h. 5-6.

[31]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*.

ataupun perbuatan (ijab kabul). Karena sesungguhnya Allah swt. mempersyaratkan rela/*riḍā* (dalam jual beli), maka cara apa saja yang telah mengisyaratkan kerelaan maka dengannya jual beli dikatakan sah.[32]

2) Hendaknya baik penjual maupun pembeli bersungguh-sungguh dalam melaksanakan akad jual beli tersebut. Maka akad tidak sah apabila tidak dilakukan dengan kesungguhan atau main-main. Dan dimaksudkan pada jelasnya akad bukan pada kandungannya.

3) Hendaknya baik penjual maupun pembeli yang berakad berkompeten dalam melakukan praktik jual beli, yakni seorang *mukallaf* dan memiliki kemampuan dalam pengelolaan uang. Dijabarkan dalam 5 sifat yaitu : balig, berakal, merdeka (bukan budak), memiliki pemikiran yang rasional, dan memiliki hak kepemilikan atau objek jual beli tersebut. Maka bisa di pastikan tidak sah akadnya orang gila, orang yang mabuk, dan begitu juga akadnya anak kecil.

4) Seseorang dibenarkan untuk melakukan jual beli apabila objek atau barang yang diperjual belikan merupakan hak milik penuh penjualmya. Kecuali telah mendapat izin dari pemilik barang. Nabi saw. bersabda.

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رَوَاهُ أَبُوْ دَاوُدِ وَصَحَّحَهُ الأَلْبَانِيْ)[33]

Artinya:
Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.

---

[32]'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa'diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān*, h. 175.

[33]Abū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'at al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abī Dāwud*, Juz 5 (Cet. I; Dār al-Risālah al-'Ālamiyyah 1430 H/2009 M), h. 362. dan Muhammad Nāṣir al-Dīn al-Albānī, *Irwā' al-Galīl*, Juz 5 (Cet. II; Beirut: al-Maktab al-Islāmī 1405 H/1985 M), h. 132.

Kepemilikan orang yang berakad atas barang (dilarang menjual barang yang bukan miliknya walaupun itu milik istrinya sendiri). Dalam ilmu fikih hal ini disebut *bai' al-fuḍūlī*.[34]

d. Hal-hal yang Terlarang dalam Jual Beli

Secara umum sebab-sebab berlakunya larangan dalam jual beli yaitu adanya sebab-sebab umum yang merusak akad jual beli, maka ada empat hal sebab-sebab rusak atau batalnya jual beli,[35] yaitu:

1) Barang yang diharamkan dari segi zatnya. Seperti barang yang mengandung najis.

Jual beli ini dilarang karena zat atau barang yang diperjual belikan hukumnya haram. Larangan tersebut kita jumpai pada firman Allah Swt. QS. Al-Nahl/16:115.

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهِلَّ لِغَيْرِ اللَّهِ بِهِ فَمَنِ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَإِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ

Terjemahnya:

> Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan atasmu (memakan) bangkai, darah, daging babi dan apa yang disembelih dengan menyebut nama selain Allah; tetapi Barangsiapa yang terpaksa memakannya dengan tidak Menganiaya dan tidak pula melampaui batas, Maka Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.[36]

---

[34]Abū Zakariyyā Muḥyī al-Dīn al-Nawawī, *Minhāj al-Ṭālibīn wa'Umdah al-Muftiyyin fī al-Fiqh* (Cet. I; t.t.p. Dar al-Fikr 2005 M/1425 H), h. 95.

[35]Ibnu Rusyd al-Ḥafīd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Kifāyah al-Muqtaṣid*, Juz 3 (Cet. I; Kairo: Dār ibn al-Jauzy, 2020 M/1441 H), h. 150.

[36]Kementerian Agama R.I., *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bekasi, Cipta Bagus Segera, 1433H/2012M), h. 280.

Dalam Tafsirnya al-'Allāmah al-Sa'diy mengatakan bahwa sesuatu yang berbahaya yang dilarang untuk kalian (konsumsi), di antaranya ialah bangkai yang termasuk didalamnya ialah hewan-hewan yang mati tanpa disembelih secara syar'i kecuali belalang dan ikan, darah yang tertumpah atau mengalir dan adapun yang tersisa pada pembuluh darah atau daging maka itu dimaafkan dan tidak mengapa untuk dikonsumsi, dan daging babi yang mana merupakan hewan yang jorok dan kotor sehingga diharamkan untuk mengonsumsinya baik itu daging, lemak, dan seluruh bagian pada tubuhnya.[37]

2) Riba

Riba dalam pengertian bahasa adalah *al-ziyādah* (tambahan), dalam arti lain tumbuh dan membesar. Adapun menurut istilah syar'i adalah akad pertukaran barang tertentu, dengan tidak diketahui (bahwa kedua barang yang ditukar) itu sama dalam pandangan syari'at, baik dilakukan saat akad ataupun dengan menangguhkan (mengakhirkan) dua barang yang ditukarkan atau salah satunya.[38] Hukum dari riba sendiri adalah haram sebagaimana Allah swt. berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah /2: 275.

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا

Terjemahnya:

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba[39]

---

[37]'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa'diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān*, h. 451.

[38]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 2, h. 363.

[39]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Ummul Qura, 2020), h.47.

Sungguh pada riba terdapat kezaliman dan mengakibatkan timbulnya keburukan, bahkan riba merupakan salah satu dosa besar diantara dosa-dosa besar lainnya dan juga merupakan sesuatu yang membinasakan.[40]

3) *Gharar* (penipuan atau syubhat)

Garar ialah sebuah resiko yang dapat bermakna bahwa keberadaan barang tersebut tidak terealisasikan secara nyata, dikatakan ada namun barang tersebut tidak seutuhnya ada (samar-samar). Adapun jual beli *garar* ialah jual beli yang tidak diketahui ada atau tidaknya barang tersebut, atau tidak diketahui ukuran banyak atau sedikitnya barang tersebut atau barang yang tidak dapat diperhitungkan kualitasnya.[41] Dalam syari'at Islam jual beli gharar ini terlarang, dengan dasar sabda Nabi saw. dalam hadis Abu Hurairah yang berbunyi:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ (رَوَاهُ مُسْلِم)[42]

Artinya:

Rasulullah saw. melarang jual beli *al-ḥaṣāh* dan jual beli gharar.

Hadis ini menginformasikan tentang larangan jual beli gharar, dan larangan itu menunjukkan/menghendaki keharamannya, sebagaimana juga ia menunjukkan kerusakan akad didalamnya, dan larangan terhadap gharar ini telah diriwayatkan dari banyak hadis.[43]

---

[40]'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa'diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān*, h. 116.

[41]Wahbah al-Zuḥailiy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 5, h. 3410-3411.

[42]Abū al-Ḥusain bin al-Ḥajjāj al-Qusyairī, *Ṣaḥīḥ Muslim,* Juz 3 (Cet. I; Kairo: Maṭba'ah 'Īsā al-Bābī al-Ḥalabī, 1374 H/1955 M), h. 1153.

[43]Abū 'Abdu al-Raḥmān 'Abdullah bin 'Abdu al-Raḥmān al-Bassām, *Tauḍīḥ al-Aḥkām min Bulūg al-Marām,* Juz 4 (Cet. V; Makkah: Maktabah al-Asadī, 1423 H/2003 M), h. 266.

4) Syarat-syarat yang terkait dengan faktor riba dan *garar* atau persamaan dari keduanya.

Dalam kahidupan sehari-hari adanya sebab-sebab batal atau rusaknya sebuah akad jual beli karena minimnya ilmu dari penjual dan pembeli tersebut. Banyak faktor terjadinya penipuan apalagi terjatuh dalam perkara riba entah itu ada unsur kesengajaan ataupun tidak mengetahui hukum sama sekali.

Oleh karena itu seorang yang menggeluti praktek jual beli wajib memperhatikan syarat-syarat sah praktik jual beli agar dapat melaksanakannya sesuai dengan batasan-batasan syariat dan tidak terjerumus kedalam tindakan-tindakan yang diharamkan.

2. *Iḥyā al-Mawāt*

a. Pengertian *Iḥyā al-Mawāt*

Secara bahasa *Iḥyā al-Mawāt* terdiri dari 2 suku kata yaitu إِحْيَاء dan المَوَات, kata إِحْيَاء merupakan bentuk masdar dari kata أَحْيَا – يُحْيِيْ yang berarti menjadikan sesuatu menjadi hidup,[44] sedangkan المَوَات ialah tanah yang belum ditanami (oleh petani) dan belum di garap,[45] secara istilah *Iḥyā al-Mawāt* ialah proses mengolah tanah atau menjadikan tanah tersebut layak untuk dijadikan lahan pertanian dengan menghilangkan hambatan-hambatan yang ada diatasnya seperti batu-batuan dan rumput, mengadakan aliran air, menyediakan tanah yang sesuai untuk pertanian, dan mendirikan pagar atau memnbangun bangunan diatasnya.[46]

---

[44]Majd al-Dīn Abū Ṭāhir Muhammad bin Ya'qūb al-Fīrūzābādī, *al-Qāmūs al-Muḥīṭ* (Cet. VIII; Beirut: Muassasah al-Risālah li al-Ṭibā'ah wa al-Nasyr wa al-Tauzī', 1426 H/2005 M), h. 1278.

[45]Ibnu Manẓūr, *Lisān al-'Arab*, Juz 2, h. 93.

[46]Wahbah al-Zuḥailiy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 6, h. 4615.

Menurut ulama hanafiyyah *mawāt* ialah lahan yang tidak bisa ditanami karena tidak tersedianya air didalamnya atau karena selalu tergenangi air yang tidak bertuan dan jauh dari kawasan berpenghuni atau lahan yang tidak menjadi milik siapapun berdasarkan aktivitas menghidupkannya,[47] sedangkan menurut ulama syafi'iyyah *mawāt* ialah lahan yang tidak dihuni serta tidak dimanfaatkan serta bukan pula menjadi lahan yang *ḥarīm* (lahan yang dilindungi sebagai tempat sumber air) bagi lahan yang dihuni dan dimanfaatkan, baik lahan itu dekat dengan lahan yang dihuni dan dimanfaatkan maupun jauh.[48]

Ulama malikiyyah berpendapat bahwa apabila ada suatu lahan mati yang pernah dihidupkan akan tetapi bekas-bekas pemanfaatannya seperti bangunannya atau tanamannya sebagian telah musnah, maka kepemilikan pihak pertama yang pernah menghidupkannya itu tidak terputus kecuali dengan cara dihidupkan kembali oleh pihak kedua setelah lahan itu kosong sejak lama dan batas lamanya ini dikembalikan pada adat kebiasaan yang berlaku, maka lahan itu berubah menjadi milik pihak kedua.[49] Jadi *iḥyā al-mawāt* ialah upaya menghidupakan atau mengelola tanah yang tidak terjamah dan belum pernah di garap oleh manusia sebelumnya, atau sudah pernah dikelola namun ditelantarkan dalam waktu yang lama.

b. Landasan Hukum *Iḥyā al-Mawāt*

---

[47]Usman bin Ali al-Zaila'ī al-Ḥanafī, *Tabyīn al-Ḥaqāiq Syarḥu Kanz al-Daqāiq wa Ḥāsyiah al-Syilbīy,* Juz 6 (Cet. I; Kairo: al-Maṭba'ah al-Kubrā al-Amīriyyah, 1314 H), h. 34.

[48]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 3, h. 495.

[49]Muḥammad bin Aḥmad al-Dasūqī al-Mālikī. *Ḥāsyiah al-Dasūqī 'alā al-Syarh al-Kabīr*, Juz 4 (t.t.p., Dār al-Fikr, t.th.), h. 66.

Iḥyā al-Mawāt atau menghidupkan lahan yang mati yang tidak bertuan dan tidak dimanfaatkan pleh siapapun hukumnya boleh,[50] sebagaimana dalam sabda Nabi saw.

من أحيا أرضاً ميتةً فهي له، وليس لِعِرقٍ ظالمٍ حقٌ (رَوَاهُ أَبُوْ دَاوُدِ وَصَحَّحَهُ الأَلْبَانِيْ)[51]

Artinya:

> Barangsiapa menghidupkan tanah mati (membuka lahan baru) maka tanah tersebut menjadi miliknya dan tidak ada hak bagi orang yang memiliki tanah secara zalim.

Hadis ini menuunjukkan atas bolehnya menghidupkan tanah mati (membuka lahan baru), dan menghidupkan tanah mati ini merupakan diantara sebab dapat memiliki tanah secara syar'i, hadis ini juga menunjukkan keumuman bagi syapa saja yang telah menghidupkan tanah tersebut maka dia telah memilikinya, baik orang tersebut adalah *mukallaf* atau selain *mukallaf*, seorang muslim ataupun kafir *dzimmy*.[52]

c. *Iḥyā al-Mawāt* pada Tanah yang ditelantarkan Pemiliknya

Ketika imam telah memberikan sebidang tanah yang telah dikavling kepada seseorang dan orang tersebut tidak menggarapnya dan juga tidak menggunakan tanah tersebut selama 3 tahun, maka apabila telah berlalu 3 tahun tanah tersebut kembali menjadi *mawāt* (tanah tak berpemilik yang bisa di hidupakan kembali oleh orang lain) seperti sebelumnya, dan imam berhak untuk memberikan tanah tersebut

---

[50]Wahbah al-Zuḥailiy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 6, h. 4616.

[51]Abū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'at al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abī Dāwud*, Juz 4, h. 680. dan Muhammad Nāṣir al-Dīn al-Albānī, *Irwā' al-Galīl*, Juz 6, h. 6.

[52]Abū 'Abdu al-Raḥmān 'Abdullah bin 'Abdu al-Raḥmān al-Bassām, *Tauḍīḥ al-Aḥkām min Bulūg al-Marām,* Juz 5, h. 74.

kepada selainnya.[53] Pemberian batasan waktu toleransi selama 3 tahun ini sebagaimana yang dikatakan Umar bin Khattab ra.

مَنْ عَطَّلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يُعْمِرْهَا، فَجَاءَ غَيْرُهُ ، فَعَمَّرَهَا ، فَهِيَ لَهُ[54]

Artinya:

> Barangsiapa yang menelantarkan (membiarkan terbengkalai) tanah selama 3 tahun dia tidak memakmurkan atau menggarap tanah tersebut, lalu ada orang lain yang datang dan memakmurkannya, maka tanah tersebut milik orang lain itu.

Imam Ibnu Ḥajar al-'Asqalānī mengatakan seakan-akan maksud dari menelantarkan disini ialah orang tersebut telah mengkavling tanah itu, namun tidak mendirikan atau mengelilingi lahan tersebut dengan bangunan atau dengan selainnya.[55]

Ulama *syafi'iyyah* berpendapat bahwa tanah yang telah dikavling oleh seseorang yang sebelumnya telah mengambil alih atau menghidupkan tanah tersebut, jika tanah tersebut ditelantarkan dalam waktu yang lama maka tanah tersebut kembali manjadi *mawāt*, dan batas waktu kapan tanah tersebut menjadi *mawāt* dikembalikan kepada *'urf* (kebiasaan) yang berlaku.[56]

Hal ini tidak berbeda dengan yang di ungkapkan oleh ulama *malikiyyah* bahwa apabila tanah yang dimiliki oleh seseorang didapatkan melalui warisan,

---

[53]'Alā al-Dīn Abū Bakar bin Mas'ūd al-Kāsānī al-Ḥanafī, *Badāi' al-Ṣināi' fī Tartīb al-Syarāi'*, Juz 6, h. 194.

[54]Abū Zakariyyā Yaḥyā bin Ādam bin Sulaimān al-Qarasyī, *al-Kharrāj*, (Cet. 2; t.t.p., Maṭba'ah al-Salafiyyah, 1384 H), h. 133.

[55]Ahmad bin Ali bin Ḥajar al-'Āsqalānī, *Fatḥ al-Bārī bi Syarḥi Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 5 (Cet. I; Beirut: Dār al-Ma'rifah, 1379 H), h. 20.

[56]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 3, h. 505.

hibah, atau jual beli, meski tanah tersebut tidak digarap dalam kurun waktu yang lama maka tanah yang telah dikavling tadi tetap menjadi milik orang tersebut, adapun jika tanah tersebut didapatkan dengan cara *iḥyā al-mawāt*, apabila ditelantarkan maka terdapat 2 pendapat dalam mazhab maliki, pendapat yang pertama yaitu tanah tersebut tidak boleh di ambil alih oleh orang lain dan itu tetap menjadi milik orang pertama meskipun telah lama tidak di garap dan ini pendapat dari *Saḥnūn,* sedangkan pendapat yang kedua dengan ditelantarkannya tanah tersebut maka orang pertama sudah tidak berhak atas tanah tersebut dan boleh diambil alih oleh selainnya dan ini pendapat dari *Ibnu al-Qāsim*.[57]

Dari pemaparan para ulama diatas menunjukkan bahwasanya tanah yang tidak digarap atau ditelantarkan dalam kurun waktu yang lama, bisa diambil alih kepemilikannya oleh orang lain atau bisa kembali kepada imam (negara) dan berhak untuk mengambil alih kembali tanah tersebut dan juga berhak untuk malkukan *iqṭā* kepada orang lain, namun ini hanya berlaku pada tanah yang didapatkan dengan cara *iḥyā al-mawāt*, tidak berlaku pada tanah yang didapatkan melalui warisan, hubah atau jual beli.

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah dalam Perpu No. 24 Tahun 1997

Berdasarkan pengertian yang termuat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus

---

[57]Muḥammad bin Aḥmad al-Dasūqī al-Mālikī. *Ḥāsyiah al-Dasūqī ‘alā al-Syarh al-Kabīr*, Juz 4, h. 66.

menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian suatu tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[58]

Dalam Perpu nomor 24 tahun 1997 pasal 37 disebutkan bahwa, (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan. hak yang bersangkutan.[59]

Pada pembuatan akta PPAT di hadiri oleh penjual dan pembeli tanah, serta sekurang-kurangnya mendatangkan 2 orang saksi, sebagaimana peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada pasal 38 ayat 1 bahwa Pembuatan akta

---

[58]Fitriana Eka Yunita, "Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat", *Tesis* (Yogyakarta: PPs Universitas Islam Indonesia , 2018), h. 35-36.

[59]Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997*, bab 5, pasal 37.

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.[60]

[60]Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997*, bab 5, pasal 38.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang akan menghasilkan data berupa deskriptif yaitu kata-kata tertulis atau lisan. Pendekatan kualitatif digunakan apabila seseorang atau kelompok ingin melihat dan mengungkapkan suatu keadaan maupun suatu objek dalam konteksnya, menemukan makna (*meaning*) atau pemahaman yang mendalam tentang suatu masalah yang dihadapi, yang tampak dalam bentuk data kualitatif, baik berupa gambar, kata, maupun kejadian.[1]

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bentuk penelitian lapangan (*field research*) untuk memperoleh data yang diperlukan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara penulis terjun langsung ke lapangan (Kota Jayapura, Papua) untuk mendapatkan data primer melalui wawancara langsung dengan tokoh adat dan masyarakat adat yang pernah melakukan transaksi jual beli dengan pelepasan adat dan melakukan prosesi adat. Dalam penelitian ini yang dijadikan tempat penelitian adalah Kota Jayapura, Provinsi Papua.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yuridis normatif yaitu membahas tentang doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum yang kerap disebut penelitian yang bersifat teoretis,

---

[1]A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan* (Cet. IV; Jakarta: Kencana, 2017 M), h. 45.

yang mencakup: a) penelitian terhadap asas-asas hukum; b) penelitian terhadap sistematika hukum; c) penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum; d) penelitian sejarah hukum; dan e) penelitian perbandingan hukum.[2] Peneliti juga menggunakan pendekatan sejarah/*historical approach* dan pendekatan sosiologis/*sociological approach.*

C. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang langsung memberikan data pada pengumpulan data.[3] Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan tokoh-tokoh adat dan masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat, dan beberapa pihak yang mengetahui tentang sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.
2. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.[864] Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan sumber data sekunder adalah sumber data kedua yaitu sumber data yang diperoleh dari sumber lain yang tidak berkaitan secara langsung dengan penelitian ini. Data sekunder pada penelitian ini meliputi data yang berupa informasi tertulis, data sekunder ini didapatkan dari literatur-literatur terkait dengan jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat, baik itu berupa

---

[2]Khaerul Akbar, dkk, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah STIBA Makassar* (Makassar: STIBA Publishing, 2022), h. 30.

[3]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 137.

[4]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, h. 137

jurnal, skripsi, tesis, situs-situs online dan buku-buku karangan ulama, yang berlandaskan Al-Qur'an dan Sunnah sebagai *marāji'* dalam penelitian ini.

D. Metode Pengumpulan Data

Didasari oleh data-data yang digunakan untuk penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode campuran antara *content analysis* (kajian isi) observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait, baik tokoh-tokoh yang pernah terlibat secara langsung dalam praktik jual beli tanah dengan pelepasan adat maupun pihak-pihak yang mengetahui atau mengilmui praktik jual beli tanah dengan pelepasan adat dalam hukum adat masyarakat kota Jayapura. Metode campuran ini digunakan untuk menggali informasi terkait praktik jual beli tanah dengan pelepasan adat dalam hukum adat di kota Jayapura Papua.

Olehnya itu, data yang diperlukan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui 4 cara yaitu:

1. Observasi

Observasi yaitu salah satu teknik yang dapat digunakan untuk menyelidiki tingkah laku non verbal. Kunci keberhasilan observasi sangat ditentukan oleh pengamat sendiri, sebab pengamat melihat, mendengar, atau mengindera suatu objek penelitian dan menyimpulkan dari apa yang diamatinya. Dalam observasi, pengamatlah yang bertanya, dan dia pulalah yang melihat bagaimana hubungan antara satu aspek dengan aspek yang lainnya pada objek yang diamatinya.[5] Sebelum mewawancarai informan, maka peneliti terlebih dahulu meninjau lokasi dan

[5]A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 384.

mengamati literatur terkait jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapuran dan mencari tahu terkait orang-orang yang telah melakukan transaksi jual beli tanah ulayar dengan pelepasan adat di Koya Jayapura dan beberapa pihak yang mengetahui tentang sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih yang berhadapan secara fisik. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi sebanyak mungkin dan jelas kepada subjek penelitian.[7] Bentuk pengumpulan data dengan wawancara banyak digunakan dalam penelitian kualitatif. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data dan informasi dengan melakukan tanya jawab antara pewawancara dan yang diwawancarai. Wawancara ini dilakukan setelah penulis melakukan observasi. Wawancara ini dilakukan dengan orang-orang yang terlibat dalam praktik jual beli tanah dengan pelepasan adat dalam hukum adat di Kota Jayapura, dan beberapa pihak yang mengetahui tentang sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.[9] Dokumentasi

---

[7]Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), h. 143.

[9]Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D, h. 329.

ini digunakan untuk mendukung dan memperkuat data-data yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara. Dokumentasi dilakukan oleh penulis pada saat melakukan observasi dan wawancara dengan orang-orang yang terlibat dalam praktik jual beli tanah dengan pelepasan adat di kota Jayapura Papua, dan beberapa pihak yang mengetahui tentang sejarah dan eksistensi pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura.

4. Triangulasi

Menurut Denzin (1970), triangulasi adalah langkah pemaduan berbagai sumber data, penulis, teori, dan metode dalam suatu penelitian tentang suatu gejala sosial tertentu.[10] Adapun triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber dan triangulasi teknik atau metode.

a. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber adalah menggali kebenaran informasi melalui berbagai metode dan sumber data. Teknik ini penulis gunakan dengan membandingkan data yang bersumber dari pembeli tanah ulayat dengan data yang bersumber dari ketua adat atau masyarakat adat yang mewakili.

b. Triangulasi Metode

Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi dan data dengan cara berbeda. Untuk memperoleh kebenaran informasi dalam skripsi ini, penulis menggunakan wawancara dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu penulis juga menggunakan informan yang

[10]A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 408.

berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran.

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Tahap observasi, diamana dilakukan untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum dan relatif menyeluruh, tentang apa yang tercakup di dalam fokus permasalahan yang akan diteliti.
2. Tahap wawancara, dimana pada tahap ini akan dilaksanakan wawancara baik dengan cara terstruktur maupun tidak terstruktur. Wawancara yang dilakukan dengan menetapkan sendiri masalah yang akan menjadi bahan pertanyaan atau wawancara yang pertanyaan-pertanyaan berkembang sendiri saat kegiatan wawancara berlangsung.
3. Tahap dokumentasi yaitu tahapan dimana penulis akan mendokumentasikan berbagai hal dalam penelitian untuk dapat lebih kredibel. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, film, dan lain-lain.
4. Tahap Triangulasi, dimana pada tahap ini dilakukan pengumpulan data sekaligus menguji kredibilitas data, yaitu mengecek kredibilitas data dengan teknik pengumpulan data dari berbagai sumber data. Tujuan pengumpulan

data dengan triangulasi adalah mengetahui data yang diperoleh *convergent* (meluas), tidak konsisten atau kontradiksi. Dengan menggunakan teknik triangulasi, data yang diperoleh akan lebih konsisten, tuntas, dan pasti. Selain itu, triangulasi lebih meningkatkan kekuatan data jika dibandingkan dengan satu pendekatan.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah instrumen pokok dan instrumen penunjuang. Instrumen pokok adalah manusia itu sendiri sedangkan instrumen penunjang adalah pedoman observasi dan pedoman wawancara.[11]

Instrumen pokok dalam penelitian ini adalah penulis sendiri. Penulis sebagai instrumen dapat berhubungan langsung dengan responden dan mampu memahami serta menilai berbagai bentuk dari interaksi dilapangan. Kedudukan penulis dalam penelitian kualitatif sekaligus merupakan perencana, pelaksana, pengumpul data, analisator, penafsir data, dimana pada akhirnya akan melaporkan hasil penelitiannya.

Instrumen kedua yang merupakan instrumen penunjang dalam penelitian ini adalah instrumen metode wawancara. Secara umum, penyusunan instrument pengumpulan data berupa pedoman wawancara dilakukan dengan tahap-tahap berikut ini:

1. Melakukan studi literatur untuk memahami dan menjernihkan masalah secara tuntas.
2. Menetukan bentuk pertanyaan wawancara.

---

[11]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, h. 222.

3. Menentukan isi pertanyaan wawancara.

Instrumen ketiga dalam penelitian ini adalah observasi yang merupakan pedoman penulis dalam mengadakan pengamatan dan pencarian sistematik fenomena yang diteliti.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengacu pada konsep *interactive* model, yaitu konsep yang mengklasifikasikan analisis data dalam tiga langkah, yaitu:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data menunjuk kepada proses pemilihan, pemfokusan dan penyederhanaan, pemisahan, dan pentransformasian data mentah yang terlihat dalam catatan tertulis lapangan (*written-up field notes*). Ini berarti reduksi data dilakukan sebelum pengumpulan data di lapangan yaitu pada waktu menyusun proposal, pada saat menentukan kerangka konseptual, tempat, perumusan perpertanyaan penelitian, dan pemilihan Pendekatan dalam pegumpulan data. Reduksi data juga dilakukan pada waktu pengumpaulan data, seperti membuat kesimpulan, pengkodean membuat tema, membuat *cluster*, membuat pemisahan dan menulis demo.[13] Informasi-informasi yang penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan para informan baik dari pihak masyarakat, adat, maupun pemerintah di Kota Jayapura penulis kumpulkan, kemudian memilih dan memilah data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

---

[13]A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 408.

2. Penyajian Data (*Display Data*)

Kegiatan utama kedua dalam tata alir kegiatan analisis data adalah data display. *Display* dalam konteks ini adalah kumpulan informasi yang telah tersusun yang membolehkan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.[14] Data ini tersusun sedemikian rupa sehingga memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Adapun bentuk yang lazim digunakan pada data kualitatif terdahulu adalah dalam bentuk teks naratif. Data yang telah penulis kumpulkan melalui observasi dan wawancara, setelah memilih dan memilah data yang sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian ini, penulis sajikan dalam susunan teks naratif untuk memudahkan dalam memahami terkait jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura

3. Penarikan Kesimpulan (*Verifikasi*)

Langkah penulis yang terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi, dimana dalam penemuannya dapat berbentuk deskriptif atau gambaran dari suatu objek yang masih belum jelas atau masih samar dan tak terlihat, sehingga dengan dilaksanakan penelitian menjadi jelas.[15] Setelah mengumpulkan dan menganalisis data, maka penulis menarik kesimpulan dari data-data tersebut terkait praktik jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura serta tinjauan fikih muamalat dan perpu no. 24 tahun 1997 terhadap praktik tersebut.

---

[14]A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, h. 408.

[15]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, h. 99.

Dalam penarikan kesimpulan dilakukan pada saat peneltian telah selesai, mulai dari dilaksanakannya observasi, wawancara, dengan pihak-pihak yang bersangkutan, dan juga diperkuat dengan adanya dokumentasi sebagai bukti atas adanya penelitian.

G. Pengujian Keabsahan Data

Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji *credibility*, *transferability*, *dependability, dan confirmability*.[16] Untuk menguji keabsahan data yang didapat sehingga benar-benar sesuai dengan tujuan dan maksud penelitian, maka penulis menggunakan teknik triangulasi. Adapun triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi dengan sumber dan metode, yang berarti membandingkan dan mengecek derajat balik kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Hal ini dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara. Penulis membandingkan data yang penulis dapatkan dari pengamatan pada penelitian sebelumnya, dan keadaan yang terjadi dilapangan dengan data hasil wawancara dengan beberapa pihak terkait praktik jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi. Penulis membandingkan data yang di sampaikan oleh informan di depan khalayak dan hasil wawancara secara

[16]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, h. 121.

pribadi terkait praktik jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura.

3. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti orang yang berpendidikan lebih tinggi atau ahli dalam bidang yang sedang diteliti. Penulis membandingkan keadaan dan latar belakang dari beberapa pihak atau informan yang memberikan data terkait praktik jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura.

Teknik uji keabsahan lain yang digunakan dalam penelitian ini adalah perpanjangan keikutsertaan. Perpanjangan keikutsertaan berarti penulis tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Dalam hal ini, penulis memperpanjang atau menambah waktu wawancara dan observasi terhadap kedua subjek agar data mencapai kejenuhan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Sejarah dan Eksistensi Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Jayapura ialah ibukota dari Provinsi Papua yang merupakan provinsi paling timur dari wilayah NKRI. Kota Jayapura juga satu-satunya wilayah Kotamadya yang berada di Provinsi Papua yang mana pusat pemerintahannya berada di Distrik Jayapura Selatan. Kota Jayapura resmi ditetapkan sebagai wilayah administratif pada tanggal 14 September 1979 dan berubah status menjadi kotamadya pada tahun 1993 berdasarkan UU Nomor 6 Tahun 1993. Secara geografis Kota Jayapura berbatasan dengan:[1]

1. Samudera Pasifik di sebelah utara
2. Negara Papua New Guinea di sebelah timur
3. Distrik Skamto Kabupaten Keerom di sebelah selatan
4. Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura di sebelah barat.

Luas Kota Jayapura adalah 940 Km2 atau 940.000 Ha, terdiri dari 5 distrik, yaitu Distrik Jayapura Selatan, Distrik Jayapura Utara, Distrik Heram, Distrik Abepura, dan Distrik Muara Tami yang terbagi habis menjadi 25 kelurahan dan 14

[1]Kevyyn Wahyu Kelana Hia, "Persepsi Masyarakat Kota Jayapura dalam Pelaksanaan Otonomi Khusus Bidang Kesehatan Tahun 2019", *Skripsi* (Semarang: Fak. Ilmu Sosial dan Politik Universitas Diponegoro, 2020), h. 30.

kampung. Sedangkan untuk letak astronomis, Kota Jayapura terletak pada 1°28”17,26”LS - 3°58’082”LS dan 137°34’10,6”BT - 141°0’8’22”BT.[2]

Berdasarkan data Kementerian Dalam Negeri tahun 2021 mencatat bahwa mayoritas penduduk Kota Jayapura memeluk agama Kristen yakni 55,72% dimana Protestan 49,60% dan Katolik 6,12. Kemudian sebagian besar lainnya beragama Islam yakni 43,85%, dan sebagian kecil lagi beragama Buddha yakni 0,25% dan Hindu dan lainnya 0,18%.[3]

Kota Jayapura sebagai Ibu Kota Provinsi Papua menjadi pusat pemerintahan provinsi sehingga banyak gedung perkantoran dibangun guna penyelenggaraan pemerintahan daerah. Tanah untuk pemukiman penduduk sangat dibutuhkan, karena banyaknya warga perantau dari berbagai daerah di Indonesia, sehingga menimbulkan kepadatan penduduk.

Tabel 4.1 Jumlah Penduduk di Provinsi Papua Tahun 2020

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Papua Tahun 2020 (Jiwa)
Jayapura	131.802
Sarmi	40.515
Keerom	57 .00
Mamberamo Raya	24.086
Kota Jayapura	300.192
Provinsi Papua	553.695

Sumber: Website BPS Provinsi Papua, Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Papua (Jiwa), 2021.

[2]Pemerintah Provinsi Papua, “Seputar Kota Jayapura”, *Official Website Pemerintah Provinsi Papua*, https://www.papua.go.id/view-detail-kabupaten-272/keadaan-geografis.html (27 Mei 2023)

[3]Dukcapil Kementerian Dalam Negeri, “Visualisasi Data Kependudukan”, *Official Website BPS Dukcapil Kementerian Dalam Negeri*, https://gis.dukcapil.kemendagri.go.id/peta/ (27 Mei 2023)

Dari sensus penduduk yang dilakukan pada tahun 2020 dengan klasifikasi jumlah penduduk menurut kabupaten/kota di Provinsi Papua (Jiwa), Kota Jayapura memiliki jumlah penduduk terbanyak yaitu 300.192 jiwa.[4] Penduduk Kota Jayapura mayoritas berasal dari luar Papua (pendatang) namun penduduk asli setempat (pribumi) masih menggunakan hukum adat dalam rangka menyelesaikan perkara-perkara yang ada kaitannya dengan tanah adat ataupun hak ulayat masyarakat setempat. Adapun banyaknya jumlah orang asli Papua (OAP) menurut jenis kelamin laki-laki di kota Jayapura yaitu, 47.987 (35,13%) orang dari 136.587 orang yang berjenis kelamin laki-laki di kota Jayapura, sedangkan orang non Papua atau pendatang berkisar 88.600 (64,87%) orang dari 136.587 orang.[5]

Seluruh tanah yang dimiliki oleh adat di Papua dan secara khusus di Kota Jayapura merupakan milik bersama dari satu suku/komunitas yang mana di sebut dengan tanah Ulayat. Sebagaimana yang dijelaskan oleh George Awi bahwa tanah adat atau tanah ulayat secara umum sama, dan seluruh tanah yang ada di Papua itu milik bersama dari suatu suku/komunitas bukan milik perorangan.[6]

2. Sejarah Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Berbeda dengan daerah-daerah lainnya di Indonesia, Papua merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang tidak memiliki atau tidak pernah diduduki oleh kerajaan, sebagaimana yang ada di pulau-pulau lainnya di Indonesia, kendati

---

[4]BPS Kota Jayapura, "Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Papua", *Official Website BPS Kota Jayapura*, https://jayapurakota.bps.go.id/indicator/12/72/1/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-papua.html (27 Mei 2023)

[5]BPS Provinsi Papua, "Tabel dan Grafik Sensus Penduduk Papua 2010", *Official Website BPS Provinsi Papua*, http://papua.bps.go.id/yii/9400/index.php/site/page?view=sp2010 (12 Desember 2022)

[6]George A. Awi (74 tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023

demikian Papua merupakan provinsi yang memiliki banyak suku dan masih memegang erat adat yang telah turun-temurun dilakukan oleh leluhur mereka. Setiap suku pastinya memiliki daerah dan tanah kekuasaan yang sudah di klaim oleh setiap suku yang ada.

Diera otonomi khusus Papua banyak terjadi sengketa tanah. Pada dasarnya sengketa tersebut dilatar belakangi oleh berbagai aspek yang kompleks. Diantaranya dipengaruhi oleh dimensi hukum, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis (hukum adat). Demikian halnya ekpektasi dan struktur masyarakatnya terus berubah seiring perkembangan jaman dan tuntutan hidup. Hal tersebut berpengaruh terhadap cara penyelesaian sengketa tanah.[7]

Pelepasan hak atas tanah adat menurut peraturan perundang-undangan Republik Indonesia pasca otonomi khusus Papua bahwa pemberlakuan UUPA di Papua belum tersosialisasi maksimal sehingga dapat dilihat dari pengaruh eksistensi hukum adat yang lebih dominan dengan sistem ke-*ondoafian*.[8]

Hal ini sejalan dengan yang dijelaskan oleh Bapak Yoyo bahwasanya pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura lahir dari adanya konflik yang terjadi diera sebelum reformasi yaitu pada akhir tahun 80 sampai awal tahun 90 terjadi pergolakan adat di *skouw yambe* dan *holtekamp* yang mana terjadi perselisihan di karenakan adanya perusahaan dari Jakarta yaitu PT. Hanurata yang membuka lahan pada hutan-hutan belantara. Karena seringnya pekerja

---

[7]Maria Yeti Andiras, "Analisis Yuridis Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pasca Otonomi Khusus Papua bagi Tentara Nasional Indonesia", Legal Pluralism 9, no. 2 (2019) h. 172.

[8]Maria Yeti Andiras, "Analisis Yuridis Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pasca Otonomi Khusus Papua bagi Tentara Nasional Indonesia", h. 180.

mendapatkan gangguan dari pihak adat yaitu Herman Rollo yang merupakan orang yang paling disegani oleh masyarakat pada saat itu, maka Abu Tandeng yang merupakan ayah dari Yoyo dipilih oleh pemerintah sebagai delegasi untuk mencarikan penyelesaian yang terjadi, Abu Tandeng sendiri terpilih karena punya latar belakang akademisi dan sebagai orang Enrekang yang lebih mudah berkomunikasi dengan para pekerja *senso* disana, karena para pekerja yang rata-rata orang Enrekang. Maka Abu Tandeng membuat sebuah format pelepasan adat yang mana pihak adatlah yang memiliki kewenangan sepenuhnya dalam hal kepemilikan tanah di Kota Jayapura.[9]

Banyaknya konflik yang terjadi juga tekanan yang selalu diberikan dari pihak adat dalam hal ini masyarakat adat yang khususnya ada di Kota Jayapura menjadikan pemerintah melakukan banyak penyesuaian dan mencari penyelesaian dari konflik-konflik yang terjadi pada jual beli tanah di Kota Jayapura sehingga pelepasan hak atas tanah yang keluarkan dari pihak adat menjadi keputusan terbaik yang dipilih oleh pemerintah.

Menurut George Awi, awal mula dan eksisnya pelepasan adat di Kota Jayapura ini dimulai setelah keluarnya UU nomor 21 tahun 2001 tentang otsus (otonomi khusus) bagi Provinsi Papua yang mana mengamanatkan setiap orang yang membeli tanah di Papua dan secara khusus di Kota Jayapura agar harus

[9]Yoyo (40 tahun), Saksi Sejarah Pelepasan Adat atas Tanah di Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 3 Mei 2023.

memiliki hak alas atau pelepasan adat, yang mana ini juga sebagai syarat agar diterbitkannya sertifikat dari kantor BPN.[10]

Secara umum pelepasan adat dalam jual beli tanah di Kota Jayapura di mulai sejak adanya konflik yang terjadi pada sebagian wilayah di Kota Jayapura, dan untuk melerai konflik yang ada pemerintah pada saat itu memberikan wewenang kepada adat untuk menjual tanah yang mereka miliki dengan bukti surat pelepasan adat yang mereka buat, sehingga ada konflik yang ada bisa diredam juga pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pada saat itu tidak mendapatkan hambatan dan ancaman dari pihak adat, namun pelepasan adat yang ada pada saat itu hanya bersifat khusus untuk beberapa wilayah yang mengecam dan menuntut para pekerja yang sedang membuka lahan pada saat itu. Barulah pada tahun 2001 setelah adanya UU tentang otsus di Provinsi Papua, surat pelepasan adat menjadi legal dan sah sebagai salah satu perysaratan untuk mendapatkan sertifikat yang di keluarkan oleh kantor BPN di provinsi Papua dan secara khusus di Kota Jayapura.

3. Eksistensi Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Pendaftaran Tanah Hak ulayat Kota Jayapura tidak dapat dilaksanakan dengan konversi. Namun harus dengan pengakuan dan penegasan hak oleh kepala BPN kota dengan alas hak yaitu surat pelepasan adat sebagai bukti tertulis karena adanya saksi-saksi dari masyarakat, kepala suku dan mengetahui kepala adat *Ondoafi* berdasarkan pada musyawarah adat.[11]

---

[10]George A. Awi (74 tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023

[11]Tri Mulyadi, "Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura Papua", *Tesis* (Semarang: PPs Universitas Diponegoro Semarang, 2010), h. 93.

Surat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh pihak adat pada jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura memiliki kepastian hukum yang sangat kuat, terlihat dari pendaftaran tanah di Kantor BPN Kota Jayapura yang menjadikan surat pelepasan adat sebagai persyaratan utama sebelum mendapatkan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Yosep Toam bahwa persyaratan utama agar seseorang yang memiliki tanah di Kota Jayapura ini dapat mendapatkan sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor BPN Kota Jayapura adalah adanya surat pelepasan adat, dan akta yang dikeluarkan oleh notaris PPAT itu hanya sebagai pelengkap untuk berkas-berkas yang diajukan. Dan alangkah lebih baiknya jika ada keduanya tapi dengan adanya pelepasan adat yang dimiliki oleh pemilik tanah tersebut maka dirasa sudah cukup.[12]

Beberapa konflik pada jual beli tanah yang terjadi di Kota Jayapura juga ketika berurusan dengan adat atau jika ada permasalahan pada pelepasan adat maka ketika dihadapkan pada persidangan akan selalu di menangkan oleh pihak adat. Roy Rumadan menuturkan bahwa dari banyaknya konflik atau perseteruan perihal jual beli tanah atau sengketa yang dia ketahui selama ini dimana salah satu pihaknya adalah dari adat maka dihadapan pengadilan selalu adat yang dimenangkan.[13]

Pelepasan adat yang dikeluarkan sebagai suatu bukti sah adanya perpindahan hak milik atas tanah dari pihak adat kepada pembeli merupakan sebuah

---

[12]Yosep O. Toam (58 tahun), Kepala Seksi Bidang IV Kantor BPN Kota Jayapura, *Wawancara,* Jayapura, 3 Mei 2023.

[13]Roy Rumadan (30 tahun) , Pembeli Tanah dengan Pelepasan Adat di Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 2 Mei 2023.

legalitas yang sah di mata hukum, dan juga sebagai satu-satunya tanda bukti adanya jual beli tanah di Kota Jayapura, yang menjadi syarat utama untuk mendaptkan legalitas atau sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh kantor BPN, ini tidak terlepas dari amanat UU nomor 21 tahun 2001 tentang otsus bagi Provinsi Papua.

Aturan hukum adat baik dalam jual beli tanah atau yang lainnya secara umum telah di selesaikan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini ialah MRP (Majelis Rakyat Papua) yang mana di antara kewajibannya yang tertuang dalam UU nomor 21 tahun 2001 pasal 23 huruf c ialah membina pelestarian penyelenggaraan kehidupan adat dan budaya asli Papua.[14] MRP juga sebagai lembaga resmi yang diamanatkan oleh pemerintah sebagaimana yang tertuang dalam UU nomor 21 tahun 2001 tentang otsus bagi provinsi Papua, sebagai tindak lanjut perpanjangan tangan dari MRP ke tiap-tiap daerah baik kabupaten maupun kota yang ada di Provinsi Papua, maka MRP membuat LMA (Lembaga Musyawarah Adat) pada tiap-tiap daerah baik kabupaten maupun kota untuk mengatur dan menyelesaikan permasalahan adat yang ada di daerah masing-masing, dan khususnya di Kota Jayapura yaitu LMA Port Numbay.

B. Perspektif Fikih Muamalat pada Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Dalam jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura terdapat proses serta syarat yang di atur dalam hukum adat. Sejalan dengan ini Islam juga telah mengatur secara jelas dan juga terperinci terkait rukun-rukun jual beli,

---

[14]Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2001*, bab 5, pasal 23.

syarat sah jual beli, dan lain sebagainya. Pelepasan adat dalam hal jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura juga masuk pada lingkup fikih muamalat yang mana dalam hal ini masuk pada bab jual beli dan *iḥyā al-mawāt*.

Adapun rukun-rukun jual beli secara umum ada 3 (empat) dan pada hakikatnya ada 6 (enam), yaitu: Orang yang berakad (penjual dan pembeli), *Ma'qūd 'alaih* (barang yang dijual dan nilai tukar pengganti barang tersebut), dan *Ṣīgah* (ijab dan kabul).[15]

Adapun syarat sah jual beli yang berkaitan dengan praktik jual beli, baik penjual maupun pembeli,[16] yaitu:

1) Hendaknya baik penjual maupun pembeli malakukan jual beli tersebut dengan ridha dan kerelaan satu sama lain, tanpa ada paksaan. Ridha merupakan kaidah umum dalam sebuah akad. Allah swt. berfirman dalam Q.S Al-Nisā'/4 :29.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Terjemahnya:

> Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu.[17]

Diantara hal-hal yang membuat dua orang yang berakad merasa rela/*riḍā* iyalah adanya kejelasan dari barang yang di jual dan harga yang akan dibayarkan, dan kerelaan bisa tampak dari isyarat-isyarat yang dilakukan baik berupa ucapan

---

[15]Syams al-Dīn Muḥammad bin Aḥmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī, *Mugnī al-Muḥtāj,* Juz 2, h. 323.

[16]Khālid 'Āly Muhammad al-Musyaiqih, *al-Mukhtaṣar fī al-Mu'āmalāt*, (Cet. II; Riyadh: Maktabah al-Rusyd 2013 M/1434 H) h. 5-6.

[17]Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Wakaf*.

ataupun perbuatan (ijab kabul). Karena sesungguhnya Allah swt. mempersyaratkan rela/*riḍā* (dalam jual beli), maka cara apa saja yang telah mengisyaratkan kerelaan maka dengannya jual beli dikatakan sah.[18]

2) Hendaknya baik penjual maupun pembeli bersungguh-sungguh dalam melaksanakan akad jual beli tersebut. Maka akad tidak sah apabila tidak dilakukan dengan kesungguhan atau main-main. Dan dimaksudkan pada jelasnya akad bukan pada kandungannya.

3) Hendaknya baik penjual maupun pembeli yang berakad berkompeten dalam melakukan praktik jual beli, yakni seorang *mukallaf* dan memiliki kemampuan dalam pengelolaan uang. Dijabarkan dalam 5 sifat yaitu : balig, berakal, merdeka (bukan budak), memiliki pemikiran yang rasional, dan memiliki hak kepemilikan atau objek jual beli tersebut. Maka bisa di pastikan tidak sah akadnya orang gila, orang yang mabuk, dan begitu juga akadnya anak kecil.

5) Seseorang dibenarkan untuk melakukan jual beli apabila objek atau barang yang diperjual belikan merupakan hak milik penuh penjualmya. Kecuali telah mendapat izin dari pemilik barang. Nabi saw. bersabda.

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رَوَاهُ أَبُوْ دَاوُدِ وَصَحَّحَهُ الأَلْبَانِيْ)[19]

Artinya:
Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.

---

[18]'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir al-Sa'diy, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān*, h. 175.

[19]Abū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'at al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abī Dāwud*, Juz 5 (Cet. I; Dār al-Risālah al-'Ālamiyyah 1430 H/2009 M), h. 362. dan Muhammad Nāṣir al-Dīn al-Albānī, *Irwā' al-Galīl*, Juz 5 (Cet. II; Beirut: al-Maktab al-Islāmī 1405 H/1985 M), h. 132.

Kepemilikan orang yang berakad atas barang (dilarang menjual barang yang bukan miliknya walaupun itu milik istrinya sendiri). Dalam ilmu fikih hal ini disebut *bai' al-fuḍūlī*.[20]

Pada prinsipnya dalam bab *iḥyā al-mawāt*, tanah yang tidak digarap atau ditelantarkan dalam kurun waktu yang lama, bisa diambil alih kepemilikannya oleh orang lain atau bisa kembali kepada imam (negara) dan berhak untuk mengambil alih kembali tanah tersebut dan juga berhak untuk malkukan *iqṭā* kepada orang lain, namun ini hanya berlaku pada tanah yang didapatkan dengan cara *iḥyā al-mawāt*, tidak berlaku pada tanah yang didapatkan melalui warisan, hubah atau jual beli.

1. Proses Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Yang pertama pembeli melakukan negosiasi kepada penjual dan apabila telah menemukan hasil maka penjual selaku masyarakat adat akan memanggil para persekutuan masyarakat adat beserta ketua adat dan melakukan musyawarah yang mana musyawarah tersebut harus dihadiri oleh para tetua adat dan masyarakat adat itu sendiri. Apabila ada salah satu ondoafi yang tidak hadir maka musyawarah tersebut dibatalkan. Dalam musyawarah tersebut biasanya ketua adat akan memastikan bahwa tanah tersebut benar milik penjual dan telah disetujui oleh para masyarakat adat yang berhak secara kolektif maupun individu atas tanah tersebut. Ketua adat yang berhak untuk memutuskan bahwa tanah tersebut boleh dijual atau tidak. Setelah musyawarah selesai maka ondoafi akan mengeluarkan surat pelepasan adat. Yang kedua setelah terjadi transaksi jual beli maka kemudian

[20]Abū Zakariyyā Muḥyī al-Dīn al-Nawawī, *Minhāj al-Ṭālibīn wa'Umdah al-Muftiyyin fī al-Fiqh* (Cet. I; t.t.p. Dar al-Fikr 2005 M/1425 H), h. 95.

pembeli akan menerima yang namanya surat pelepasan adat, yang mana surat pelepasan adat ini dibuat langsung oleh ondoafi dan disaksikan langsung oleh para masyarakat. Pelepasan adat ini mempertegas beralihnya hak milik tanah dari penjual ke pembeli. Surat pelepasan adat ini dijadikan sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah tersebut agar menghindari konflik ke depenannya.[21]

Proses tersebut tidak jauh berbeda dengan yang dipaparkan oleh George Awi mengenai proses jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura, beliau mengatakan bahwa pertama yang dilakukan oleh pembeli ialah membangun komunikasi dengan pemilik tanah dalam hal ini ialah kepala suku yang memiliki wewenang atas tanah tersebut, setelah terjadi kesepakatan antara pihak adat dan pembeli maka pelepasan adat tersebut dibuat, kemudian ditandatangani oleh *ondoafi* pelepasan sebagai pihak yang mengetahui, kemudian pihak adat membawanya ke pihak pemerintahan dalam hal ini lurah dan camat setempat untuk kemudian pelepasan tersebut dilegalisir, setelah pembeli menerima pelepasan adat tersebut dan juga melunasi tanah yang dibelinya, maka pembeli mendatangi kantor BPN untuk menerbitkan sertifikat.[22]

Hal ini sejalan dengan yang di kemukakan oleh Iknatius Colombus Awinero, bahwa pertama pembeli menentukan lahan yang dia ingin beli setelah itu pembeli mendatangi kepala suku yang bertindak sebagai pemilik lahan, setelah sepakat dengan harga yang di tawarkan kemudian pembeli membayar uang *panjer*, setelah membayar *panjer*, barulah kepala suku yang memiliki lahan tersebut

---

[21]Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", *Skripsi* (Yogyakarta: Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020) h. 72.

[22]George A. Awi (74 tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023

membuat pelepasan adat yang juga di tandatangani oleh kepala-kepala suku yang bertindak sebagai saksi dalam jual beli tersebut, setelah pelepasan adat tersebut disahkan dan pembeli membayar tanah tersebut dengan lunas, barulah pembeli dapat mendaftarkan tanah ke pihak pemerintahan dalam hal ini ialah BPN.[23]

Yosep Toam menambahkan bahwa sebelum menjalin negosiasi dengan pihak adat alangkah baiknya si calon pembeli datang ke kantor BPN kota Jayapura untuk melakukan pengecekan sertifikat pada tanah yang dia ingin beli, ketika tanah tersebut belum terdaftar dan masih dimiliki oleh adat barulah si calon pembeli melakukan penawaran dan bernegosiasi dengan pihak adat.[24]

Pelaksanaan jual beli tanah adat dengan menggunakan pelepasan ini telah sesuai dengan rukun jual beli dalam Islam, yang pertama yaitu penjual dalam hal ini pihak adat/kepala suku, kedua yaitu pembeli yang dalam hal ini disebut sebagai pihak ke-2, kemudian yaitu barang dalam hal ini sebidang tanah yang dimiliki oleh penjual/pihak adat, dan berikutnya yaitu *ṣīgah* atau ijab kabul yang dalam hal ini tertuang dalam surat pelepasan adat sebagaimana yang terlampir.

Ijab kabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu (pembeli dan penjual) disini bukan dalam bentuk ucapan melainkan tulisan yang tertuang dalam pelepasan adat, dan ini sesuai dengan salah satu kaidah fikih dalam bab muamalat yaitu kaidah:

---

[23]Iknatius Colombus Awinero (35 tahun), Kepala Suku Yeuw Warke Kampung Nafri Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 6 Mei 2023

[24]Yosep O. Toam (58 tahun), Kepala Seksi Bidang IV Kantor BPN Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 3 Mei 2023.

اَلْكِتَابُ كَالْخِطَابِ[25]

Artinya:

Tulisan itu sama seperti ucapan.

Yang dimaksud disini ialah sebagaimana dua orang dapat membuat akad dengan jual beli, sewa, jaminan, wesel, gadai, dan sejenisnya secara lisan (ucapan), maka mereka juga dapat melakukan akad tersebut secara tertulis.[26]

Pelaksanaan jual beli tanah dengan menggunakan pelepasan adat telah sesuai dan tidak bertentangan dengan rukun-rukun jual beli dalam Islam. *ṣīgah* atau ijab kabul yang dilaksanakan oleh pembeli dan penjual tertuang dalam tulisan yang tertera dalam pelepasan adat.

Proses pelaksanaan jual beli tanah dengan menggunakan pelepasan adat di Kota Jayapura bukan merupakan proses peribadatan melainkan tahapan administratif yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam mencapai kesepakatan jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura yang mana ini sudah menjadi adat istiadat di Kota Jayapura, dan tidak ada hal-hal yang bertentangan dengan rukun-rukun jual beli dalam Islam.

2. Syarat Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Dalam melakukan pelepasan adat di Papua terdapat upacara yang biasa dilakukan oleh adat. Dimana pihak adat mengundang semua kepala suku marga, serta rombongannya untuk mengadakan upacara dan pesta yang biasanya berlangsung hingga seminggu, dan seluruh biaya ditanggung oleh orang yang

---

[25]Muḥammad ‘Amīm al-Iḥsān al-Barkatī, *Qawā’id al-Fiqh*, Juz 5 (Cet. I; Karachi: al-Ṣadaf 1407 H/1986 M), h. 99.

[26]‘Āly Ḥaidar Khawājah, *Durar al-Ḥukkām fī Syarḥ Majallah al-Aḥkām*, Juz 1 (Cet. I; Dār al-Jayl 1991 M/1411 H), h. 69.

membeli tanah adat atau tanah ulayat tersebut. Jika pembeli tidak mengikuti ketentuan adat jual beli tanah tersebut maka jual beli dianggap batal.[27]

Di antara persyaratan lainnya pada jual beli tanah dengan pelepasan adat, tanah yang dibeli tersebut sewaktu-waktu bisa kembali kepada masyarakat adat tanpa ada pembelian ulang atau pengembalian uang kepada si pembeli dengan beberapa alasan, dan apabila seseorang yang telah membeli dan ingin menjual tanah tersebut maka pihak lain yang ingin membelinya harus kembali berurusan dengan pihak adat. Logika hukum orang Papua mengatakan: jika A membeli tanah dari masyarakat adat, maka masyarakat akan membuat pelepasan adat untuk A. Tanah itu boleh A sertifikatkan dengan dasar ada pelepasan adat Jika A ingin menjual kembali tanah itu, maka urusan A memang selesai. A dan B jual beli secara biasa. Tapi, B akan berurusan dengan adat karena adat berfikiran bahwa pelepasan dulu dilakukan oleh adat kepada A, bukan kepada B. Oleh karena itu, B harus membayar uang pelepasan adat kepada pihak adat. Jadi B harus membayar 2 kali, atau bahkan lebih.[28]

Hal ini bertolak belakang dengan jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura, George Awi memaparkan bahwa perpindahan hak milik atas tanah dari pihak adat kepada pihak pembeli sudah cukup jelas bahwa tanah tersebut setelah dibeli dan pembeli telah memiliki pelepasan adat yang dikeluarkan oleh

---

[27]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017) h. 96.

[28]Pratika Santi, dkk, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah 8, no. 1 (2017) h. 93.

pihak adat maka sudah mutlak menjadi milik si pembeli tanpa ada persyaratan-persyaratan batasan waktu sehingga pihak adat bisa mengambil alih tanah tersebut ketika tanah tersebut tidak di garap selama kurun waktu tertentu, aturan di hukum adat sudah jelas namun beberapa oknum terkadang melakukan tindakan demikian yaitu pemalangan dan mengambil kembali tanah tersebut karena tuntutan ekonomi, setelah si pembeli menerima pelepasan adat, maka hak milik atas tanah tersebut sudah pindah ketangan si pembeli, baik tanah tersebut dipakai untuk membangun rumah, berkebun atau apa saja maka itu sudah menjadi hak pembeli secara mutlak.[29]

Selaras dengan yang di katakan oleh Iknatius Colombus Awinero bahwa:

> Beberapa memang sering terjadi yang seperti itu, tapi dari adat sendiri tidak memiliki aturan seperti itu bahkan secara khusus kami dalam internal suku Yeuw Warke, tidak pernah terjadi kasus seperti ini, dimana tanah yang tidak di garap oleh pembeli kami dari pihak adat mengambil kembali, kalau sudah dibeli dan sudah di buktikan dengan pelepasan adat maka si pembeli memiliki hak sepenuhnya atas tanah tersebut.[30]

Dengan perpindahan hak secara mutlak kepada si pembeli, maka pihak adat tidak memiliki sangkutan lagi ketika pembeli (pihak ke-2) ingin menjual tanah tersebut kepada orang lain (pihak ke-3), sebagaimana yang dikatakan oleh Roy Rumadan bahwa:

> Pelepasan yang sudah ada sejak pihak adat menjualnya kepada pembeli yang pertama atau pihak ke-2, itu juga yang di pakai oleh pihak ke-3 sebagai hak alas atau bukti bahwa tanah tersebut bukan lagi dimiliki oleh pihak adat, dan adat tidak lagi memiliki sangkut paut dalam jual beli ini.[31]

---

[29]George A. Awi (74 Tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023.

[30]Iknatius Colombus Awinero (35 tahun), Kepala Suku Yeuw Warke Kampung Nafri Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 6 Mei 2023.

[31]Roy Rumadan (30 tahun) , Pembeli Tanah dengan Pelepasan Adat di Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 2 Mei 2023.

Pada jual beli tanah dengan menggunakan pelepasan adat di Kota Jayapura secara hukum adat tidak memiliki batasan waktu yang dipersyaratkan kepada si pembeli untuk menggarap tanah yang telah di beli dan ketika pembeli pertama atau pihak ke-2 ingin menjual tanah tersebut kepada pihak ke-3 maka pihak adat tidak memiliki andil lagi pada jual beli tersebut. Pada syarat sah jual beli yang berkaitan dengan praktik jual beli yang pertama yaitu dengan kerelaan satu sama lain tanpa ada paksaan, dengan diterimanya pelepasan adat oleh si pembeli dengan akad jual beli dan tanpa ada persyaratan tertentu yang bertentangan dengan akad jual beli maka dengan demikian pembeli dan penjual *riḍā*/rela dengan apa yang mereka lakukan serta tanpa ada paksaan dan tekanan dari salah satu pihak. Yang kedua pembeli dan penjual bersungguh-sungguh dalam melaksanakan akad tersebut yang mana perpindahan hak milik dari pihak adat kepada pembeli mutlak sesuai dengan akad jual beli dalam Islam. Yang ketiga pembeli dan penjual berkompeten, yang mana jual beli tanah dengan menggunakan pelepasan adat notabene dilakukan oleh 2 pihak yang keduanya berkompeten dan telah memenuhi ktiteria dari 5 sifat pada syarat jual beli sebelumnya yaitu balig, berakal, merdeka (bukan budak), memiliki pemikiran yang rasional, dan memiliki hak kepemilikan atau objek jual beli tersebut. Kemudian penjual dalam hal ini pihak adat menjual tanah yang dalam wewenang dia dalam hal ini sekelompok suku yang dibuktikan dengan penandatanganan saksi dari pihak suku lainnya dan diketahui oleh *ondoafi*, atas kepemilikan tanah pada suku tersebut.

Pada proses dan syarat jual beli tanah dengan pelepasan adat di kota Jayapura tidak terdapat hal-hal yang terlarang sehingga jual beli tanah tersebut sah

dan boleh sesuai dengan akad jual beli dalam Islam. Karena pada dasarnya hukum asal dari akad dan yang berkaitan dengan muamalat itu sah, sampai ada dalil yang membatalkan dan mengharamkannya.[32]

Namun pada beberapa kasus yang terjadi pada jual beli tanah dengan pelepasan adat di Kota Jayapura, beberapa oknum adat kembali menempati atau mengambil alih tanah yang telah mereka jual dengan dalih bahwa tanah itu kembali menjadi milik adat karna telah ditelantarkan kepada pihak pembeli selama jangka waktu yang lama dan beberapa pihak menysaratkan dengan batasan waktu 5 tahun.

Hal ini tidak dinafikan oleh ketua LMA Port Numbay yaitu George Awi, beliau mengungkapkan bahwa aturan di hukum adat sudah jelas namun beberapa oknum terkadang melakukan tindakan demikian yaitu pemalangan dan mengambil kembali tanah tersebut karena tuntutan ekonomi.[33]

Pernyataan tersebut diatas sejalan dengan yang dikatakan oleh oleh Roy Rumadan bahwa:

> Iya seringkali memang terjadi demikian, ketika tanah itu tidak digarap selama 5 tahun maka pihak adat akan mengambil alih kembali tanah tersebut, seperti tanah yang berada di depan rumah saya ini awalnya sudah dibeli oleh salah seorang pengacara, namun karna ditelantarkan, maka pihak adat mengambil alih kembali tanah tersebut.[34]

Tanah yang diambil alih kembali oleh pihak adat merupakan tanah milik seseorang yang telah membelinya dari pihak adat tersebut, disini sudah secara jelas

---

[32]Ibnu al-Qayyim al-Jauziyyah, *I'lām al-Mauqi'īn 'an Rabb al-'Ālamīn*, Juz 5 (Cet. I; Arab Saudi: Dār Ibn al-Jauzī 1423 H), h. 107.

[33]George A. Awi (74 Tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023.

[34]Roy Rumadan (30 tahun), Pembeli Tanah dengan Pelepasan Adat di Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 2 Mei 2023.

bahwasanya orang tersebut mendapatkan tanah melalui jual beli yang sudah berlangsung dan bukan dengan melalui *iḥyā al-mawāt* (menghidupkan tanah yang mati atau tidak berpemilik). Apabila ada sebidang tanah yang sudah dikavling oleh seseorang namun tidak digarap maka tanah tersebut kembali menjadi *mawāt* (tanah tak berpemilik yang bisa di hidupakan kembali oleh orang lain) seperti sebelumnya, dan imam berhak untuk memberikan tanah tersebut kepada selainnya, ulama *hanafiyyah* membatasi bahwa tanah tersebut bisa kembali manjadi *mawāt* apabila tidak digarap selama kurun waktu 3 tahun, yang mana ini berdalih pada perkataan Umar bin Khattab ra.

مَنْ عَطَّلَ أَرْضًا ثَلَاثَ سِنِينَ لَمْ يُعْمِرْهَا، فَجَاءَ غَيْرُهُ ، فَعَمَّرَهَا ، فَهِيَ لَهُ[35]

Artinya:

> Barangsiapa yang menelantarkan (membiarkan terbengkalai) tanah selama 3 tahun dia tidak memakmurkan atau menggarap tanah tersebut, lalu ada orang lain yang datang dan memakmurkannya, maka tanah tersebut milik orang lain itu.

Adapun ulama lainnya berpendapat bahwa kurun waktu tersebut dikembalikan pada *'urf* (kebiasaan) yang berlaku pada masyarakat atau di negeri tersebut, namun ini hanya berlaku pada tanah yang didapatkan dengan cara *iḥyā al-mawāt* atau tanah *iqtā* (yang di berikan oleh imam) untuk menghidupkan tanah *mawāt* bukan tanah yang didapatkan melalui jual beli.

Pada penerapannya akad yang berlangsung pada jual beli tanah dengan pelepasan adat di Kota Jayapura adalah akad jual beli, yang mana ini dibuktikan dengan adanyat surat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh pihak adat. Dengan

---

[35]Abū Zakariyyā Yaḥyā bin Ādam bin Sulaimān al-Qarasyī, *al-Kharrāj*, (Cet. 2; t.t.p., Maṭba'ah al-Salafiyyah, 1384 H), h. 133.

demikian hak milik pada seseorang yang telah membeli tanah tersebut sudah mutlak dan memiliki kewenangan yang penuh atas tanah tersebut, meskipun tanah tersebut tidak digarap oleh si pembeli dalam kurun waktu yang lama, namun tetap tanah tersebut milik dari si pembeli, pada beberapa kasus yang dilakukan oleh oknum adat di Kota Jayapura ini tidak sesuai dengan prinsip *iḥyā al-mawāt*, dikarenakan tanah tersebut adalah mutlak milik si pembeli sehingga tidak dapat diambil alih kembali oleh pihak penjual (pihak adat) dengan alasan tidak digarap selama 5 tahun.

C. Perspektif Perpu No. 24 Tahun 1997 pada Pelepasan Adat atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura

Dalam Perpu nomor 24 tahun 1997 pasal 37 disebutkan bahwa, (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.[36]

---

[36]Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997*, bab 5, pasal 37.

Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada pasal 37 ayat 2 menegaskan bahwa peralihan Hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarakan jika ada pembuktian dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Namun dalam keadaan tertentu pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan walau bukan dengan akta otentik yang dibuat PPAT asalkan kadar kebenaranya dianggap sudah cukup untuk mendaftar pemindahan dan pendaftaran hak yang bersangkutan. Hal ini menunjukan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan akta lain selain akta otentik yang dibuat dan disahkan dihadapan PPAT.[37]

Pendaftaran tanah dengan akta yang di buat oleh pegawai PPAT di Kota Jayapura berlaku ketika perpindahan hak milik atau jual beli dari pihak ke-2 kepada pihak ke-3. George Awi mengungkapkan bahwa untuk perpindahan hak milik atau jual beli dari pihak pertama yang dalam hal ini pihak adat kepada pihak ke-2 yaitu pembeli ialah harus dibuktikan dengan keluarnya pelepasan adat, sedangkan akta jual beli yang dibuat oleh pegawai PPAT ini merupakan alat bukti atau pada jual beli tanah yang sama dari pihak ke-2 (pembeli pertama) kepada pihak- ke-3 (pembeli kedua).[38]

Hal ini sejalan dengan yang dikatakan oleh Oktorianti bahwa:

> Pembuatan akta oleh pegawai PPAT dilangsungkan ketika pihak ke-2 yang ingin menjualnya kepada pihak ke-3 telah memiliki sertifikat dari kantor BPN, dan sebelumnya akan di cek secara langsung keaslian dari sertifikat terebut di kantor BPN, setelah mendapatkan kejelasan sertifikat tersebut bahwa tidak ada masalah dalam jual beli sebelumnya yaitu dari pihak

---

[37]Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", *Skripsi*, h. 86.

[38]George A. Awi (74 tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara,* Jayapura, 29 Mei 2023.

> pertama (pihak adat) kepada pihak ke-2 (pembeli pertama) maka pegawai PPAT yang bertugas akan mengeluarkan akta otentik dari pegawai PPAT.[39]

Akta jual beli yang dibuat oleh pegawai PPAT berlaku ketika jual beli tanah tersebut tidak lagi dari pihak adat melainkan dari pembeli pertama (pihak ke-2) kepada pembeli ke-2 (pihak ke-3), sedangkan untuk jual beli dari pihak adat kepada pembeli pertama (pihak ke-2) maka harus menggunakan pelepasan adat yang mana ini merupakan syarat untuk membuat sertifikat tanah di kantor BPN. Sebagaimana yang dikatakan pleh Yosep Toam bahwa:

> Untuk mendaftarkan tanah ke kantor BPN cukup dengan adanya pelepasan adat yang dikeluarkan oleh pihak adat, kalau persyaratannya semua sudah lengkap, maka kantor BPN akan menerbitkan sertifikatnya.[40]

Pada pembuatan akta PPAT di hadiri oleh penjual dan pembeli tanah, serta sekurang-kurangnya mendatangkan 2 orang saksi, sebagaimana peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada pasal 38 ayat 1 bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.[41]

Sehubungan dengan hal ini George Awi mengatakan bahwa:

> Pada proses pembuatan pelepasan adat, yang bertandatangan dalam surat pelepasan itu ialah saksi-saksi yang mana dalam hal ini adalah kepala-kepala suku yang tanahnya berbatasan dengan tanah tersebut, kemudian

---

[39]Oktorianti (41 tahun), Pegawai PPAT Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 30 Mei 2023

[40]Yosep O. Toam (58 tahun), Kepala Seksi Bidang IV Kantor BPN Kota Jayapura, *Wawancara*, Jayapura, 3 Mei 2023.

[41]Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997*, bab 5, pasal 38.

disahkan oleh *ondoafi*, dan ditandatangani juga oleh lurah dan camat sebagai pihak yang mengetahui.[42]

Pada surat pelepasan adat dalam jual beli tanah di Kota Jayapura sebagaimana yang terlampir, dihadiri oleh penjual (pihak adat) dan pembeli, serta menghadirkan lebih dari 2 orang saksi yang dibuktikan dengan penandatangan oleh pihak-pihak tersebut dalam surat pelepasan adat, yang menunjukkan bahwa kadar kebenaran yang dimaksud dalam pasal 37 ayat 2 telah terpenuhi dalam surat pelepasan adat sebgaimana yang di persyaratkan pula dalam pembuatan akta oleh pegawai PPAT.

Dari uraian diatas menunjukan bahwa surat pelepasan adat yang disahkan oleh *ondoafi* dan diketahui oleh pihak pemerintah dalam hal ini ialah lurah atau camat, diakui sebagai bukti tertulis yang berkekuatan hukum tetap dan tidak terganti sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 37 angka 2 perpu no. 24 Tahun 1997 bahwa dalam keadaan tertentu pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan walau bukan dengan akta otentik yang dibuat PPAT asalkan kadar kebenaranya dianggap sudah cukup untuk mendaftar pemindahan dan pendaftaran hak yang bersangkutan. Eksistensi pelepasan adat sebagai syarat untuk mendaftarkan tanah di kantor BPN, ini tidak terlepas dari amanat yang tertuang dalam pasal 43 angka 1 UU nomor 21 tahun 2001 tentang otsus bagi provinsi Papua bahwa pemerintah provinsi Papua wajib mengakui, menghormati, melindungi, memberdayakan dan mengembangkan hak-hak masyarakat adat dengan berpedoman pada ketentuan peraturan hukum yang berlaku.

---

[42]George A. Awi (74 Tahun), Ketua LMA Port Numbay, *Wawancara*, Jayapura, 29 Mei 2023

Dalam perpu no. 24 tahun 1997 telah mengisyaratkan agar seseorang mengadakan akta jual beli tanah sebagai syarat pendaftaran tanah ke kantor BPN yang mana pada jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura, surat pelepasan adat yang dikeluarkan oleh pihak adat dapat menjadi pengganti akta jual beli yang di buat oleh pegawai PPAT. Secara prinsip ini tidak bertentangan dengan tinjauan fikih muamalah terhadap pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura, yang mana ini hanya merupakan tahapan administratif yang harus di lakukan oleh orang yang ingin membeli tanah ulayat di Kota Jayapura, dan dengan aturan-aturan yang tertuang dalam perpu no. 24 tahun 1997 mengisyaratkan bahwa baik penjual maupun pembeli harus bersungguh-sungguh dalam melaksanakan jual beli tanah, yang mana ini sejalan dengan syarat jual beli dalam fikih muamalah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Sejarah pelepasan adat dalam jual beli tanah di Kota Jayapura di mulai sejak adanya konflik yang terjadi pada sebagian wilayah di Kota Jayapura pada akhir tahun 80 sampai awal 90, dan untuk melerai konflik yang ada pemerintah pada saat itu memberikan wewenang kepada adat untuk menjual tanah yang mereka miliki dengan bukti pelepasan adat yang mereka buat, namun pelepasan adat yang ada pada saat itu hanya bersifat khusus untuk beberapa wilayah terjadinya konflik. Barulah pada tahun 2001 setelah adanya UU tentang otsus di Provinsi Papua, pelepasan adat menjadi legal dan sah sebagai salah satu perysaratan untuk mendaftarkan tanah di kantor BPN Kota Jayapura.
2. Surat pelepasan adat yang di buat oleh pihak adat di Kota Jayapura merupakan hak alas atau bukti sah adanya perpindahan hak milik atas tanah dari pihak adat kepada pembeli merupakan sebuah legalitas yang sah di mata hukum, dan juga sebagai satu-satunya tanda bukti adanya jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura.
3. Pada proses dan syarat jual beli tanah dengan pelepasan adat di kota Jayapura sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam fikih muamalat juga tidak terdapat hal-hal yang terlarang sehingga jual beli tanah

tersebut sah dan boleh sesuai dengan akad jual beli dalam Islam. Surat pelepasan adat merupakan bukti sah dalam jual beli tanah di Kota Jayapura dan memenuhi kriteria sebagai pengganti akta jual beli yang di buat oleh pegawai PPAT untuk mendaftarkan tanah di kantor BPN, sebagaimana yang tercantum dalam perpu nomor 24 tahun 1997 pada pasal 37 ayat 2.

B. Implikasi Penelitian

Dari kesimpulan diatas maka penulis dapat mengemukakan implikasi teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Implikasi Teoritis:

a. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah ulayat dengan pelepasan di Kota Jayapura sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam fikih muamalat juga tidak terdapat hal-hal yang terlarang, namun beberapa oknum adat yang ada kembali menempati atau mengambil alih tanah tersebut dengan dalih pembeli tidak menggarap tanah tersebut dalam kurun waktu tertentu.

b. Pelepasan adat atas tanah ulayat di Kota Jayapura memiliki 2 hak alas (akad) yaitu hak milik (jual beli) dan hak kontrak (sewa) yang mana dalam penelitian ini penulis mengangkat tentang hak milik (jual beli).

2. Implikasi Praktis:

a. Bagi setiap orang yang ingin membeli tanah ulayat di Kota Jayapura agar terlebih dahulu mengecek kepemilikan tanah tersebut ke kantor BPN Kota Jayapura agar mengetahui dengan jelas status dari tanah yang akan dibelinya.

b. Bagi masyarakat yang telah memiliki pelepasan adat namun seringkali mendapat kecaman atau gangguan dari oknum-oknum adat perihal status

kepemilikan tanah yang dimilikinya maka segera untuk melakukan komunikasi kepada ketua LMA Port Numbay agar mendapatkan surat pengantar untuk melaporkan ke kepolisian.

c. Bagi seluruh akademisi maupun dari kalangan pendakwah (Da'i) di Kota Jayapura agar memahamkan kepada seluruh masyarakat Kota Jayapura terkait desas-desus yang sudah tersebar luas di masyarakat akan adanya pembatasan waktu bagi siapa saja yang telah membeli tanah namun tidak di garap maka tanah tersebut akan kembali kepada pihak adat, bahwa ini tidak benar adanya dan tidak sesuai dengan aturan adat yang dikemukakan oleh LMA Port Numbay sebagai satu-satunya lembaga adat yang legal yang diamanatkan oleh pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan adat di Kota Jayapura.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemah

Buku:

Akbar, Khaerul, dkk. *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah STIBA Makassar.* Makassar: STIBA Publishing, 2022.

al-Albānī, Muhammad Nāṣir al-Dīn, *Irwā' al-Galīl*, Juz 5. Cet. II; Beirut: al-Maktab al-Islāmī 1405 H/1985 M.

'Aly, Ibn al-Baṭṭāl Abu al-Ḥasan. *Syarḥu Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 6. Cet II; Riyadh: Maktabah al-Rusyd 1423 H/2003 M.

al-'Āsqalānī, Ahmad bin Ali bin Hajar, *Fath al-Bārī bi Syarḥi Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 5. Cet. I; Beirut: Dār al-Ma'rifah, 1379 H.

al-Barkatī, Muḥammad 'Amīm al-Iḥsān. *Qawā'id al-Fiqh*, Juz 5. Cet. I; Karachi: al-Ṣadaf 1407 H/1986 M.

al-Bassām, 'Abdullah ibn 'Abd al-Raḥmān. *Tauḍīḥ al-Aḥkām min Bulūg al-Marām,* Juz 4. Cet. 5; Makkah: Maktabah al-Asadiyyah, 1423 H.

Basyīr, Ḥikmat, dkk. *at-Tafsīr al-Muyassar*, Juz 1. Cet. 2; Arab Saudi: Mujamma' al-Malik Fahd li Ṭibā'ah al-Muṣḥaf al-Syarīf, 1430 H/2009 M.

al-Bukhārī, Abū 'Abdillah Muhammad ibn Ismā'īl. *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Juz 2. Cet. I; Damaskus: Dār al-Yamāmah 1414 H/1993 M.

al-Dāramī, Abū Muhammad 'Abdullah ibn 'Abdi al-Raḥmān ibn al-Faḍli ibn Bahrām ibn 'Abdi al-Ṣamad. *Sunan al-Dāramī*, Juz 3. Cet. I; Arab Saudi: Dār al-Mugnī li al-Nayri wa al-Tauzī' 1412 H/ 2000 M.

al-Fauzān, Ṣāliḥ bin Fauzān bin Abdullah. *al-Mulakhaṣ al-Fiqhiy*, Juz 2. Cet. I; Riyad: Dār al-'Āṣimah 2002 M/1423 H.

Fikrī, Alī. al-*Mu'āmalāt al-Māddīyyah wa al-Adabiyyah*, Juz 1. Cet. I; Kairo: Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī, 1998 M.

al-Fīrūzābādī, Majd al-Dīn Abū Ṭāhir Muhammad bin Ya'qūb, *al-Qāmūs al-Muḥīṭ*. Cet. VIII; Beirut: Muassasah al-Risālah li al-Ṭibā'ah wa al-Nasyr wa al-Tauzī', 1426 H/2005 M.

Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik.* Jakarta: Bumi Aksara, 2016.

al-Ḥafīd, Ibnu Rusyd al-Ḥafīd. *Bidāyah al-Mujtahid wa Kifāyah al-Muqtaṣid*, Juz 2. Cet. I; Kairo: Dār ibn al-Jauzy, 2020 M/1441 H.

al-Ḥanafī, 'Alā al-Dīn Abū Bakar bin Mas'ūd al-Kāsānī, *Badāi' al-Ṣināi' fī Tartīb al-Syarāi'*. Cet. I; Mesir: Maṭba'ah al-Jamāliyyah, 1328 H.

al-Ḥanafī, Usman bin Ali al-Zaila'ī, *Tabyīn al-Ḥaqāiq Syarḥu Kanz al-Daqāiq wa Ḥāsyiah al-Syilbīy,* Juz 6. Cet. I; Kairo: al-Maṭba'ah al-Kubrā al-Amīriyyah, 1314 H.

Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

al-Jauziyyah, Ibnu al-Qayyim. *I'lām al-Mauqi'īn 'an Rabb al-'Ālamīn*, Juz 5. Cet. I; Arab Saudi: Dār Ibn al-Jauzī 1423 H.

Khawājah, Āly Ḥaidar. *Durar al-Ḥukkām fī Syarḥ Majallah al-Aḥkām*, Juz 1. Cet. I; Dār al-Jayl 1991 M/1411 H.

al-Mālikī, Muḥammad bin Aḥmad al-Dasūqī, *Ḥāsyiah al-Dasūqī 'alā al-Syarh al-Kabīr*, Juz 4. t.t.p., Dār al-Fikr, t.th..

Manẓūr, Ibnu. *Lisān al-'Arab*, Juz 8. Cet. 4; Beirut: Dār al-Ṣādir, 1414 H/1993 M.

al-Maqdisī, Ibnu Qudāmah, *al-Mugnī*. Cet. III; Riyad: Dār 'Ālim al-Kutub, 1997 M/1417 H.

Muṣṭafā, Ibrāhīm, dkk. *al-Mu'jam al-Waṣīṭ*. Cet. I; Kairo: Dār al-Da'wah, 1431 H.

al-Musyaiqih, Khālid 'Āly Muhammad. *al-Mukhtaṣar fī al-Mu'āmalāt*. Cet. II; Riyadh: Maktabah al-Rusyd 2013 M/1434 H.

al-Nawawī, Abū Zakariyyā Muḥyī al-Dīn, *Minhāj al-Ṭālibīn wa'Umdah al-Muftiyyin fī al-Fiqh*. Cet. I; t.t.p. Dar al-Fikr 2005 M/1425 H.

al-Qarasyī, Abū Zakariyyā Yahyā bin Ādam bin Sulaimān, *al-Kharrāj*. Cet. 2; t.t.p., Maṭba'ah al-Salafiyyah, 1384 H.

al-Qusyairī, Abū al-Ḥusain bin al-Ḥajjāj, *Ṣaḥīḥ Muslim,* Juz 3. Cet. I; Kairo: Maṭba'ah 'Īsā al-Bābī al-Ḥalabī, 1374 H/1955 M.

al-Raḥīm, Abu al-'Alā Muhammad 'Abdu al-Raḥmān bin 'Abdu. *Tuḥfah al-Aḥwaẓī Bi Syarḥi Jāmi' al-Tirmiẓī*, Juz 4. Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah 1410 H/1990 M.

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997.*

Republik Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2001*.

al-Sa'diy, 'Abdu al-Raḥmān ibn Nāṣir, *Taisīr al-Karīm al-Raḥmān fī Tafsīr Kalām al-Mannān*. Cet. I; Beirut: Muassasah al-Risālah 2002 M/1423 H.

al-Sijistānī, Abū Dāwud Sulaimān ibn al-Asy'at al-Azdī. *Sunan Abī Dāwud*, Juz 5. Cet. I; Dār al-Risālah al-'Ālamiyahm 1430 H/2009 M.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.* Bandung: Alfabeta, 2016.

Syafe'i, Rachmat. *Fikih Muamalah Maliyah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

al-Syāfi'ī, Syams al-Dīn Muhammad ibn Ahmad al-Khaṭīb al-Syirbīnī. *Mugnī al-Muḥtāj*, Juz 3. Cet. 1; Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1415 H/1994 M.

Syaikhu, dkk. *Fikih Muamalah : Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: Penerbit K-Media, 2020.

al-Ṭayyār, 'Abdullah ibn Muhammad, dkk. *al-Fiqh al-Muyassar*, Juz 6. Cet. 2; Riyadh: Madār al-Waṭan li al-Nasyr, 1433 H/2012 M.

Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia, *Kamus Bahasa Indonesia*. Cet. I; Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Cet. IV; Jakarta: Kencana, 2017.

al-Zuḥailī, Muhammad Muṣṭafā, *al-Qawā'id al-Fiqhiyyah wa Taṭbīqātihā fī al-Madzāhib al-Arba'ah*, Juz 2. Cet. I; Damaskus: Dār al-Fikr 2006 M/1427 H.

al-Zuḥailiī, Wahbah. *al-Fiqhu al-Islāmiy wa Adillatuhu*, Juz 4. Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 1985 M/1404 H.

Jurnal Ilmiah:

Andiras, Maria Yeti. "Analisis Yuridis Pelepasan Hak atas Tanah Adat Pasca Otonomi Khusus Papua bagi Tentara Nasional Indonesia", *Legal Pluralism 9*, no. 2 (2019): h. 171-181.

Basyir, Ahmad Azhar. "Hukum Islam di Indonesia dari Masa ke Masa", *Unisia*, no. 16 (1992): h. 9-13

Santi, Pratika, dkk. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tanah dengan melakukan Tradisi Pelepasan Adat di Timika-Papua", *Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah* 8, no. 1 (2017): h. 91-97.

Disertasi, Tesis, dan Skripsi:

Ginting, Bastanta Kurnia. "Jual Beli Atas Tanah Milik Adat di Kampung Skouw Mabo, Kota Jayapura". *Tesis*. Makassar: PPs Universitas Hasanuddin Makassar, 2021.

Hia, Kevyyn Wahyu Kelana, "Persepsi Masyarakat Kota Jayapura dalam Pelaksanaan Otonomi Khusus Bidang Kesehatan Tahun 2019". *Skripsi.* Semarang: Fak. Ilmu Sosial dan Politik Universitas Diponegoro, 2020.

Mulyadi, Tri. "Jual Beli Tanah Hak Ulayat dengan Pelepasan Adat sebagai Syarat Pendaftaran Tanah pada Suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura Papua". *Tesis*. Semarang: PPs Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

Musnita, Irin Siam, "Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi di Kabupaten Sorong", *Tesis.* Semarang: PPs Universitas Diponegoro, 2008.

Pratama, Aninditya Widya. "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua". *Skripsi.* Yogyakarta: Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020.

Yunita, Fitriana Eka. "Pelepasan Hak atas Tanah Adat menjadi Hak Milik Perorangan pada Suku Moi di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat". *Tesis*. Yogyakarta: PPs Universitas Islam Indonesia , 2018.

Situs dan Sumber *Online*:

BPS Kota Jayapura. "Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Papua", *Official Website BPS Kota Jayapura*, https://jayapurakota.bps.go.id/indicator/12/72/1/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-papua.html (27 Mei 2023)

BPS Provinsi Papua. "Tabel dan Grafik Sensus Penduduk Papua 2010", *Official Website BPS Provinsi Papua*, http://papua.bps.go.id/yii/9400/index.php/site/page?view=sp2010 (12 Desember 2022)

Dukcapil Kementerian Dalam Negeri, "Visualisasi Data Kependudukan", *Official Website BPS Dukcapil Kementerian Dalam Negeri*, https://gis.dukcapil.kemendagri.go.id/peta/ (27 Mei 2023)

Pemerintah Provinsi Papua, "Seputar Kota Jayapura", Website Resmi Pemerintah Provinsi Papua, https://papua.go.id/view-detail-kabupaten-273/sejarah-singkat.html (28 November 2022)

Pemerintah Provinsi Papua, “Seputar Kota Jayapura”, Website Resmi Pemerintah Provinsi Papua, https://www.papua.go.id/view-detail-kabupaten-272/keadaan-geografis.html (27 Mei 2023)

Pusat Pengembangan Kawasan Perkotaan, “Profil Kota Jayapura”, Website Resmi Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, http://perkotaan.bpiw.pu.go.id/n/kota-otonom/66 (28 November 2022)

LAMPIRAN-LAMPIRAN

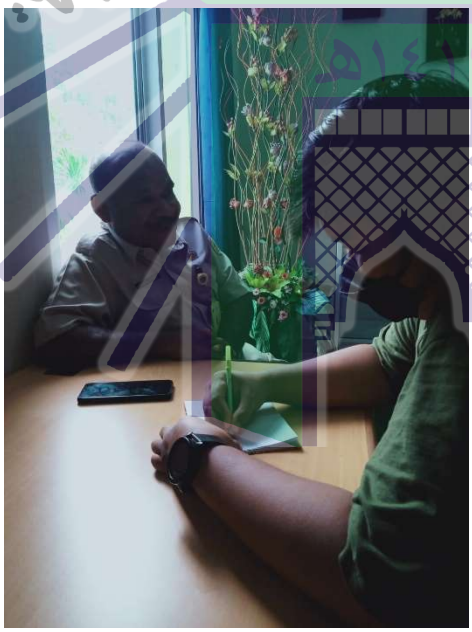
Lampiran 1: Pedoman Wawancara

1. Apa saja yang Bapak/Ibu ketahui tentang pelepasan adat atas tanah ulayat?
2. Apakah bapak pernah terlibat dalam jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura?
3. Apakah seluruh tanah yang ada di Kota Jayapura ini di kuasai oleh adat?
4. Bagaimana sejarah awal adanya pelepasan adat di Kota Jayapura?
5. Bagaimana proses/mekanisme jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di kota Jayapura?
6. Apa saja syarat-syarat yang diberikan kepada pembeli dalam jual beli tanah ulayat dengan pelepasan adat di kota Jayapura?
7. Apakah ada undang-undang atau peraturan pemerintah yang mengatur atau bertolak belakang dengan pelepasan adat di kota Jayapura?

Lampiran 2: Dokumentasi wawancara

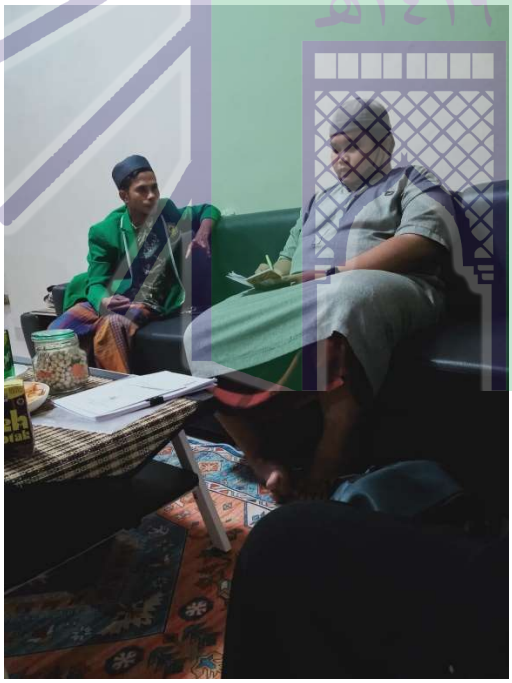
1. Wawancara dengan Bapak George Arnold Awi (74 tahun) selaku Ketua LMA Port Numbay (Senin, 29 Mei 2023)

2. Wawancara dengan Bapak Yosep O. Toam (58 tahun) selaku Kepala Seksi Bidang IV Kantor BPN Kota Jayapura (Rabu, 3 Mei 2023)



3. Wawancara dengan Bapak Iknatius Colombus Awinero (35 tahun) selaku Kepala Suku Yeuw Warke Kota Jayapura (Sabtu, 6 Mei 2023)

4. Wawancara dengan Bapak Roy Rumadan (30 tahun) selaku Pembeli Tanah Ulayat dengan Pelepasan Adat di Kota Jayapura (Selasa, 2 Mei 2023)



5. Wawancara dengan Bapak Yoyo (40 tahun) selaku Saksi Sejarah Pelepasan Adat di Kota Jayapura (Rabu, 3 Mei 2023)

6. Wawancara dengan Ibu Oktorianti (41 tahun) selaku Pegawai PPAT di Kota Jayapura (Selasa, 30 Mei 2023)

Lampiran 3: Dokumentasi Surat Pelepasan Adat

1. Format Lama:

LEMBAGA MUSYAWARAH ADAT DESA NAFRI

R E K O M E N D A S I

No: .13../LMA/DN/I/1998..

Lembaga Musyawarah Adat Desa Nafri mengeluarkan Rekomendasi yang sudah terkuat dan terpenuh kepada :

N a m a	:	OBETH SABAL
U m u r	:	21 TAHUN
P e k e r j a a n	:	P E T A N I
A L A M A T	:	KOYA KOSO
L u a s - T a n a h	:	250 x 400 = 100 000 M2
Status hak	:	ULAYAT
Dibebaskan kepada	:	
N a m a	:	RAJIMAN
U m u r	:	40 TAHUN
P e k e r j a a n	:	WIRA USAHA
A l a m a t	:	A B E P U R A

Langkah kesijaksanaan yang diambil untuk mengeluarkan Rekomendasi didasarkan atas :

1. Bukti pemilikan dilapangan sudah sesuai sepanjang tidak bertentangan hak pemili - kan yang dimilikinya.
2. Pengajuan permohonan dengan seluruh kelengkapan pengujian guna menghindari kejang- galan-kejanggalan yang tidak perlu terjadi dipandang layak dan dijamin sah.
3. Penelitian dan kecermatan Lembaga Adat sesuai prinsip pengaturan tata cara permo- honan sudah baik dan benar, maka diharapkan kepada pihak PPAT berkenan memberikan kemudahan kepada pemohon untuk kelancaran pengurusan lebih lanjut.

Demikian Surat Keterangan ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.-

Nafri ...19 Pebruari.....1998...

LEMBAGA MUSYAWARAH ADAT DESA NAFRI

Ketua, Sekretaris,

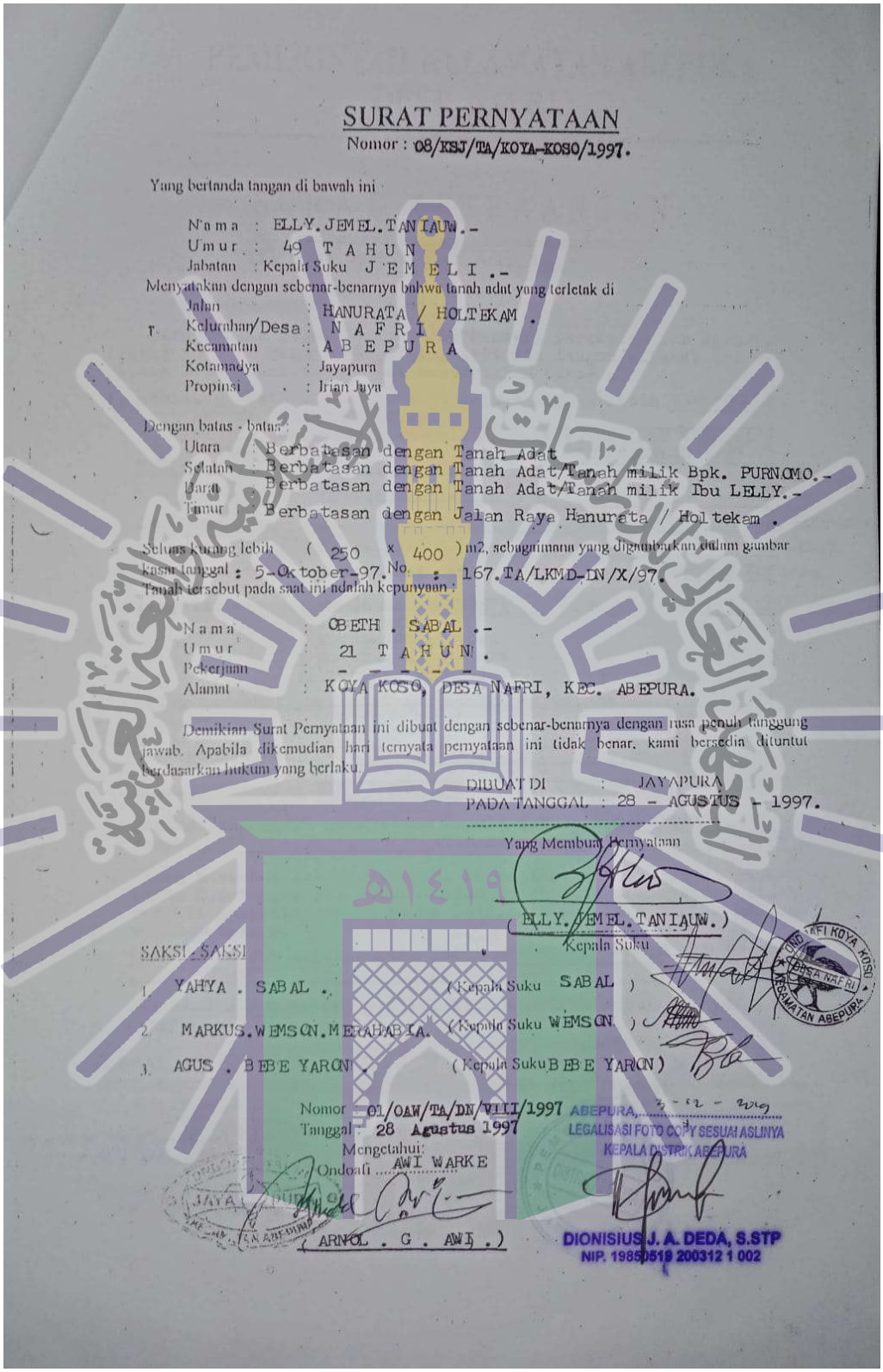
OBETH AWI NERO.- BILL. N. TJO-E.-

Anggota-anggota :

1. Bernard Awi Nero : ..... 2. Teddy Merahabia : .....
3. Yohanis Wamiau : ..... 4. Elia Fingkreuw. .....

ABEPURA, 3-12-2019
LEGALISASI FOTO COPY SESUAI ASLINYA
KEPALA DISTRIK ABEPURA
DIONISIUS J. A. DEDA, S.STP
NIP. 19850519 200312 1 002

LEMBAGA MUSYAWARAH ADAT DESA-NAFRI



SURAT PERNYATAAN

Nomor : 08/KSJ/TA/KOYA-KOSO/1997.

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : ELLY. JEMEL. TANIAUW.-
Umur : 49 T A H U N
Jabatan : Kepala Suku J E M E L I .-

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tanah adat yang terletak di

Jalan : HANURATA / HOLTEKAM .
Kelurahan/Desa : N A F R I
Kecamatan : A B E P U R A
Kotamadya : Jayapura
Propinsi : Irian Jaya

Dengan batas - batas :

Utara : Berbatasan dengan Tanah Adat
Selatan : Berbatasan dengan Tanah Adat/Tanah milik Bpk. PURNOMO.-
Barat : Berbatasan dengan Tanah Adat/Tanah milik Ibu LELLY.-
Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya Hanurata / Holtekam .

Seluas kurang lebih (250 x 400) m2, sebagaimana yang digambarkan dalam gambar kasar tanggal : 5-Oktober-97. No. : 167.TA/LKMD-DN/X/97.

Tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan :

Nama : OBETH . SABAL .-
Umur : 21 T A H U N .
Pekerjaan : - - - - - -
Alamat : KOYA KOSO, DESA NAFRI, KEC. ABEPURA.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan rasa penuh tanggung jawab. Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan ini tidak benar, kami bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

DIBUAT DI : JAYAPURA
PADA TANGGAL : 28 - AGUSTUS - 1997.

Yang Membuat Pernyataan

(ELLY. JEMEL. TANIAUW.)
Kepala Suku

SAKSI - SAKSI

1. YAHYA . SABAL . (Kepala Suku SABAL)
2. MARKUS. WEMSON. MERAHABIA. (Kepala Suku WEMSON)
3. AGUS . BEBE YARON . (Kepala Suku BEBE YARON)

Nomor : 01/OAW/TA/DN/VIII/1997
Tanggal : 28 Agustus 1997

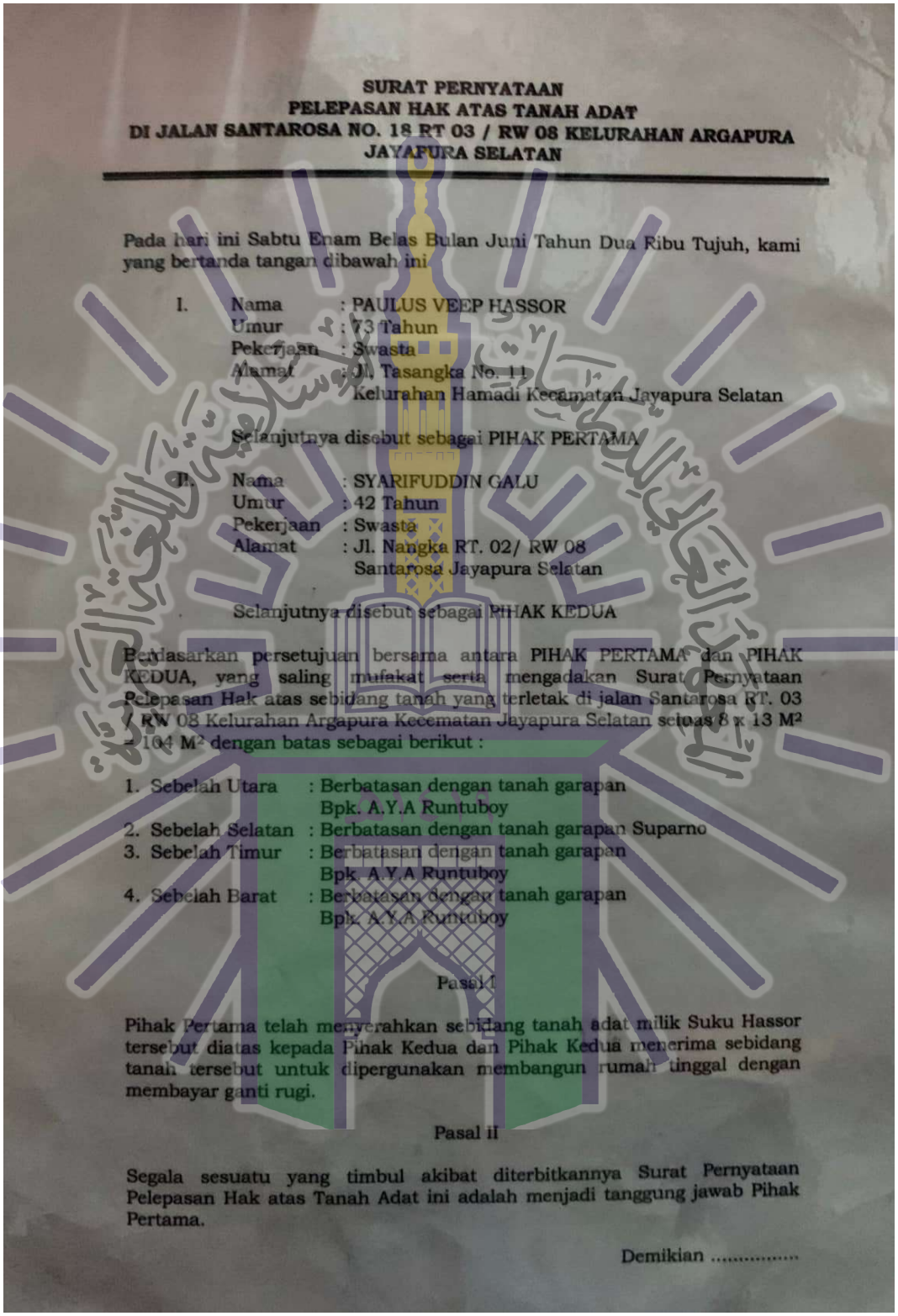
Mengetahui:
Ondoafi ..... AWI WARKE

(ARNOL . G . AWI .)

ABEPURA, 3 - 12 - 2019
LEGALISASI FOTO COPY SESUAI ASLINYA
KEPALA DISTRIK ABEPURA

DIONISIUS J. A. DEDA, S.STP
NIP. 19850519 200312 1 002

2. Format Baru:



SURAT PERNYATAAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH ADAT
DI JALAN SANTAROSA NO. 18 RT 03 / RW 08 KELURAHAN ARGAPURA
JAYAPURA SELATAN

Pada hari ini Sabtu Enam Belas Bulan Juni Tahun Dua Ribu Tujuh, kami yang bertanda tangan dibawah ini

I. Nama : PAULUS VEEP HASSOR
Umur : 73 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Tasangka No. 11
Kelurahan Hamadi Kecamatan Jayapura Selatan

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA

II. Nama : SYARIFUDDIN GALU
Umur : 42 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Nangka RT. 02/ RW 08
Santarosa Jayapura Selatan

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA

Berdasarkan persetujuan bersama antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, yang saling mufakat serta mengadakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas sebidang tanah yang terletak di jalan Santarosa RT. 03 / RW 08 Kelurahan Argapura Kecematan Jayapura Selatan seluas 8 x 13 M² = 104 M² dengan batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah garapan Bpk. A.Y.A Runtuboy
2. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah garapan Suparno
3. Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah garapan Bpk. A.Y.A Runtuboy
4. Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah garapan Bpk. A.Y.A Runtuboy

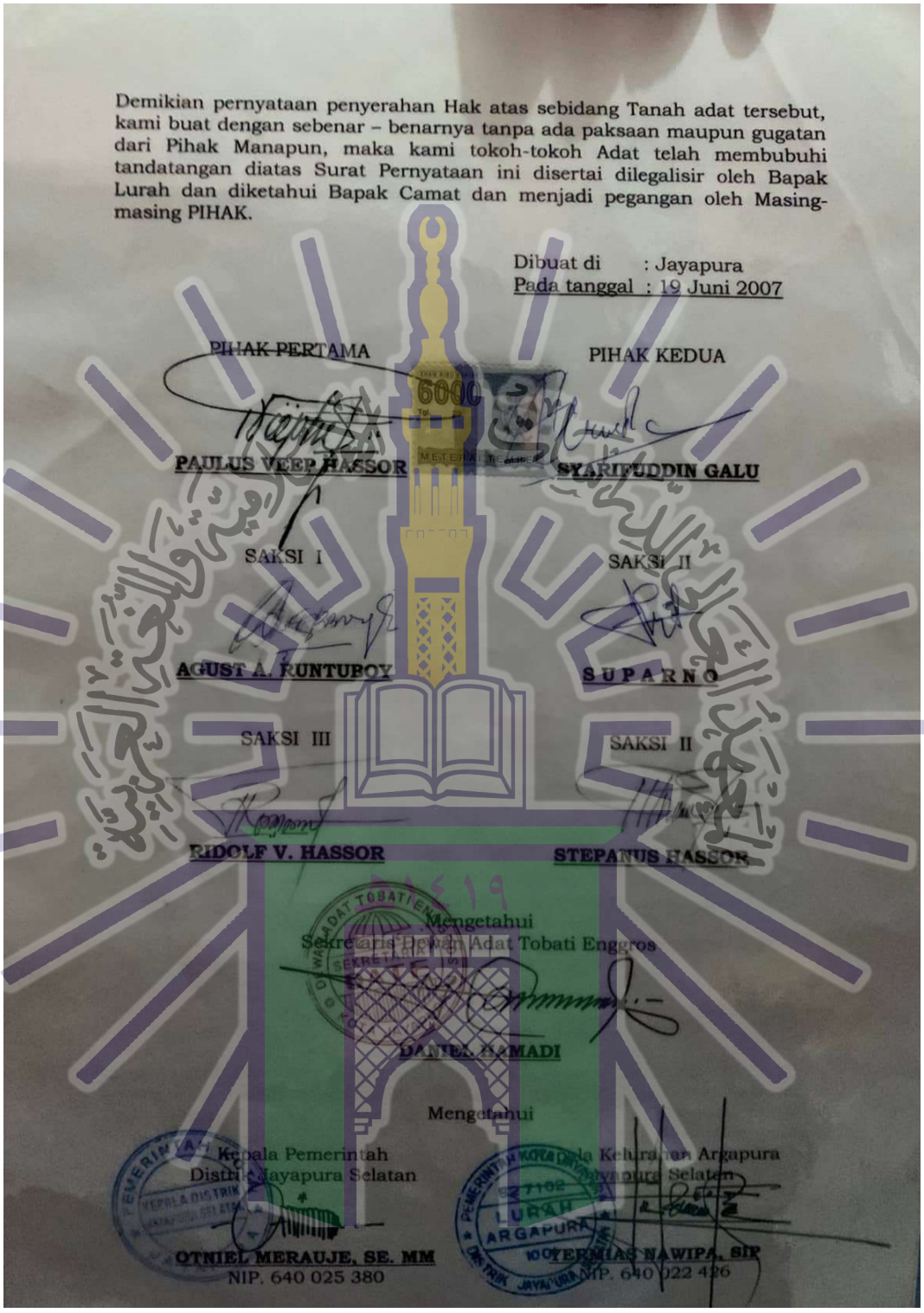
Pasal I

Pihak Pertama telah menyerahkan sebidang tanah adat milik Suku Hassor tersebut diatas kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerima sebidang tanah tersebut untuk dipergunakan membangun rumah tinggal dengan membayar ganti rugi.

Pasal II

Segala sesuatu yang timbul akibat diterbitkannya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Adat ini adalah menjadi tanggung jawab Pihak Pertama.

Demikian .....



Demikian pernyataan penyerahan Hak atas sebidang Tanah adat tersebut, kami buat dengan sebenar – benarnya tanpa ada paksaan maupun gugatan dari Pihak Manapun, maka kami tokoh-tokoh Adat telah membubuhi tandatangan diatas Surat Pernyataan ini disertai dilegalisir oleh Bapak Lurah dan diketahui Bapak Camat dan menjadi pegangan oleh Masing-masing PIHAK.

Dibuat di : Jayapura
Pada tanggal : 19 Juni 2007

PIHAK PERTAMA

PAULUS VEEP HASSOR

PIHAK KEDUA

SYARIFUDDIN GALU

SAKSI I

AGUST A. RUNTUBOY

SAKSI II

SUPARNO

SAKSI III

RIDOLF V. HASSOR

SAKSI II

STEPANUS HASSOR

Mengetahui
Sekretaris Dewan Adat Tobati Enggros

DANIEL HAMADI

Mengetahui

Kepala Pemerintah
Distrik Jayapura Selatan

OTNIEL MERAUJE, SE. MM
NIP. 640 025 380

Kepala Kelurahan Argapura
Distrik Jayapura Selatan

YERMIAS NAWIPA, SIP
NIP. 640 022 426

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Pribadi

Nama	: Muhammad Wahfi Dwiyansyah
TTL	: Jayapura, 30 Juli 2001
Asal Daerah	: Kel. Argapura, Kec. Jayapura Selatan, Kota Jayapura
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Agama	: Islam
Jurusan	: Syariah
Program Studi	: Perbandingan Mazhab
No. WA	: 082239264117
Email	: kawappiooo@gmail.com

Nama Orang Tua

Ayah	: Syarifuddin Galu
Ibu	: Suprianti

Nama Istri dan Anak:

Istri	: Nur Arya, S.Pd.
Anak	: Fudhail Ibnu Syarif

B. Riwayat Pendidikan Formal

1. TK Al-Qur'an Nurul Iman Polimak (2006-2007)
2. SDN Inpres Tasangkapura (2007-2013)
3. SMPN 3 Jayapura (2013-2016)
4. MAS Darul Ma'arif Numbay (2016-2019)
5. STIBA Makassar (2019-2023)

C. Keaktifan Organisasi

1. Ketua ROHIS SMPN 3 Jayapura (2014-2015)
2. Ketua OSIS MAS Darul Ma'arif Numbay (2017-2018)
3. Bendahara Dept. Dakwah DEMA STIBA Makassar (2020-2021)
4. Anggota Div. Ansyitoh P3B STIBA Makassar (2022)
5. Ketua UPZ Masjid An-Nur Resimen (2023-Sekarang)