

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Madura adalah nama pulau yang terletak di sebelah timur laut Jawa Timur. Pulau Madura besarnya kurang lebih 5.250 km² (lebih kecil daripada pulau Bali), dengan penduduk sekitar 4 juta jiwa. Secara administratif, Madura dibagi ke dalam empat kabupaten, yaitu Bangkalan, Sampang, Pamekasan dan Sumenep.

Suku Madura merupakan etnis dengan populasi besar di Indonesia, jumlahnya sekitar 20 juta jiwa. Mereka berasal dari Pulau Madura dan pulau-pulau sekitarnya, seperti Gili Raja, Sapudi, Raas, dan Kangean. Selain itu, orang Madura banyak tinggal di bagian timur Jawa Timur biasa disebut wilayah Tapal Kuda, dari Pasuruan sampai utara Banyuwangi. Orang Madura yang berada di Situbondo dan Bondowoso, serta timur Probolinggo, Jember, jumlahnya paling banyak dan jarang yang bisa berbahasa Jawa, juga termasuk Surabaya Utara, serta sebagian Malang.¹

Madura dikenal sebagai daerah yang penduduknya sangat religius dan mayoritas muslim,² bahkan tergolong muslim fanatik (taat) beraliran

¹ Sumber http://id.wikipedia.org/wiki/Pulau_Madura. Diakses pada tanggal 08 Mei 2014.

² Terdapat dua pandangan dari para sejarawan yang saling memberikan penjelasan. *Pertama*, pandangan dari sejarawan Belanda, H.J De Graaf dan TH. Pigeaud, yang mengatakan bahwa Islamisasi di Madura Barat dan Madura Timur, dan kedua-duanya melalui proses elite-aristokrat. Di Madura Barat (Bangkalan dan Sampang) prosesnya dimulai dari seorang raja di Gili Mandangin atau Sampang, yang bernama Lembu Peteng, putra Raja Brawijaya dari Majapait dengan putri Islam dari Cempa. Berdasarkan Sadjarah Dalem, Putri Lembu Peteng dari Sampang itu diperistri oleh

ahlussunnah wal jamaah khususnya Nahdlatul Ulama' (NU).³ Di Madura terdapat ribuan pesantren baik kecil maupun besar. Dengan kondisi sosial keagamaan yang seperti itu, layak misalnya kalau Madura disebut sebagai Serambi Madinah (Serambi Makkah sudah diambil Aceh).

Pertanyaannya adalah apakah dalam hal jual beli juga seperti dalam hal beribadah *mahdhah*. Sejauh pengamatan peneliti, kehidupan berjual beli masyarakat Madura tidak terlalu berbeda jauh dengan suku-suku lain yang mayoritas muslim, dalam arti sebagian besar masih memegang ajaran-ajaran Islam dengan taat pula meskipun dalam ranah muamalah seperti jual beli dan lain-lain.

UUPA (undang-undang pokok Agraria), adalah sebutan yang sudah umum digunakan dalam dunia hukum di Indonesia untuk menyebutkan undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-undang

Putra Maulana Ishak. Menurut legenda Islam tentang para wali di Blambangan, ahli ketuhanan bangsa Arab itu, Maulana Ishak adalah ayah dari Sunan Giri. Dalam pandangan ini dapat diperkirakan bahwa pada paruh kedua abad XV di Madura Barat para penguasa Jawa golongan aristokrat/ningrat dan orang Islam dari seberang lautan menjalin hubungan persahabatan. Lihat De Graaf dan Pigeaud, *Kerajaan Islam Pertama di Jawa, Tinjauan Sejarah Politik Abad XV dan XVI*, (Jakarta: Grafiti, t.t.), hlm.190-191. *Kedua*, pandangan sejarawan yang banyak menulis tentang sejarah Madura, yakni Dr. Abdurrachman. Menurutnya, proses Islamisasi di Madura itu melalui Sunan Giri, Gresik. Namun demikian, sebelum itu memang sudah banyak pedagang-pedagang Islam, misalnya dari Gujarat yang singgah di pelabuhan pantai Madura, terutama di palabuhan Kalianget. Lihat Abdurrachman, *Sejarah Madura Selayang Pandang*, cetakan pertama, 1971, hlm. 16-17. Dengan demikian, Islamisasi di Madura dapat dijelaskan melalui berbagai proses, yakni jaringan elite istana, jaringan ulama atau kiyai, dan jaringan para saudagar yang diikuti oleh kalangan warga masyarakat. Melalui berbagai jaringan itulah asal usul sosial kiyai sebagai elite masyarakat yang memberikan pengajaran moral-keagamaan dan sosial kemasyarakatan dapat dijelaskan asal-muasalnya.

³ Kuntowijoyo, *Perubahan Sosial dalam Masyarakat Agraris Madura 1850-1940*, (Yogyakarta: Mata Bangsa, 2002). Lihat juga, Dick Douwes dan Nico Kaptein, *Indonesia dan Haji*, (Jakarta: INIS, 1997). Di dalamnya memberikan uraian, menyatunya haji sebagai peristiwa spiritual dan politik, karena mereka yang pergi haji melakukan jaringan sosial ke agamaan pula.

No.5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang tersebut mengatur segala aspek yang berkaitan dengan Peraturan Pertahanan di Indonesia. Pertahanan dalam UUPA disebut dengan istilah agraria, dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata ager dan agrarius. Kata ager berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan agrarius mempunyai arti sama dengan “perlandangan, persawahan, “pertanian”.⁴ Dalam UUPA disebutkan bahwa agraria meliputi bumi,air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 1 ayat (2)).

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan berapa

⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah, Jakarta; Djembatan, hlm. 4

tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemeganghaknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata”(kongkrit).

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Dapat diambil sebuah makna bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan jual beli tanah haruslah memiliki akta atau bukti surat yang dibuat oleh PPATK. Dengan akta tersebut sebuah jual beli atau peralihan hak dapat dinyatakan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga antara penjual dan pembeli tidak saling klaim kepemilikan tanah dikemudian hari. Namun lain halnya yang terjadi di kabupaten Pamekasan Madura, sebuah proses jual beli dan peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara kepercayaan antara sipenjual dan pembeli tanpa adanya bukti yang tertulis ataupun kuitansi yang menyatakan bahwa telah terjadi sebuah transaksi jual beli atas sebidang tanah.

Proses jual beli maupun peralihan kepemilikan atas sebidang tanah yang tersebut diatas, dilakukan dengan cara membayar langsung dengan uang tunai tanpa di sertai bukti tertulis yang menyatakan bahwa telah terjadi proses jual beli, apabila transaksi sudah selesai dilakukan maka diwaktu itu pula peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah dapat dikatakan sudah beralih kepemilikan dan satu sama lain harus saling mentaati tidak terkecuali sanak famili (ahli waris) yang masih mempunyai hubungan kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan demikian perlu adanya penelitian yang mendalam tentang peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Pamekasan Madura menurut hukum adat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut mendorong penulis untuk mengajukan judul tentang Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah di kabupaten Pamekasan Madura.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di kabupaten pamekasan madura?
2. Bagaiaman setatus hukum jual beli tanah tanpa akta tanah menurut peraturan perundang-undangan pertanahan nasioanal?

C. Tujuan Peneltian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Pamekasan Madura.
2. Untuk mengetahui status hukum jual beli tanah tanpa akta tanah menurut Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Nasional.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi dalam keilmuan dan pengetahuan hukum di perguruan tinggi dan masyarakat serta dapat memberikan pandangan teoritik dalam hal jual beli tanah untuk kepentingan umum.

1. Dalam aspek ilmu dan pengetahuan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih berupa saran atau ide-ide terhadap perkembangan hukum pertanahan yang sampai saat ini belum bisa menemukan solusi penyelesaian akan peraturan-peraturan hukum yang tepat dalam bidang hukum pertanahan.

2. Dalam aspek teoritek dan praktek, dapat memberikan pandangan hukum terhadap jual beli tanah dalam setiap peraturan perundang-undangan maupun praktek jual beli tanah didalam masyarakat.