

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMINDAHTANGANAN BIDANG TANAH
TRANSMIGRASI BERDASARKAN PASAL 31 PP NOMOR 3 TAHUN 2014**

Nur Nashriany Jufri¹, Ismi Fadjriah Hamzah²
Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Kendari
*Korespondensi : nurnashriani@yahoo.com

Abstract

This research aims to examine cases that occurred at UPT Amanggedo where many people in the transmigrant area who held certificates were no longer the original land owners, meaning they had been transferred before reaching 15 years without going through the process of making a sale and purchase deed at PPAT. As based on initial observations made by the author regarding the certificate with the number 452 a.n Sondo which is now in accordance with field facts, the 452 certificate is already controlled by Nyoman Komadi who is the current owner of the certificate. This research uses a type of normative empirical legal research which is a process for determining legal rules. Based on the results of the research, it shows that there was a transfer of 12 plots of land at the Amonggedo UPT. This action was contrary to Article 31 PP No. 3 of 2014 so that the status of transfer of transmigration land parcels before the 15 year period becomes invalid and can be cancelled.

Keywords: Land transfer, Certificate, Transmigration

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji kasus yang terjadi di UPT Amanggedo dimana banyak masyarakat diarea kawasan transmigran yang memegang sertifikat sudah bukan pemilik tanah awal, artinya sudah dipindah tangankan sebelum mencapai 15 tahun tanpa melalui proses pembuatan akta jual beli di PPAT. Seperti berdasarkan pengamatan awal yang dilakukan oleh penulis terhadap sertifikat dengan nomor milik 452 a.n Sondo yang sekarang sesuai dengan fakta lapangan sertifikat 452 sudah dikuasai oleh Nyoman Komadi yang merupakan pemilik sertifikat sekarang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum bersifat normatif empiris yang merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapa pemindahtanganan tanah transmigra pada UPT Amonggedo sebanyak 12 Bidang tanah tindakan tersebut bertentangan denga Pasal 31 PP No. 3 Tahun 2014 sehingga status pemindahtangan bidang tanah transmigrasi sebelum jangka waktu 15 tahun menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan.

Kata Kunci : Pemindahtanganan Tanah, Sertifikat, Transmigrasi

PENDAHULUAN

Indonesia ialah negara dengan jumlah penduduk 271,35 juta jiwa (BPS 2020), penduduk ditiap-tiap daerah yang ada di Indonesia tidaklah sama artinya tidak merata. Dengan hal itulah pemerintah berusaha mengendalikan ataupun membuat penduduk ditiap wilayah itu lebih merata

Nur Nashriany Jufri, Ismi Fadjriah Hamzah

dengan adanya proyek transmigrasi. Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009 menjelaskan bahwa para transmigran mendapat bantuan dari pemerintah. Perolehan tanah biasanya dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui proses jual beli. Setelah berlakunya

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa setiap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hal milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal tersebut menyebutkan “Peralihan Hak Atas Tanah” dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah (sudah bersertifikat). Pasal tersebut tidak menjelaskan sah atau tidaknya jual beli tanah karena tidak adanya akta PPAT, namun dalam pasal tersebut terdapat pernyataan :hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertifikat “hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat hanya dapat dibuat oleh PPAT”. Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah jika dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Praktik jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT dalam transaksi jual beli tanah tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah di bawah tangan. Praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan yang dilakukan tersebut hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi yang ditandatangani kedua belah pihak atau berupa surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan sanksi. Jual-beli ini semestinya tidak boleh dikarenakan obyeknya adalah tanah transmigrasi yang seharusnya dipertahankan dan dipelihara kepemilikan tanahnya. Jual-beli ini menyalahi atau bertentangan dengan Peraturan Pelaksanaan tentang Penyelenggaraan Transmigrasi Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 menentukan sebagai berikut:

- 1) Tanah yang diberikan kepada transmigrasi dan penduduk setempat yang pindah ke pemukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tidak dapat dipindahtangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.
- 2) Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Hak atas tanah bagi transmigrasi dan penduduk setempat menjadi hapus.

Berdasarkan ketentuan tentang penyelenggaraan transmigrasi tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dipindahtangankan termasuk diperjualbelikan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun atau beralih ke ahli waris karena pemegang hak meninggal dunia. Apabila terjadi peralihan melalui jual beli maka hak milik

atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh PPAT sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual dalam hal ini transmigran telah kembali ke daerah asalnya dan tidak diketahui alamat pastinya berada.

Seperti kasus yang terjadi di UPT Amonggedo dimana banyak masyarakat diarea kawasan transmigran yang memegang sertifikat sudah bukan pemilik tanah awal, artinya sudah di pindah tangankan sebelum mencapai 15 Tahun tanpa melalui proses pembuatan akta jual beli di PPAT. seperti Berdasarkan pengamatan awal yang dilakukan oleh penulis terhadap sertifikat dengan No.Milik 452 a.n Sondo yang sekarang sesuai dengan fakta lapangan Sertifikat No.Milik 452 sudah dikuasai oleh Nyoman Komadi yang merupakan pemilik sertifikat sekarang.

Dari hal inilah Berdasarkan hasil penelusuran awal penulis, ditemukan sejumlah lahan Transmigrasi dialihkan oleh pemiliknya sebelum mencapai 15 Tahun. sehingga hal inilah yang mendasari penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Tinjauan Yuridis Terhadap Pemindahtanganan Bidang Tanah Transmigrasi Berdasarkan Pasal 31 PP No. 3 Tahun 2014 UPT Amonggedo Kabupaten Konawe”.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Pemindahtanganan Hak Atas Tanah

Pemindahtanganan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, pemindahtanganan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). *Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Peralihan Hak Terhadap Tanah Transmigrasi

Transmigrasi Umum dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Dalam melaksanakan Transmigrasi Umum, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan bantuan kepada transmigran. Transmigrasi Swakarsa Berbantuan dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan mengikutsertakan badan usaha sebagai mitra usaha transmigran. Dalam

Nur Nashriany Jufri, Ismi Fadjriah Hamzah

mengikutsertakan badan usaha, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertindak selaku penanggung jawab pelaksanaan transmigrasi.

Sedangkan Transmigrasi Swakarsa Mandiri dilaksanakan oleh transmigran yang bersangkutan secara perseorangan atau kelompok, baik bekerja sama maupun tidak bekerja sama dengan badan usaha atas arahan, layanan, dan bantuan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Bantuan yang Diperoleh Transmigran dari Pemerintah Bantuan dari pemerintah berbeda-beda bergantung pada jenis transmigrasinya. Lebih rinci mengenai status tanah program transmigrasi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (“PP 3/2014”).

Kedudukan orang hilang menurut Hukum Waris Perdata, untuk memutuskan orang hilang, harus mendapatkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum, dan jika orang tersebut kembali maka hak-hak dalam warisan harus dikembalikan pada orang yang hilang yang telah kembali tersebut. Tetapi dalam praktek memang belum pernah terjadi tetapi walaupun terjadi para hakim di Pengadilan Negeri akan mengacu sesuai dalam KUHP Perdata Penetapan Orang Hilang sebagai Pewaris Menurut Kewarisan KUHP Perdata (BW), menurut Subekti jikalau seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingan, sedangkan kepentingan-kepentingan itu harus diurus atau orang itu harus diwakili, maka atas orang yang berkepentingan ataupun atas permintaan Jaksa, Hakim untuk sementara dapat memerintah Balai Harta Peninggalan (Weeskamer) untuk mengurus kepentingan-kepentingan orang yang berpergian itu dan perlu mewakili orang itu. Jika kekayaan orang yang berpergian itu tidak begitu besar, maka pengurusannya cukup diserahkan pada anggota-anggota keluarga yang ditunjuk oleh Hakim. Jika sudah lima tahun lewat terhitung sejak hari keberangkatan orang yang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberikan kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, dan selama itu tidak ada kabar yang menunjukkan ia masih hidup, maka orang-orang yang berkepentingan, dapat meminta kepada Hakim supaya dikeluarkan suatu pernyataan yang menerangkan, bahwa orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu “dianggap telah meninggal” sebelum hakim mengeluarkan suatu pernyataan yang demikian itu, harus dilakukan dahulu suatu panggilan umum (antara lain memuat panggilan itu alam surat-surat kabar) yang diulangi paling sedikit tiga kali lamanya. Hakim juga mendengar saksi-saksi yang dianggap perlu untuk mengetahui kedudukan perkaranya mengenai orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu dan jika dianggapnya perlu ia dapat menunda pengambilan keputusan hingga lima tahun lagi dengan mengulangi panggilan umum.⁹ Para ahli waris merupakan keluarga dari orang yang tidak diketahui keberadaannya, maka untuk itu salah satu ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan penetapan orang hilang, penetapan ahli waris serta pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang hilang tersebut oleh hakim. Sehingga hal itu dapat menjadi salah satu bukti agar peralihan tanah dapat dialihkan kepada ahli waris dari orang hilang. Jadi tanah yang diberikan kepada transmigran tidak dapat dipindahtangankan, artinya tidak dapat dijual, kecuali telah dimiliki selama 15 tahun sejak penempatan. Jika melanggar ketentuan tersebut maka hak milik atas tanah akan menjadi hapus.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum bersifat normatif Empiris yang merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi yang menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi, melakukan analisis terhadap fakta hukum yang terjadi di lapangan terhadap objek penelitian yang di laksanakan di UPT Amonggedo Kabupaten Konawe.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum Pengalihan Tanah Transmigrasi berdasarkan Pasal 31 PP No 3 Tahun 2014

Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan sehingga tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya.

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli:

- 1). Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPPerdata)
- 2). Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
- 3). Tidak dilanggar ketentuan Landreform
- 4). Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

Jual beli dilakukan dihadapan kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan contract of sale yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPPerdata yang dimaksud dengan jual beli adalah : “ suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar

Nur Nashriany Jufri, Ismi Fadjriah Hamzah

harga yang telah dijanjikan”. Effendi Perangin menyatakan bahwa: “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selebaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual- beli. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat 1320 KUHPPerdata. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan sebelumnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPPerdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti tranksaksi pembayaran hanya dengan selebar kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindah tangan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut. Apabila suatu saat timbul sengketa, maka kwitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

Pensertipikatan tanah transmigrasi saat ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pengurusan Hak Atas Tanah Transmigran. Menteri bertanggung jawab atas pengurusan hak atas tanah transmigran, Pengurusan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah berdasarkan asas dekosentrasi dan tugas pembantuan. Pengurusan hak atas tanah dilaksanakan pada tanah Hak Pengelolaan. Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Menteri ini meliputi pengukuran dan pemasangan tanda batas bidang tanah, tata cara pembagian tanah, pemberian surat keterangan pembagian tanah, dan tata cara pengurusan Sertipikat Hak Milik.

Kewajiban dan tanggung jawab peserta peserta transmigrasi dalam pengelolaan tanah transmigrasi salah satunya yaitu tidak memperjual belikan dan tidak melakukan pemindahan hak dari tanah yang diperoleh dari program transmigrasi, yaitu pemerintah melarang memperjualbelikan tanah-tanah hak transmigran di dalam tenggang waktu yang tercantum dalam buku tanah, sertipikat dan keputusan pemberian hak, yakni 15 (lima belas) Tahun sesuai ketentuan tersebut dalam pasal 31 PP No.3 Tahun 2014 Tentang Larangan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi.

Hapusnya hak atas tanah menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain, karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan

umum, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan, karena melanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing), tanahnya musnah, jangka waktunya berakhir dan dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, termasuk karena putusan pengadilan.

Hapusnya hak atas tanah menyebabkan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang pengaturan selanjutnya diberikan kewenangannya kepada pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dan apabila suatu hak atas tanah dinyatakan hapus dan demi hukum statusnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, maka tindakan administratif didalam sistem pendaftaran tanah harus didaftar/dicatat dalam buku tanah daftar umum lainnya.

Tanggung Jawab Pemerintah Terhadap Pengalihan Lahan Transmigrasi Berdasarkan Pasal 31 PP No 3 Tahun 2014

Secara hukum memang melihat proses pengalihan berdasar pasal 1320 KUHP Perdata tentang syarat sah nya perjanjian memang bisa dikatakan sah.namun kemudian kita harus merujuk juga ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seharusnya dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah pihak penjual dan pembeli datang menghadap bersama-sama ke kantor PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang dianggap oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan untuk membuat peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah.

Pemerintah dalam hal ini terkait dengan permasalahan diatas tentu melakukan pendekatan-pendekatan secara Preventif dan Represif.Pertama adalah pendekatan secara Preventif yaitu dengan melakukan sosialisasi secara intens terhadap lokasi-lokasi Transmigrasi sehingga masyarakat kemudian paham mengenai dampak hukum yang kemudian di timbulkan dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan.yang kedua adalah dengan melakukan pendekatan Represif yaitu dengan menjadi jembatan dalam hal menghadirkan pihak-pihak yang terlibat baik itu pembeli dan penjual untuk dilakukan pembuatan Akta jual di beli di PPAT terhadap lokasi Transmigrasi yang memenuhi unsur pasal 31 PP No.3 Tahun 2014.

Dalam menangani masalah pengalihan lahan transmigrasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

- 1). Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.
- 2). Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti

Nur Nashriany Jufri, Ismi Fadjriah Hamzah

kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat Pemindahtanganan Tanah Transmigrasi pada UPT Amonggedo sebanyak 12 Bidang Tanah. tindakan tersebut bertentangan dengan pasal 31 PP No. 3 Tahun 2014 sehingga status pemindahtanganan bidang tanah Transmigrasi sebelum jangka waktu 15 Tahun menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan.
2. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah melakukan kelalaian terhadap tanggung jawab hukum dalam pengawasan dan pengawasan program Transmigrasi agar sesuai dengan tujuannya, olehnya itu bentuk tanggung jawab hukum yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah penegakan hukum secara tegas dengan mengembalikan lahan Transmigrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni dikembalikan kepada pemiliknya atau dikembalikan sebagai status tanah negara berdasarkan ketentuan Pasal 31 PP No. 3 Tahun 2014.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

- Abdul Rachmad Budiono, Pengantar Ilmu Hukum, Banyumedia Publishing, Malang, 2005.
- Arif Budiman, Transmigrasi di Indonesia, Ringkasan Hasil-hasil Penelitian, Gramedia, Jakarta, 1985.
- B.F. Sihombing, Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005.
- Boedi harsono, Agraria Indonesia Himpuan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djembatan, Jakarta, 1999.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum, rajawali, Jakarta, 1986.
- Hadi Setia Tunggal, Peraturan Perundang-undangan Pertahanan, Harvarindo, Jakarta, 2007.
- Imam Soetiknya, Politik Agraria Nasional: Hubungan Manusia dengan Tanah, University Press Gajah Mada, Yogyakarta, 1994.
- Jazim Hamidi, Teori dan Politik Hukum Tata negara, Total Media, Yogaykarta, 2009.
- Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatife, Banyumedia, Malang, 2008.
- Kelsen Hans, Teori Umum tentang Hukum dan Negara, Terjemahan Raisul Muttaqin, Nusamedia dan Nuansa, Bandung, 2006.
- Kuncoro Purbopranoto, perkembangan Hukum Administrasi Negara, Badan Pembinaan Hukum Nasional. 1981.
- Abdurrahman, Beberapa Pikiran Tentang Penjabaran Hak Milik Atas tanah Menurut UUPA ke dalam Perundang-undangan Agraria Nasional, Makalah Publikasi 1983.
- Achmad Sodiki, Penataan Pemilikan Hak atas Tanah di daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi tentang Dinamika Hukum), Disertasi s2 Surabaya Universitas Airlangga, 1994.

Achmad Sodiki, Pengusahaan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Konstitusi, Makalah yang disampaikan pada Seminar Regional Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2010.

Erman Suparno, Kota Terpadu Mandiri di Kawasan Transmigrasi, Dirjen Pembinaan Pengembangan Masyarakat dan Kawasan Transmigrasi, Jakarta, 2007.

Hutagalung, Ariesukanti, Tebaran Pemikiran Seputar masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan hukum Indonesia, Jakarta, 2005.