

**SENGKETA JUAL BELI TANAH TRANSMIGRASI DI  
DISTRIK WARMARE KABUPATEN MANOKWARI**

Oleh:

**JEFFRY SAHUBURUA**



**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITASA HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2007**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN KONSULTAN.....	ii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN PENGUJI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAKSI .....	vii
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTARTABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	4
1. Tujuan Penelitian .....	4
2. Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Pelaksanaa Transmigrasi.....	5
1. Sejarah Pelaksanaan Transrnigrasi di Indonesia .....	5
2. Dasar Hukum Pelakjanaan Transmigrasi di Indonesia .....	9
B. Penyediaan Tanah untuk Pelaksanaan Transmigrasi.....	16
C. Pengertian Jual Beli Tanah menurut Hukum adat, Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.....	21
1. Jual beli tanah rnenurut hukum adat.....	22
2. Jual beli tanah menurut hukum Perdata.....	24
3. Jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	26
D. Larangan Peniualan Tanah terhadap tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan Transmigrasi	27

BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Lokasi Penelitian.....	32
B. Teknik Pengumpulan Data.....	33
C. Jenis dan Sumber Data.....	33
D. Analisis Data .....	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	35
IV. A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	35
1. Keadaan umum Distrik Warmare.....	35
2. Bentuk penguasaan tanah dan penggunaan lahan .....	37
3. Potensi non fisik .....	38
IV.B. Jual Beli Tanah Transmigrasi oleh Warga Transmigrasi di Distrik Warmare.....	44
1. Bentuk-bentuk jual beli tanah di distrik warmare.....	49
2. Faktor-faktor yang mendorong transmigran menjual tanahnya di distrik Warmare.....	51
3. Akibat Hukum terhadap Jual Beli Tanah Transmigrasi.....	53
IV. C. Proses penyelesaian kasus jual beli tanah transmigrasi.....	55
BAB V PENUTUP.....	
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran-saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas penyertaan, bimbingan dan perlindungan-Nyalah hingga Penulis dapat merampungkan Penulisan Tesis yang berjudul ” Konflik Penguasaan Tanah antara Masyarakat Adat dengan PT. Perkebunan Nusantara Prafi di Distrik Prafi Kabupaten Manokwari. Gagasan yang melatari permasalahan ini timbul dari fakta bahwa kurangnya pemahaman masyarakat Adat, kurangnya sosialisasi dan belum transparannya penyelesaian Masyarakat Adat tentang penguasaan tanah-tanah adat tersebut. Oleh karena itu dengan Tesis ini Penulis menyumbangkan beberapa konsep penyelesaian yang dapat memberikanalternatif bagi Masyarakat Adat tersebut.

Dalam penyusunan tesis ini, Penulis hadapi banyak kendala, namun adanya bantuan berbagai pihak sehingga tesis ini selesai pada waktunya. Untuk itu penulis haturkan penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :  
Bapak Dr. Anwar Borahima, SH, MH selaku Ketua Pembimbing I dan Bapak Achmad Ruslan, SH, MH selaku anggota Pembimbing II atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan sejak pengajuan judul proposal, Pelaksanaan penelitian sampai penulisan tesis ini.

Terima kasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya disampaikan pula kepada :

1. Prof. Dr. H. Abdullah Marlang, SH, MH selaku Dosen dan Ketua Pengelola S2

Non Reguler Mandiri, Dr. Irwansyah, SH.MH selaku Sekretaris pengelola Program S2 Non Reguler Mandiri.

2. Bapak/ Ibu seluruh Dosen dan Staf sekretariat program S2 non reguler mandiri yang telah memberikan materi perkuliahan dan pelayanan administrasi kepada penulis selama mengikuti pendidikan.
3. Kepala Bagian Hukum dan Ham Kabupaten Manokwari (Bpk. Roberth. K. R. Hammar, SH, MH) atas segala Fasilitas dan kemudahan bantuan financial dan bantuan semangat dalam proses penyelesaian studi ini.
4. Bapak M. Djen Pellu, SH, MH yang banyak membantu memberikan semangat dan dorongan.
5. Bapak Frans A. A. Tallane dan Mama Yosepina Pattiasina yang memberikan bantuan lewat Doa hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Terima kasih dan penghargaan yang Khusus kepada Istriku Sisilia Loudia Orun, SH dan Anak-AnakKu, Bilijen Renly Nusye Tallane, Ridolof Moses Kurniawan Tallane dan Perlita Laura Tallane yang dengan tabah mendampingi dan memberi semangat kepada penulis selama menempuh pendidikan.

Semua pihak yang begitu banyak terlibat dan tidak dapat disebut satu persatu dalam tulisan ini semoga Tuhan memberkati dan melindungi kita dalam hidup dan kehidupan ini.

Manokwari, 21 Pebruari 2008

Penulis

## ABSTRAK

DAVID REINALTO HOWARD TALLNE,

Analisis Hukum Terhadap Penguasaan Tanah antara Masyarakat Adat dengan PT.

Perkebunan Nusantara Prafi di Distrik Prafi Kabupaten Manokwari.

(Dibimbing oleh Bapak Anwar Borahima dan Bapak Achmad Ruslan)

Penelitian dilaksanakan di Distrik Prafi Kabupaten Manokwari Papua Barat dengan tujuan untuk mengetahui, mendeskripsikan dan memberi solusi terhadap permasalahan yang berkenaan dengan analisis hukum terhadap penguasaan tanah Adat di Distrik Prafi Kabupaten Manokwari.

Analisis yang digunakan ialah Kualitatif dan Analisis Kuantitatif. Analisis Kualitatif dimaksud untuk mendeskripsikan tentang status tanah adat dan sengketa antara masyarakat adat dengan PT. Perkebunan Nusantara Prafi Manokwari dan Analisis Kuantitatif dimaksud untuk mengetahui hubungan PT. Perkebunan Nusantara Prafi dengan penyelesaian masyarakat adat.

Hasil Penelitian ini menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

Pertama Penguasaab tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dimana hal penguasaan atas tanah sebagai suatu hubungan hukum kongkrit namun masih bertantangan dengan masyarakat adat yang mempunyai peraturan adat yang mengikat masyarakat adat tersebut

Kedua rendahnya partisipasi Pemerintah terhadap masyarakat adat untuk mensosialisasikan Undang-Undang Pokok Agrari secara Transparan kepada

Masyarakat adat.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas penyertaan, bimbingan dan perlindungan-Nyalah hingga Penulis dapat merampungkan Penulisan Tesis yang berjudul ” Analisis Hukum Sengketa Jual Beli Tanah Transmigrasi di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari ”. Gagasan yang melatari permasalahan ini timbul dari fakta bahwa banyak Tanah Transmigrasi yang dijual oleh transmigran di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari sehingga timbul sengketa dari Masyarakat adat setempat . Oleh karena itu dengan Tesis ini Penulis menyumbangkan beberapa konsep penyelesaian yang dapat memberikan alternatif bagi Pemerintah.

Dalam penyusunan tesis ini, Penulis hadapi banyak kendala, namun adanya bantuan berbagai pihak sehingga tesis ini selesai pada waktunya. Untuk itu penulis haturkan penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada : Bapak DR. Aswanto , SH. Msi. DFM selaku Ketua Pembimbing I dan Bapak Prof. DR. Ir. H. Abrar Saleng, SH, MH selaku anggota Pembimbing II atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan sejak pengajuan judul proposal, Pelaksanaan penelitian sampai penulisan tesis ini.

Terima kasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya disampaikan pula kepada :

1. Prof. DR. H. Abdullah Marlang, SH, MH selaku Dosen dan Ketua Pengelola S2 Non Reguler Mandiri, Dr. Irwansyah, SH.MH selaku Sekretaris pengelola

Program S2 Non Reguler Mandiri.

2. Bapak/Ibu seluruh Dosen dan Staf sekretariat program S2 non reguler mandiri yang telah memberikan materi perkuliahan dan pelayanan administrasi kepada penulis selama mengikuti pendidikan.
3. Kepala Bagian Hukum dan Ham Kabupaten Manokwari (Bpk. Roberth. K. R. Hammar, SH, MH) atas segala Fasilitas dan kemudahan bantuan financial dan bantuan semangat dalam proses penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Drs. B. Boneftar yang banyak membantu memberikan kepada penulis dalam menyelesaikan study ini.
3. Alm. Bapak J. Sahuburua dan Mama Wehelmina Wattimuri yang memberikan bantuan lewat Doa hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Terima kasih dan penghargaan yang Khusus kepada Istriku Yolanda Ivonne Patty dan Anak-AnakKu, Natasya Olivia Sahuburua, Novelda Chaterine Sahuburua dan Nengsih Jelita Sahuburua yang dengan tabah mendampingi dan memberi semangat kepada penulis selama menempuh pendidikan.

Semua pihak yang begitu banyak terlibat dan tidak dapat disebut satu persatu dalam tulisan ini semoga Tuhan memberkati dan melindungi kita dalam hidup dan kehidupan ini.

Manokwari, 21 Pebruari 2008

Penulis

## **ABSTRAK**

JEFFRY JACOB SAHUBURUA

Analisis Hukum Sengketa Jual Beli Tanah Transmigrasi di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari.

(Dibimbing oleh Bapak Aswanto selaku Ketua Pembimbing I dan Bapak Abrar Saleng)

Penelitian dilaksanakan di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari Papua Barat dengan tujuan untuk mengetahui, mendeskripsikan dan memberi solusi terhadap permasalahan yang berkenaan dengan analisis hukum terhadap Sengketa Jual Beli Tanah Transmigrasi di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari.

Analisis yang digunakan ialah Kualitatif . Analisis Kualitatif dimaksud untuk mendeskripsikan tentang sengketa tanah Transmigrasi di Distrik Warmare.

Hasil Penelitian ini menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

Pertama Bentuk jual beli tanah transmigrasi yang dilakukan oleh transmigran di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari, dilakukan dengan dua cara yaitu, jual beli tanah dengan menggunakan surat keterangan pembelian, baik dilakukan diatas sepengetahuan kepala desa maupun yang hanya menggunakan kwitansi pembelian  
Kedua Proses penyelesaian kasus jual beli tanah yang terjadi di Distrik Warmare oleh pemerintah sebagai penyelenggara transmigrasi yaitu dapat mencabut status transmigran pengganti sesuai dengan dengan keputusan Menteri Transmigrasi No. 49 Tahun 1990.

## LEMBARAN PENGESAHAN

Nama : JEFFRY SAHUBURUA  
Nomor Pokok : PO.90.420551  
Program Study : Ilmu Hukum Tata Pemerintahan  
Judul Tesis : **ANALISIS HUKUM SENGKETA JUAL BELI TANAH  
TRANSMIGRASI DI DISTRIK WARMARE  
KABUPATEN MANOKWARI**

Menyetujui :

KOMISI PEMBIMBING,

Ketua

Anggota

**DR. Aswanto, SH. MH. DFM.**

**Prof.DR.Ir.H. Abrar Saleng, SH. MH**

Mengetahui :

Ketua Program Studi Ilmu Hukum,  
Pascasarjana Unhas

**Prof. DR. M. Guntur Hamzah, SH. MH**

## **BAB I**

### **PENDAHULUN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Program transmigrasi merupakan upaya yang ditujukan untuk meningkatkan penyebaran penduduk di seluruh wilayah tanah air sebagai upaya pemerataan penduduk. Program transmigrasi merupakan upaya penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah baik di daerah asal maupun daerah tujuan. Upaya transmigrasi harus dapat menjamin peningkatan taraf hidup masyarakat transmigrasi dan penduduk sekitarnya dengan memperhatikan kelestarian, kemampuan alam dan lingkungan hidup. Khusus mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah diperlukan penanganan yang serius oleh pemerintah, karena pembangunan di bidang pertanahan menentukan pula tercapainya cita-cita bangsa Indonesia yaitu menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Sebagai realisasi dari ketentuan tersebut telah dikeluarkan Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA. yang merupakan landasan hukum pelaksanaan pembangunan di bidang pertanahan yang kemudian diikuti dengan peraturan pelaksanaannya.

Dalam rangka pelaksanaan transmigrasi pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian yang diterapkan pada tanggal 9 Mei 1997 oleh Presiden Republik Indonesia. Peraturan ini dianggap mampu untuk menampung tuntutan perkembangan dan orientasi transmigrasi ke depan. Kemudian diikuti oleh peraturan pelaksanaannya yaitu peraturan pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi.

Pelaksanaan transmigrasi diharapkan dapat berjalan lancar dan dapat mencapai tujuannya, untuk itu maka diupayakan agar tidak hanya sekedar membagi-bagi tanah dan menempatkan transmigran tetapi perlu dilanjutkan dengan pembinaan dan pengawasan kepada transmigran, khususnya pencegahan terhadap pengalihan hak atas tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan transmigran.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata banyak terdapat pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku, misalnya terjadinya jual beli tanah transmigrasi yang dilakukan oleh transmigran itu sendiri. Hal ini terjadi pula di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari, di mana sebagian warga transmigran yang memperoleh sertifikat hak atas tanah menjualnya pada pihak lain dan sesudah itu mereka kembali ke daerah asalnya masing-masing.

Pelaksanaan transmigrasi di Distrik Warmare diharapkan dapat berjalan dengan baik dan lancar seperti halnya pelaksanaan transmigrasi di daerah-daerah Indonesia yang lain. Namun pada kenyataannya pelaksanaan transmigrasi tersebut mendapatkan masalah yang sangat serius terjadinya penjualan tanah transmigrasi

yang dilakukan transmigran itu sendiri.

Penjualan atau pengalihan hak atas tanah transmigrasi di Distrik Warmare sudah berlangsung sejak dalam pembinaan, dan ini berlangsung sampai setelah daerah ini diserahkan kepada pemerintah daerah. Hal ini dapat menimbulkan dampak kerugian terhadap pemerintah sebagai pihak penyelenggara yang telah banyak mengeluarkan biaya yang banyak dan waktu yang lama.

Penjualan tanah transmigrasi tersebut tidak melalui prosedur hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah yang diperoleh dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi. Pasal 1 telah menentukan bahwa dalam jangka 10 tahun sejak pemberian hak atas tanah kepada transmigran, tanah tersebut dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain kecuali telah mendapat izin dari Bupati di mana wilayah transmigrasi itu berada. Selain itu penjualan tanah-tanah tersebut juga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menerangkan dalam pengalihan hak atas tanah harus dibuat di depan dan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam Pasal 43 ayat (I) UUPA menerangkan bahwa hak pakai atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat dialihkan setelah mendapat ijin dari pejabat yang berwenang. Serta Pasal 16 (a) UU Nomor 15 Tahun 1997 juga telah menjelaskan bahwa transmigran berkewajiban untuk bertempat tinggal menetap di pemukiman transmigrasi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk jual beli tanah transmigrasi yang dilakukan oleh transmigran di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari ?
2. Bagaimana proses penyelesaian kasus jual beli tanah oleh transmigrasi dengan masyarakat adat di Distrik Warmare ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk jual beli tanah transmigrasi yang dilakukan oleh transmigran di Distrik Warmare Kabupaten Manokwari
2. Bagaimana proses penyelesaian kasus jual beli tanah transmigrasi oleh transmigran dengan masyarakat adat di Distrik Warmare.

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya pada bidang hukum pertanahan.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah untuk menentukan kebijakan dalam menangani permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan transmigrasi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pelaksanaan Transmigrasi**

##### 1. Sejarah Pelaksanaan Transmigrasi di Indonesia

Program transmigrasi di Indonesia telah dilaksanakan sejak lama, yaitu sejak zaman pemerintahan Hindia Belanda yang dikenal dengan nama kolonisasi. Setelah Indonesia merdeka program transmigrasi kembali dilanjutkan mulai dari pemerintahan Orde Lama sampai dengan pemerintahan Orde Baru. Sejarah transmigrasi yang telah berusia sembilan dasa warsa telah mengalami perubahan yang sangat mendasar, yaitu tujuan program transmigrasi yang telah bergeser dari sekadar memindahkan penduduk untuk membangun pemukiman baru agar dapat memasok tenaga kerja perkebunan ke suatu peningkatan kesejahteraan transmigran itu sendiri dan masyarakat sekitarnya. Hal ini disebabkan oleh kebijaksanaan yang dijalankan penyelenggara transmigrasi itu masing-masing.

##### a. Kolonisasi oleh Pemerintah Hindia Belanda (1905 - 1942)

Perpindahan penduduk yang dilaksanakan oleh pemerintah Hindia Belanda, bertujuan untuk memindahkan penduduk dari pulau Jawa yang sudah dianggap sangat padat ke pulau yang masih kurang penduduknya. Kebijakan kolonisasi ini dilakukan oleh pemerintah Hindia Belanda setelah mendapat desakan dari seorang anggota *Raad Van Indie*, yang bernama CTH. Van Deventer. Lewat tulisannya dalam Majalah *De Gids*,

Amsterdam (1899) yang berjudul *Een Eere Schuld*. Van Deventer menguraikan keadaan penduduk pulau Jawa yang semakin menderita oleh kemelaratan dan kemiskinan. Keadaan yang demikian ini membuat Van Deventer mendesak pemerintah Belanda untuk melaksanakan pembangunan sekolah-sekolah bagi rakyat yang dijajah, perbaikan terhadap produksi pangan dengan membangun irigasi, serta mengadakan perpindahan penduduk dari pulau Jawa ke pulau-pulau lainnya. Usulan ini dirumuskan dengan istilah *Educatie, Irrigatie, Emigratie*.

Pada tahun 1901 Raja Belanda dalam pidato kerajaannya, memberikan pengarahan untuk memperbaiki rakyat di Pulau Jawa. Atas arahan dari Raja Belanda itu pemerintah Hindia Belanda melalui Gubernur Jendralnya mcnugaskan seorang Asisten Residen yang bernama *H.G. Heyting* dibantu oleh seorang asisten Wedana dan dua orang Mantri irigasi untuk melaksanakan kolonisasi ke Gedong Tataan (Lampung) pada bulan Maret tahun 1905. Dengan demikian kolonisasi yang diadakan pada tahun 1905 ke Gedong Tataan adalah merupakan perpindahan penduduk pertama yang secara resmi diselenggarakan oleh pemerintah Hindia Belanda.

**Siswono Yudohusodo** (1997) membagi penyelenggaraan kolonisasi oleh pemerintah Hindia Belanda dalam tiga (3) fase, yaitu :

1. Fase kolonisasi dengan bantuan pemerintah (1905-1911). Fase ini merupakan perpindahan penduduk pertama yang dilaksanakan oleh pemerintah. Bila dibandingkan dengan pelaksanaan transmigrasi

sekarang, pola ini sama dengan Transmigrasi Umum (TU).

2. Fase Bank Rakyat Lampung (1911-1928). Pola ini dipersamakan dengan Transmigrasi Swakarsa Berbantuan (TSB). Dimana mendapat bantuan dari Bank yang telah didirikan oleh pemerintah
3. Fase Bawon (1923-1942). Pada fase ini merupakan perpindahan penduduk secara spontan dan sukarela. Pola ini hampir sama dengan pola Transmigrasi Swakarsa Mandiri (TSM).

Perpindahan penduduk tersebut merupakan suatu ide dari para cendekiawan yang membentuk kelompok Etisi (Van Kol, Van Deventer Brooshoof), dengan mengajukan gagasan politik etis (*the ethical policy*) atau politik balas budi. Mereka beranggapan bahwa sudah seharusnya pemerintah Belanda membalas budi terhadap rakyat Indonesia, yang telah membantu Kerajaan Belanda untuk membangun negeri Belanda. Patrice Levang dan Mhd. Saleh (1997:69) menyatakan :

Mereka meyakinkan pendapat umum, bahwa setelah Hindia Belanda (Indonesia) membantu Negeri Belanda membangun diri setelah memisahkan diri dari Belgia pada tahun 1830, maka tibalah saatnya Negeri Belanda memikirkan bantuan untuk tanah jajahannya.

Kelompok tersebut berpendapat bahwa Indonesia (Hindia Belanda; telah memberikan sumbangan anggaran belanja kerajaan dari tahun 1867 sampai 1876 yang mencapai 187 juta Gulden. Jumlah tersebut dianggap sebagai suatu "utang kehormatan" yang harus dilunasi dengan cara memberikan bantuan berupa perbaikan tingkat kemakmuran rakyat di tanah

jajahannya (Jawa).

b. Transmigrasi oleh Pemerintah Republik Indonesia (1950-sekarang).

Setelah Indonesia memperoleh kemerdekaan, perpindahan penduduk kembali digalakkan oleh pemerintah RI. Perpindahan penduduk yang semula dikenal dengan istilah kolonisasi diganti dengan nama transmigrasi, dimana orientasinya masih ke arah penyebaran penduduk sebanyak-banyaknya. Penyelenggaraan transmigrasi oleh pemerintah RI dapat dibedakan dalam dua periode, yaitu periode pemerintahan Orde Lama dan pemerintahan Orde Baru.

Dalam periode ini pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan tentang penyelenggaraan transmigrasi diantaranya adalah UU. No. 15 Tahun 1997 tentang Ketrasmigrasian, dimana dalam peraturan ini telah diperkenalkan mengenai jenis-jenis transmigrasi. Jenis transmigrasi yang dimaksud antara lain :

1. Transmigrasi Umum, jenis transmigrasi ini dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah.
2. Transmigrasi Swakarsa Berbantuan, pelaksanaan transmigrasi ini dilakukan oleh pemerintah yang bekerja sama dengan badan usaha. Pemerintah bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan transmigrasi sekaligus sebagai pihak yang mewakili kepentingan transmigran, sedangkan badan usaha menjalin kemitraan usaha dengan transmigran.

3. Transmigrasi Swakarsa Mandiri, pelaksanaan transmigrasi ini dilaksanakan oleh masyarakat yang bersangkutan dengan arahan pelayanan, dan bantuan dari pemerintah

## **2. Dasar Hukum Pelaksanaan Transmigrasi di Indonesia**

Landasan konstitusional penyelenggaraan transmigrasi dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku. Adapun ketentuan-ketentuan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ketentuan tersebut mengandung arti yang sangat luas, sebab tidak hanya mencakup bidang pertanahan, tetapi juga segala sektor kehidupan sepanjang berhubungan dengan air, bumi, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang mengandung cita-cita bangsa bahwa pemanfaatan sumber daya alam pada umumnya, dan pada khususnya pembangunan di bidang pertanahan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Sejalan dengan itu, sudah semestinya bila pengelolaan dan pemanfaatan diatur secara mantap, sehingga mampu menjamin arah dan kelangsungan serta kelestarian lingkungan hidup.

Pengelolaan dan pemamfaatan sumber daya alam ini harus seiring dengan

tujuan pembangunan nasional.

2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ini merupakan landasan hukum dalam bidang hukum pertanahan. Dalam penjelasan umumnya angka I disebutkan bahwa tujuan dari UUPA adalah :
  - a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
  - b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
  - c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruhnya.

Ketentuan-ketentuan inilah yang merupakan dasar dalam pembentukan peraturan pertanahan, termasuk peraturan-peraturan mengenai tata cara periyediaan tanah untuk peiaksanaan transmigrasi. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA yang berkaitan dengan pelaksanaan transmigrasi antara lain :

- a. Penjelasan umum angka II (3), berhubungan dengan pelaksanaan hak ulayat pada tanah adat menjelaskan :

Demikian pula tidaklah dibenarkan jika suatu masyarakat hukui berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saj dibukanya hutan secara besar-besaran dan teralur untu melaksanakan prouyek-proyek yang besar dalam rangk pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk.

- b. Pasal 13 ayat (1) :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa sehingga meninggikan produksi dan

kemakmuran rakyat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap Warga Negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarga.

c. Pasal 14 ayat (1) :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan pasal 2 ayat 2 dan 3, pasal 9 ayat 2 serta pasal 10 ayat 1 dan 2, pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. Untuk keperluan negara;
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat sosial kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

d. Pasal 15 yang berbunyi :

Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah.

3. UU No. 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian

Undang-undang tentang ketransmigrasian ini merupakan produk perundang-undangan dalam pelaksanaan transmigrasi, untuk mengganti Undang-Undang yang lama dimana undang-undang ini dipandang mampu untuk menampung tuntutan perkembangan dan orientasi transmigrasi pada era sekarang ini. Hal ini dapat kita lihat dalam tujuannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 yaitu :

Penyelenggaraan transmigrasi bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan masyarakat sekitarnya, peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah, serta memperkokoh persatuan dan kesatuan bangsa.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang No. 15 Tahun 1997 diharapkan penyelenggaraan transmigrasi dapat meningkatkan kesejahteraan transmigran, selain untuk penyebaran penduduk. Transmigran diharapkan untuk mampu meningkatkan produktifitas dengan membangun kemandirian tanpa mengharapkan bantuan sepenuhnya dari pemerintah.

Penyelenggaraan transmigrasi juga lebih diarahkan pada penyelenggaraan transmigrasi swakarsa yang mana dilaksanakan oleh masyarakat baik perorangan maupun berkelompok atas arahan, layanan dan bantuan dari pemerintah.

Ketentuan tentang penyediaan tanah untuk pelaksanaan transmigrasi diatur dalam Pasal 23 UU No. 15 Tahun 1997 :

- (1) Pemerintah menyediakan tanah bagi penyelenggaraan transmigrasi.
- (2) Alokasi penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 39 UU No. 15 Tahun 1997 menyatakan bahwa peraturan pelaksanaan dari Undang-undang No. 3 Tahun 1972 masih

berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Undang-undang No. 15 Tahun 1997. Dengan demikian peraturan-peraturan pelaksanaan transmigrasi yang dikeluarkan sebelum undang-undang ini berlaku dinyatakan masih berlaku sepanjang tidak diubah atau diganti dengan peraturan lain.

#### 4. Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi

Peraturan ini merupakan pelaksanaan dari Undang-undang No. 15 Tahun 1997 sebagaimana yang telah ditentukan bahwa penyelenggaraan transmigrasi perlu diatur dengan peraturan pemerintah.

Ketentuan umum dalam Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa penyelenggaraan transmigrasi adalah merupakan kegiatan penataan dan persebaran penduduk melalui perpindahan ke dan di wilayah pengembangan transmigrasi dan lokasi pemukiman untuk meningkatkan kesejahteraan dan kegiatan penyiapan pemukiman, pengarahan dan penempatan serta pembinaan masyarakat transmigrasi dan pembinaan lingkungan transmigrasi.

Kegiatan tersebut merupakan rangkaian kegiatan penyelenggaraan transmigrasi yang mana memerlukan penanganan yang serius dari pemerintah sebagai penyelenggara.

#### 5. Peraturan pelaksanaan lainnya .

Peraturan-peraturan pelaksanaan yang digunakan dalam penyelenggaraan transmigrasi antara lain :

- a. Keputusan Menteri Transmigrasi Republik Indonesia No. 49 Tahun 1990

tentang Penetapan Status Transmigran dan Pengaturan Transmigran Pengganti.

Peraturan ini dimaksudkan untuk menetapkan seorang yang berhak untuk menjadi transmigran setelah melalui tahap seleksi dan ditempatkan di lokasi transmigrasi dan mendapatkan pembinaan selama jangka waktu tertentu.

Selain itu dalam peraturan ini juga ditentukan mengenai pengaturan transmigran pengganti. Dimana seorang transmigran yang telah meninggalkan lokasi transmigran karena telah dicabut statusnya sebagai transmigran, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 peraturan ini, perlu untuk digantikan oleh orang lain dan mengisi lokasi yang telah ditinggalkan itu.

- b. Keputusan Bersama Menteri Transmigrasi dan PPH dengan Menteri Kehutanan No. 8KB. 126 / MEN / 1994 tentang Pelepasan Areal Hutan untuk Pemukiman Transmigrasi.

Peraturan ini dimaksudkan untuk meningkatkan keterpaduan dalam penanganan pembangunan kehutanan dan transmigrasi untuk pelepasan areal hutan untuk pemukiman transmigrasi. Peraturan ini menetapkan bahwa pelepasan areal hutan untuk pemukiman transmigrasi disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi atau Tata Guna Hutan dan dianggap tidak untuk dipertahankan sebagai kawasan hutan tetap dan berdasarkan kemampuan lahannya cocok untuk

pemukiman transmigrasi.

- c. Keputusan Bersama Menteri Transmigrasi dan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SKB. 114/MEN/1992 dan SK. 24 Tahun 1992 tentang Pencadangan Tanah, Pengurusan, Sertifikasi Hak Atas Tanah Lokasi Permukiman Transmigrasi.

Dalam peraturan ini telah ditetapkan tugas, wewenang dan tanggungjawab dari Departemen Transmigrasi dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan program transmigrasi. Pencadangan tanah ditetapkan oleh Gubernur Provinsi setelah mendapat usulan dari Kepala Kantor Wilayah Departemen Transmigrasi melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

- d. Keputusan Bersama Menteri Transmigrasi dan Menteri Dalam Negeri No. SKB. 62/MEN/1989 dan SK. 284 Tahun 1989 tentang Pembentukan, Pembinaan dan Penyerahan Unit Pemukiman Transmigrasi/Desa Transmigrasi.

Dalam peraturan ini diatur tentang tata cara pembentukan, pembinaan dan penyerahan Unit Pemukiman Transmigrasi (UPT) kepada pemerintah daerah setelah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan ini.

- e. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pindahan Hak Atas Tanah yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi.

Peraturan ini dimaksudkan untuk mencegah pemindahan atau pengalihan hak atas tanah transmigrasi seperti yang telah ditentukan dalam Pasal I (a) bahwa tanah yang telah diserahkan hak miliknya kepada transmigran dilarang untuk dialihkan kepada siapapun dalam jangka waktu 10 tahun setelah pemberian hak itu kecuali telah mendapatkan izin dari Bupati dimana wilayah transmigrasi itu berada.

### **B. Penyediaan Tanah Untuk Pelaksanaan Transmigrasi**

Penyediaan tanah untuk pelaksanaan transmigrasi adalah merupakan suatu usaha untuk menyediakan tanah dalam keadaan yang siap untuk dipergunakan, untuk menampung dan diberikan kepada dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Tanah tersebut bebas dari tuntutan pihak ketiga (aspek hukum);
- b. Menjamin terwujudnya integrasi dengan penduduk setempat (aspek sosialologis/politik dan pemerintah);
- c. Menjamin terwujudnya peningkatan taraf hidup transmigran dan penduduk setempat, serta pengembangan sosial ekonomi wilayah yang bersangkutan (aspek sosial ekonomi);
- d. Mendorong pembangunan daerah dengan peningkatan efisiensi penggunaan tanah dan pendayagunaan serta penyelamatan lingkungan (aspek tata guna tanah);
- e. Penyebaran tenaga kerja (aspek pertahanan dan keamanan).

Berdasarkan uraian di atas, maka penyediaan tanah untuk pelaksanaan transmigrasi pada hakekatnya adalah merupakan bagian dari tugas pemerintah. Penyediaan tanah untuk pemukiman transmigrasi merupakan kegiatan awal dari program pelaksanaan transmigrasi, dengan usaha-usaha mengadakan pendekatan dengan pemerintah daerah, pemuka masyarakat, adat/suku, untuk mendapatkan areal-areal tanah untuk pemukiman transmigrasi.

Dalam hal penyediaan areal tanah untuk pelaksanaan transmigrasi telah diatur dalam Pasal 23 UU No. 15 tahun 1997 dan dalam Pasal 28 - 32 PP No. 2 tahun 1999.

Pasal 29 ayat 1 PP No. 2 tahun 1999 disebutkan bahwa :

Perolehan tanah untuk wilayah pengembangan transmigrasi dan lokasi pemukiman transmigrasi yang berasal dari kawasan hutan. didahului dengan pelepasan hutan sesuai dengan peraluran perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat 2 :

Pembukaan areal untuk wilayah pengembangan transmigrasi dan lokasi pemukiman transmigrasi yang berasal dari kawasan hutan dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan dari instansi yang bertanggung jawab di bidang kehutanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa untuk memperoleh tanah untuk pelaksanaan transmigrasi haruslah didahului dengan pelepasan areal hutan dan telah mendapat persetujuan dari instansi yang bertanggung jawab di bidang

kehutanan yaitu Departemen Kehutanan.

Pelepasan hutan yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 29 ayat 1 PP No. 2 tahun 1999, maka dalam Surat Keputusan Bersama No. 126 oleh Menteri Transmigrasi dan Perambah Hutan tentang Pelepasan Areal Hutan untuk Pemukiman Transmigrasi Dalam Pasal 2 (1) bahwa areal hutan yang dapat dilepaskan adalah areal hutan yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) atau tata guna hutan tidak akan dipertahankan sebagai kawasan hutan tetap dan lahannya cocok untuk dikembangkan menjadi kawasan transmigrasi.

Pencadangan tanah untuk pelaksanaan transmigrasi dilakukan dengan bekerjasama dengan instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini telah dikeluarkan Keputusan Bersama Menteri Transmigrasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. SKB. 114 /MEN/ 1992 dan SK 24 Tahun 1992 tentang Pencadangan Tanah, Pengurusan dan Sertifikasi Hak Atas Tanah Lokasi Pemukiman Transmigrasi.

Dalam Pasal 1 (a) disebutkan bahwa :

Pencadangan tanah adalah penyediaan areal tanah yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I (Provinsi) untuk lokasi pemukiman transmigrasi.

Uraian di atas menentukan bahwa untuk pencadangan tanah yang akan digunakan dalam transmigrasi ditetapkan oleh Gubenmr provinsi setelah mendapat usulan dari kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional seperti yang

dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 2 (a):

Memberikan pertimbangan aspek pengaturan penguasaan dan penatagunaan tanah dalam rangka pencadangan tanah/ pemberian izin lokasi pemukiman transmigrasi.

Mengenai kegiatan penyediaan tanah untuk pelaksanaan transmigrasi adalah sebagai berikut:

1. Usulan lokasi dari kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang dikeluarkan 48 bulan sebelum penempatan. Usulan lokasi tersebut diperiksa berdasarkan peta pengusahaan tanah (Peta A) dan peta persediaan tanah (Peta B), sehingga dengan mudah secara global dapat diketahui macam penggunaan tanah dan keadaan fisik seperti kemiringan dan sebagainya dari calon lokasi. Bila perlu dapat dilakukan survey identifikasi pada daerah-daerah calon lokasi ini untuk memperoleh data yang lebih lengkap.
2. Surat penyerahan tanah / surat penunjukan lokasi.  
Yaitu Surat Keputusan Gubernur kepala daerah yang menyatakan bahwa suatu daerah tertentu diperuntukkan bagi daerah transmigrasi. Surat keputusan ini dikeluarkan 36 bulan sebelum penempatan dengan menyebutkan batas dan taksiran luas daerah secara garis besar. Surat penyerahan tanah ini dilengkapi dengan peta topografi atau peta penggunaan tanah.
3. Keputusan penempatan daerah transmigrasi yang ditetapkan dalam rapat Badan Koordinasi Penyelenggaraan Transmigrasi, dikeluarkan 33 bulan sebelum penempatan. Dalam rapat tersebut yang dipimpin oleh Menteri

Transmigrasi, usulan lokasi dan surat penyerahan tanah merupakan bahan utama yang diperlukan untuk membahas sektor-sektor yang dapat menunjang daerah pemukiman transmigrasi, misalnya dari segi produksi oleh sarana jaiian dan pengairan, dari segi pasaran lenaga kerja oleh kegiatan industri, perkebunan dan lain-lain. Dengan demikiar. maka ditetapkanlah Iokasi daerah transmigrasi yang ditunj&ng oleh berbagai sektor.

4. Analisa penggunaan tanah dan design tata ruang terhadap data lapang yang telah di inventarisir dari daerah transmigrasi dalam rangka penerbitan fatwa tata guna tanah. Fatwa tata guna tanah ini selanjutnya digunakan sebagai dasar pemberian suatu hak atas tanah.
5. Pengukuran keliling untuk daerah transmigi'asi yang telah diterbitkan fatwanya. Bersamaan dengan kegiatan ini dilakukan pemeriksaan tanah oleh panitia A, dan ditetapkan status hak tanah dari daerah calon Iokasi transmigrasi. Dalam hal penduduk mempunyai tanah dengan status hak milik atau tanaman yang terdapat pada caJon daerah transmigrasi maka diikuti dengan pembayarari, ini dilakukan 27 bulan sebeJum penevnpatan.
6. Setelah ada fatwa tata guna tanah, peta batas keliling serta pemberian ganti kerugian terhadap hak milik atau tanaman penduduk yang ada teJah seJesai, maka diterbitkanlah hak pengelolaan kepada Departemen Transmigrasi. yaitu 16 bulan sebelum penempatan.
7. Setelah diterbitkan hak pengelolaan maka disusunJah design tata ruangnya yang mencakup lokasi pemukiman, jaringan jalan di dalam kompleks

transmigrasi, saiana umurn dan sebagainya. Bersamaan dengan ini juga dilakukan penentuan bidang usaha bagi para transmigran, termasuk tipe usaha tani.

8. Pengukuran kapling dilakukan 9 bulan sebelum penempatan. Pekerjaan pengkaplingan ini dilakukan sesuai dengan design tata ruang yang telah ditetapkan terdahulu. .
9. Setelah jelas nama transmigran yang akan menempati kapling tertentu, maka kantor wilayah Badan Peitanahan Nasional propinsi mengeluarkan surat keputusan pernerian hak pakai, selambat-lambatnya 6 bulan setelah penempatan. Selanjutnya diikuti ddengan penerbitan settipilcat, setelah transmigran stabil dan benar-benar akan beimukim di tempat ban: dan tidak akan pindah lagi. Pekerjaan penerbitan sertipikat ini diJakukan kurang lebih 5 bulan setelah penempatan.

Menjelang berakhirnya jangka waktu hak pakainya, maica dilakukan inventarisasi tanah-tanah tersebut oleh kantor Badan Pertanahan kabupaten. Kegiatan inventarisasi ini dilakukan dalam rangka proses peningkatan haknya menjadi hak milik. .

### **C. Pengertian Juai-Beli Tanah Menurut Hukum Adat, Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria**

Pemindahan hak milik atas tanah adalah perbuatan yang disengaja dilakukan, dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan

kepada penerima pengalihan itu. Pengalihan seperti diatas dapat juga kita jumpai dalam perjanjian jual beli tanah, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas tanah, sedangkan pihak yang lain membayar harga dari penyerahan hak atas tanah tersebut.

Pengertian pemindahan hak inilik atas tanah dapat kita tinjau dari tiga segi yaitu menurut Hukum Adat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang satu dengan yang lainnya mempunyai keterkaitan yang cukup erat.

#### 1. Jual Beli Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah, yaitu pihak yang menjual menerima sejumlah uang sebagai harga pelepasan hak atas tanah yang dijualnya itu, sedangkan pihak yang membeli menerima hak atas tanah yang dibelinya dari penjual setelah membayar harga atas tanah tersebut.

Menurut Perangin (1985 : 15) bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah:

Suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Dengan demikian hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan menjadi pemilik yang baru dari tanah yang telah dibayar itu, baik seluruhnya maupun hanya sebagian menurut hukum adat dianggap telah dibayar penuh dan jual beli

telah selesai. Sehubungan dengan itu Manggau (1981 : 7) menyatakan bahwa :

Dalam pengertian hukum adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan; hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya, walaupun baru sebagian. Hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.

Menurut Sudiyat (1981 : 28) Pengertian jual beli lepas hak atas tanah dalam hukum adat adalah :

Menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang tunai tanpa hak untuk menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku seterusnya/selamanya.

Menurut Van Vollenhoven dalam Sudiyat (1981 :33) bahwa jual beli lepas hak atas tanah adalah :

Jual lepas atas tanah atau perairan adalah penyerahan benda itu dihadapan orang-orang yang diajak oleh hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang seketika itu atau kemudian.

Dari beberapa pendapat yang telah diuraikan diatas dapat diketahui; bahwa yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas tanah dan bukan hanya sekedar kekuasaan atas tanah tersebut.

Penyerahan ini harus dilakukan secara nyata. dan jelas sebagaimana layaknya penyerahan benda tidak bergerak. Dengan demikian perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat adalah bersifat riil dan kontan, yaitu apabila penjual telah menerima pembayaran secara tunai dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli, maka sudah terjadi transaksi jual beli tanah. Dengan demikian penyerahan dan

jual beli tidak dapat dipisahkan, tetapi harus selalu bersamaan.

Dalam hal pembuktian bahwa telah terjadi pengalihan hak atas tanah, hukum adat tidak mensyaratkan adanya bentuk formalitas, karena perjanjian tersebut dianggap telah mengikat secara moral bagi para pihak dan kalau diadakan secara tertulis semata-mata hanya sebagai alat bukti saja, jika dikemudian hari ada yang menuntut proses pengalihan hak tersebut

Biasanya proses jual beli tanah dilakukan di muka kepala persekutuan adat (Desa), yang mana bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli tanah tersebut. Dengan demikian perjanjian jual beli tanah tersebut dianggap terang dan sah oleh masyarakat.

## 2. Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Perdata

Defenisi jual beli menurut hukum perdata dapat kita lihat dalam. Buku II bab ke lima Pasal 1457 KUH Perdata yaitu :

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu keberidaan, dan pihak lain untuk membayar yang telah diperjanjikan.

Menurut Subekti (1982 : 13 ), defenisi tentang jual beli menurut hukum perdata adalah :

Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak atas suatu barang, sedangkan pihak lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diambil suatu kesimpulan bahwa perjanjian jual beli tanah menurut BW adalah suatu perjanjian dengan mana

piliak penjual tanah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanahnya, sedangkan piliak pembeli tanah tersebut mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian obligator (mengikat), karena perjanjian tersebut meJahirkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Mengenai hal itu Tunggadi (1979 : 10) menyatakan sebagai berikut:

Sebagian besar dari perjanjian adalah sepakat untuk menimbulkan hubungan hukum atau perikatan, seperti jual beli, sewa-menyewa, pembenan kuasa dan lam-lain. Dan perjanjian ini disebut perjanjian obligator.

Jual beli ini sesuai dengan asas konsesualisme dalam hu.kiun positif, yaitu perjanjian sudah dilahirkan pada saat terjadinya kesepakatan. Daiam Pasal 1458 KUH Perdata nienyatakan bahwa :

Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-oiang ini memcapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu beluin telah diserahkan niaupun harganya belum dibayar.

Dengan demikian hak milik atas tanah yang diperjanjikan belum bcralih secara sah sebelum adanya penyerahan menurut hukum oleh penjual kepada pembeli di hadapan pejabat yang berwenang, dan pejabar tersebut haruslah mengeluarkan akta balik nama atas tanah tersebut. Sehubungan dengan itu

Perangin (1985 : 14) mengemukakan :

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli hanya jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis. yang v/ajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, sesuai dengan Pasal 1459 BW.

### 3. Jual beli hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Baik dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun dalam peraturan pelaksanaannya penjelasan mengenai pengertian jual beli tanah tidaklah diuraikan secara rinci, namun dalam hal ini kita dapat menemui beberapa pasal mengenai jual beli tanah.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyebutkan :

Jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemben'an menurut adat dan perbuatan-perbuatan iain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah, yang man;i pelaksanaan dan pengawasarmya akan diatur dengan peraUtiran pemerintah.

Sedangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 ayat (1) menyatakan sebagai berikut :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rurnah susun melalui jual beli, tukar menukar,hibah, pemasukan data pemsahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak meJalui JeJang hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat (2) menyatakan :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT,

Ketentuan di atas merupakan realisasi dari Pasal 26 ayat (1) UU?A, dimana jual beli tanah diartikan sebagai pemindahan hak yang harus melalui seorang PPAT, yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah. Namun demikian ada pengecualian seperti yang diterangkan dalam ayat 2 diatas. Sehubungan dengan itu Parlindungan (1999 : 133) mengemukakan bahwa: Pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya harus melalui seorang PPAT, namun ada pengecualian yang dimungkinkan jika menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan dapat juga diterima sebelum diangkat seorang PPAT.

#### **D. Larangan Penjualan Tanah Terhadap Tanah yang Diperoleh dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi**

Pelaksanaan transmigrasi diharapkan untuk mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan yang telah ditentukan. Untuk itu transmigran diharapkan untuk dapat meningkatkan taraf hidupnya dengan meningkatkan efektifitas penggunaan tanah dalam rangka pembangunan daerah. Namun dalam kenyataannya kebijakan pemerintah tersebut belum sepenuhnya disadari oleh transmigran itu sendiri. Hal ini yang menyebabkan seringkali terjadi pemindahan hak atas tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan transmigrasi kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah- tanah tersebut dapat menimbulkan kesulitan bagi transmigran dengan keluarganya

dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Perbuatan ini juga dapat mengakibatkan kerugian terhadap pemerintah. karena telah mengeluarkan biaya yang besar dalam pelaksanaan transmigrasi tersebut.,

Permasalahan tersebut dipandang perlu unruk ditangani secara serius agar tanah-tanah yang telah diberikan kepada transmigran dapat dicegah dari kemungkinan pemindahan kepada pihak yang lain. Untuk itu pemerintah telah mengeluarkan aturan melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah yang diperoleh dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi.

Dalam Pasal 1 telah ditentukan agar setiap surat keputusan tentang pemberian hak milik atas tanah kepada transmigran, harus dicantumkan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak didaftarkannya surat keputusan pemberian hak milik tersebut pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat, tanah tersebut dilarang untuk dialihkan haknya kepada siapa pun, kecuali setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II (Kabupaten) setempat.
- b. Ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 UU No. 56 Tahun 1960 berlaku juga bagi transmigran.
- c. Syarat-syarat tersebut diatas harus dicatat/didaftar dalam buku tanah dan dalam sertifikat tanda bukti hak tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam pasal 2 ditentukan pula agar Gubernur Kepala Daerah Tingkat I (Provinsi) dimana dalam wilayah kerjanya terdapat proyek-proyek transmigrasi hendaknya segerah memberi instruksi kepada para Bupati untuk

mengadakan pengawasan terhadap semua tanah-tanah milik transmigran yang diperoleh dari pemerintah dalam rangka pelaksanaan transmigrasi.

Pasal 3 dijelaskan bahwa Bupati Cq. Kepala Sub Direktorat Agraria Daerah untuk segera mengadakan tindakan terhadap tanah-tanah milik transmigran yang diperoleh dari pelaksanaan transmigrasi dengan mencatat syarat-syarat tersebut dalam Buku Tanah maupun Sertifikat tanda Bukti Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Dalam hubungannya dengan larangan penjualan terhadap tanah-tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan transmigrasi (Parlindungan, 1983 :21):

Dan khusus untuk transmigrasi ini, untuk mempersiapkan lahannya memakan biaya pemerintah yang besar sekali dan dari persiapan hingga berfungsi akan memakan waktu lebih kurang 3 tahun, adalah wajar tidak diperbolehkan untuk diperjual-belikan lagi kecuali kepada pemerintah.

Penjualan tanah-tanah transmigrasi tidak diperbolehkan, karena akan sangat merugikan pemerintah yang telah mengeluarkan biaya dan waktu yang cukup lama. Larangan tersebut juga dimaksudkan agar transmigran dapat menyadari bahwa tanah yang mereka peroleh tersebut diperoleh melalui suatu persiapan yang panjang dan proses penjarangan yang ketat.

Pengawasan terhadap tanah-tanah transmigrasi di lapangan dapat terlaksana dengan baik apabila tugas tersebut lebih ditekankan kepada para Kepala Desa dan Kepala-kepala UPT. Dalam hal ini para Kepala Desa dan Kepala UPT diberikan tugas untuk mengawasi perkembangan di wilayahnya dan kemudian memberikan laporan kepada instansi terkait.

Peraturan ini sebetulnya tidak mencantumkan sanksi hukum yang jelas terhadap pelanggaran pemindahan (penjualan) hak atas tanah yang diperoleh dari pelaksanaan transmigrasi, tapi dalam peraturan-peraturan yang lain sebelum berlakunya peraturan ini terdapat sanksi yang jelas. Peraturan-peraturan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 3 Tahun 1967 tentang Penggunaan Tanah Di Daerah Transmigrasi dan Hak-hak Atas Tanah Untuk Para Transmigran dan Keluarganya. Dalam pasal 2 ayat 4 (c) menjelaskan bahwa semua perbuatan apapun untuk memindahkan tanah itu (transmigrasi) kepada orang lain dilarang dan akan menjadi batal karena hukum. Kemudian dalam sub (e) ayat ini menjelaskan bahwa jika syarat-syarat tersebut dilanggar/ tidak terpenuhi maka dapat dijadikan alasan untuk mencabut kembali tanah yang bersangkutan.
2. Instruksi bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Koperasi Nomor 25 Tahun 1974 tentang penyerahan sertifikat hak tanah dan pengawasan/ pengamanan pemilikan tanah para transmigran. Pada Diktuin Ketiga ditentukan bahwa :
  - a. Kepala Direktorat Transmigrasi Propinsi (Provinsi) untuk melarang setiap bentuk pemindahan atas tanah dari para transmigran di daerah kerja masing-masing, selama daerah itu masih dalam pengelolaan Direktorat Transmigrasi Propinsi dan belum diserahkan kepada Gubernur Kepala

Daerah setempat.

- b. Tanah-tanah milik transmigran yang berada dalam area bekas daerah transmigrasi yang sudah diserahkan kepada Gubernur Kepala Daerah setempat, hanya dapat dipindahkan/dialihkan setelah ada izin dari Kepala Direktorat Agraria Propinsi dengan pertimbangan Kepala Direktorat Transmigrasi Propinsi setempat. Diktum keempat menjelaskan bahwa untuk mengambi! tindakan terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi pada diktum ketiga sesuai dengan peraturan yang berlaku.