

**PENJUALAN TANAH SUBSIDI PEMERINTAH OLEH
TRANSMIGRAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 29 TAHUN 2009 TENTANG
KETRANSMIGRASIAN¹**

leh : Ayu Cakrawarti Fitri Utami²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi dan apa transmigran dapat menjual tanah subsidi pemerintah yang diperoleh pada saat mengikuti program transmigrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi didasarkan pada pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan maupun hubungan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga daerah tujuan dapat diandalkan untuk meningkatkan taraf hidup transmigran beserta keluarganya, serta potensi wilayah yang memungkinkan bagi upaya mewujudkan pusat pertumbuhan wilayah yang dapat menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru. 2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009, transmigran tidak dapat menjual tanah subsidi pemerintah yang diperolehnya pada saat mengikuti program transmigrasi. Kecuali telah memiliki hak selama 20 (dua puluh) tahun atau transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan. Apabila terjadi jual beli di luar ketentuan dimaksud berarti tidak sah.

Kata kunci: **Penjualan Tanah, Subsidi Pemerintah, Transmigran.**

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam bercocok tanam bagi petani, tempat untuk memakamkan manusia jika ia meninggal dunia. Juga tempat untuk kehidupan manusia, mempunyai arti yang sangat penting yakni merupakan tempat berproduksi agar menghasilkan barang dan jasa. Selain itu tanah juga merupakan aset yang mempunyai nilai ekonomis dan merupakan aset

hukum, jika tanah yang dikuasai oleh pemerintah mendapat gangguan dari pihak lain harus mendapatkan perlindungan hukum.³

Peraturan perundangan tentang Transmigrasi di Indonesia pada awalnya dibuat pada era pemerintahan Orde Baru yakni Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1972 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Transmigrasi. Menurut UU tersebut tanah yang diberikan pada para transmigran berdasarkan hak pakai dan setelah dimanfaatkan dengan baik dalam rentang waktu minimal 5 tahun, maka hak tersebut dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Hal ini sesuai dengan bunyi dari penjelasan Pasal 7 alinea 3 UU Nomor 3 Tahun 1972, bunyinya sebagai berikut : Pemberian hak-hak atas tanah kepada para transmigran dilakukan secara bertahap dan bertingkat berdasarkan atas ketentuan-ketentuan prosedur Agraria khusus di Daerah Transmigrasi.

Hal di atas, memberikan dasar-dasar edukatif kepada warga transmigran untuk secara aktif mengerjakan tanahnya dan apabila benar tanah pertanian tersebut dikerjakan secara produktif, maka haknya dapat ditingkatkan dari hak atas tanah yang lebih rendah pada hak-hak atas tanah yang lebih tinggi, yakni dari hak pakai menjadi hak milik.⁴

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk transmigrasi tidak bisa terlepas dari peraturan tentang pengadaan tanah, yang mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan pribadi akan terdesak oleh kepentingan umum, akan tetapi kedua kepentingan tersebut harus seimbang tidak berat sebelah. Sehingga dapat mencapai kemakmuran dan kebahagiaan rakyat secara menyeluruh. Hal ini merupakan ciri khas UUPA.

Proses utama yang menimbulkan hubungan hukum antara transmigran dengan tanah yang diperolehnya, didasarkan pada kebijakan penyediaan tanah di daerah tujuan transmigrasi. Penyediaan tanah yang dilakukan sangat menentukan berhasil tidaknya transmigran, sebaliknya penyediaan tanah yang tidak taat aturan hanya menimbulkan konflik

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Josina E. Londa, SH, MH; Max Sepang, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101192

³ Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigran*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 1.

⁴ Maria S.W. Soemardjono, *Op-cit*, hlm. 59.

horizontal yang menghadapkan transmigran dengan masyarakat Hukum Adat.

Untuk menjamin dapat dilaksanakannya pembangunan permukiman transmigrasi serta lahan garapannya, diperlukan adanya kepastian hak atas tanah yang dicadangkan untuk pembangunan transmigrasi. Pengadaan tanah untuk transmigrasi sesuai dengan penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 15 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (UU Nomor 29 Tahun 2009) dalam penjelasannya bahwa : Penyediaan tanah bagi penyelenggaraan transmigrasi dapat berasal dari tanah negara dan/tanah hak. Apabila berasal dari tanah hak, tanah dimaksud harus terlebih dahulu dibebaskan dari segala hak atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya, dan selanjutnya diproses hak pengelolaannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Dengan berlakunya UU Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian, sudah mengatur sangat jelas, menekankan bahwa pemilihan calon lokasi transmigrasi harus benar-benar memperhatikan aspek, fisik, ekonomi, sosial budaya maupun hubungan-hubungan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga daerah tujuan dapat diandalkan sebagai harapan meningkatkan taraf hidup transmigran dan keluarganya. Dan dalam kenyataannya transmigran menjual tanah hasil subsidi pemerintah yang diperolehnya pada saat mengikuti program transmigrasi. Hal ini merupakan hal yang menarik untuk dibahas, sehingga penulis menulis skripsi ini dengan judul : Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran Menurut Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Ketransmigrasian.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi?
2. Apakah transmigran dapat menjual tanah subsidi pemerintah yang diperoleh pada saat mengikuti program transmigrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma). Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya.

Bahan-bahan yang telah dihimpun selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisa kualitatif, di mana hasilnya disusun dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

PEMBAHASAN

A. Kebijakan Pemerintah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Transmigrasi

Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan keamanan serta atas usul Menteri dalam Negeri, maka daerah yang dipandang perlu dan tepat untuk menempatkan transmigran dapat ditetapkan sebagai Daerah Transmigrasi berdasarkan Keputusan Presiden.

Pengertian pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan keamanan diuraikan sebagai berikut :

- a. Daerahnya masih kosong atau jarang penduduknya.
- b. Areal tanah yang masih cukup luas bagi kemungkinan usaha-usaha pertanian dalam arti luas.
- c. Memungkinkan untuk memberikan lapangan kerja dan lapangan penghidupan baru yang lebih baik.
- d. Mempunyai arti vital dari segi keamanan bagi negara dan bangsa.
- e. Alasan-alasan lain yang dipandang perlu oleh pemerintah.

Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi sangat menekankan pemilihan calon lokasi atau daerah transmigrasi harus benar-benar memperhatikan aspek fisik, ekonomi, sosial budaya maupun hubungan-hubungan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga daerah tujuan dapat diandalkan sebagai harapan untuk

meningkatkan taraf hidup transmigran beserta keluarganya.

Setelah berlakunya UU Nomor 15 Tahun 1997 yang telah diubah dengan UU Nomor 29 Tahun 2009, pada Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa Wilayah Pengembangan Transmigrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 penetapannya didasarkan pada pertimbangan potensi wilayah yang memungkinkan pengembangannya bagi upaya mewujudkan pusat pertumbuhan wilayah dan dapat menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru sehingga diharapkan akan mempercepat proses pembangunan selanjutnya.

Sedangkan peraturan pelaksanaan tentang Penyelenggaraan Transmigrasi pada Pasal 21 menentukan sebagai berikut :

- (1) Peruntukan kawasan sebagai rencana Lokasi Permukiman Transmigrasi harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau daerah.
- (2) Selain harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), kawasan tersebut harus memenuhi syarat, sebagai berikut :
 - a) Memiliki potensi untuk pengembangan usaha primer, sekunder dan atau tersier.
 - b) Tersedia prasarana dan sarana permukiman.
 - c) Tingkat kepadatan penduduk rendah.

Terhadap daerah yang akan dijadikan lokasi permukiman transmigrasi maupun wilayah pengembangan transmigrasi, harus diadakan penelitian mendasar terlebih dahulu oleh pihak pemerintah daerah setempat dan setelah mendapatkan yang menyediakan data fisik, ekonomi, sosial budaya yang dijadikan sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan program secara menyeluruh. Jika dari hasil analisis penelitian tersebut menunjukkan bahwa syarat sebagai daerah calon lokasi harus terpenuhi, maka diusulkan kepada Presiden untuk ditetapkan dalam Surat Keputusan Presiden sebagai daerah lokasi transmigrasi.

Hal ini dilakukan melalui penyerahan wewenang dalam pelayanan pertanahan dari kebijakan penentuan lokasi penempatan transmigrasi contohnya, di Provinsi Bengkulu, antara lain di Kecamatan Seluma Selatan, Talang Empat, Kecamatan Pondok Kelapa dan

Putri Hijau. Pernyataan ini relevan dengan teori kewenangan yakni pemerintah pusat memberikan wewenang pada pemerintah daerah untuk menentukan dan menyediakan atau menunjuk tanah di wilayahnya sebagai daerah tujuan transmigrasi.⁴

Pelaksanaan transmigrasi dengan berlakunya UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah dapat dilaksanakan berdasarkan perjanjian antara Gubernur selaku pemerintah daerah pengirim (asal) transmigran dengan Gubernur pemerintah daerah penerima (tujuan) transmigran, tanpa campur tangan pemerintah pusat.⁵

Farida Fitriyah mengatakan :⁶

Berdasarkan penelitian ditemukan hasil kajian bahwa proses penentuan lokasi transmigrasi khususnya di Provinsi Bengkulu maupun di daerah lain di Indonesia pada umumnya, hampir rata-rata tidak mentaati prosedur hukum. Tanah-tanah yang disediakan untuk lokasi transmigrasi adalah selain tanah yang dikuasai langsung oleh negara, juga tanah marga atau tanah ulayat yang telah dikuasai oleh masyarakat adat setempat secara turun temurun dengan budaya ladang berpindah.

Hal tersebut dapat dibuktikan dari kasus-kasus yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan sertifikasi tanah untuk transmigrasi yang terjadi di Provinsi Bengkulu. Antara lain, kasus di Desa Harapan Makmur Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang masuk ke wilayah Bengkulu Tengah), merupakan penggabungan dari dua desa transmigrasi yakni Desa Margo Mulyo dan Desa Pematang Rejo keduanya berada dalam satu Kecamatan Talang Empat, pada tahun 1990. Luas wilayah Desa Harapan Makmur 911,5 hektar, berdasarkan SK. Gubernur Bengkulu No. 24/SK/TSM/1982. Dengan jumlah penduduk sebanyak kurang lebih 580 KK dan sekitar 2700 jiwa yang terdiri laki-laki 1250 orang dan perempuan 1450 orang.

Keterangan yang diberikan oleh mantan Kepala Desa Harapan Makmur Aminudin, tanah seluas 911,5 hektar dari wilayah desanya tersebut, ada tanah seluas 349,8 hektar yang

⁴ Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 71.

⁵ *Ibid*, hlm. 71-72.

⁶ *Ibid*, hlm. 72.

diklaim oleh masyarakat adat suku Lembak yang merupakan penduduk desa Taba Pasemah sebagai tanah hak milik mereka, yang diambil oleh pemerintah tanpa mendapatkan ganti rugi sama sekali. Ini menjadi awal dari adanya konflik penguasaan tanah antara warga masyarakat desa Harapan Makmur dan Taba Pasemah Kecamatan Pondok Kelapa Kabupaten Bengkulu Utara.

Dari apa yang dikemukakan oleh Farida Fitriyah di atas, bahwa pengadaan tanah untuk transmigrasi adalah selain tanah yang dikuasai langsung oleh negara, juga tanah ulayat yang telah dikuasai oleh masyarakat adat secara turun temurun dengan budaya ladang berpindah. Dan yang menjadi akar permasalahan di daerah transmigrasi yaitu tanah hak ulayat atau tanah hak milik adat diambil oleh pemerintah tanpa mendapatkan ganti rugi sama sekali. Seharusnya pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi memberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara bukan tanah milik adat tanah ulayat dan tidak memberikan ganti rugi kepada pemilik.

Mengenai tanah negara, UUPA dan undang-undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang digunakan bagi tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, di mana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan.⁷

Mengenai istilah tanah negara tersebut A.P. Parlindungan mengatakan :⁸

Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak dikenal. Yang ada hanyalah tanah yang dikuasai oleh negara. Dalam Pasal 1 atau Pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang dikuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian,

dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara. Padahal, pada kenyataannya tidaklah demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA.

B. Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Ketransmigrasian, transmigrasi pada transmigrasi umum berhak untuk memperoleh bantuan dan pemerintah berupa antara lain, lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik. Dalam pelaksanaan UU Ketransmigrasian tersebut ditegaskan pemberian sekurang-kurangnya 2 hektar ini sesuai dengan UUPA yaitu mengenai batas minimum tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan dengan pengertian bahwa dapat diberikan pembagian lebih dari 2 hektar disesuaikan dengan kondisi tanah setempat, jenis atau macam produksi pertaniannya misalnya untuk menanam tanaman komoditi ekspor serta kemampuan mengolah tanah.

Pada UU Ketransmigrasian, tidak diatur tentang luasan tanah yang akan diberikan pada masing-masing Kepala Keluarga transmigran, baik tanah untuk lahan maupun tanah untuk permukiman. Pada Pasal 13 ayat (1) huruf c, berbunyi : Transmigran pada Transmigrasi Umum berhak untuk memperoleh bantuan dari pemerintah berupa lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik. Pasal 14 ayat (1) huruf d, berbunyi : Transmigran pada Transmigrasi Swakarsa Berbantuan memperoleh bantuan dari pemerintah berupa: lahan usaha dan/atau sarana usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik.

Dan Pasal 15 ayat (1) huruf d, yang menentukan : pemberian lahan tempat tinggal dan lahan usaha bagi transmigran Swakarsa Mandiri dengan status hak milik, serta ramuan rumah. Dari ketiga Pasal di atas, tidak ada satu pasal-pun yang menyebutkan ukuran luas lahan bagi transmigran.

⁷ Anonim, *Studi Pendefinisian dan Penyederhanaan Perangkat Penguasaan Tanah*, P3KP, Jakarta, 2004, hlm. 3-4.

⁸ A.P. Parlindungan, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 24.

Sejak pemerintahan Orde Baru kepada para transmigran dalam transmigrasi umum setiap kepala keluarga mendapatkan tanah 2 hektar sudah termasuk tanah lahan untuk usaha dan tanah pekarangan. Namun ketika masa reformasi sekarang ini, tahahnya sudah semakin kurang. Maka tanah yang diberikan pada para transmigran baik untuk usaha dan pekarangan atau permukiman, hanya 1 hektar per kepala keluarga. Dengan masa percobaan selama 1 tahun, baru mendapatkan Sertifikat Hak Miliknya.²⁰

Pembangunan Kawasan Transmigrasi dirancang secara holistik dan komprehensif sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam bentuk Wilayah Pengembangan Transmigrasi atau Lokasi Permukiman Transmigrasi. Pengembangan Wilayah Pengembangan Transmigrasi diarahkan untuk mewujudkan pusat pertumbuhan baru sebagai Kawasan Perkotaan Baru, sedangkan Lokasi Permukiman Transmigrasi diarahkan untuk mendukung pusat pertumbuhan yang telah ada atau yang sedang berkembang sebagai Kawasan Perkotaan Baru.

Pembangunan Kawasan Transmigrasi sekaligus untuk mengintegrasikan upaya penataan persebaran penduduk yang serasi dan seimbang sesuai dengan daya dukung alam dan daya tampung lingkungan dengan mengakui hak orang untuk bermigrasi, mengadopsi visi jangka panjang untuk tata ruang urban demi perencanaan penggunaan lahan yang lestari, dan mendukung strategi urbanisasi secara terpadu.

Pembangunan transmigrasi merupakan salah satu upaya percepatan pembangunan kota-kota kecil terutama di luar pulau Jawa, untuk meningkatkan perannya sebagai motor penggerak pembangunan daerah untuk meningkatkan daya saing daerah yang masih rendah sebagai akibat antara lain dari :

1. Lebarnya kesenjangan pembangunan antarwilayah, terutama antara kawasan perdesaan perkotaan, kawasan pedalaman-pesisir, Jawa-luar Jawa, dan antara kawasan Timur-Barat.
2. Rendahnya keterkaitan antara pusat pertumbuhan dengan daerah belakang (*hinterland*), termasuk antara kota dan desa.

Indonesia telah mempunyai modal besar yang berupa sumber daya manusia dan juga sumber daya alam yang sangat luas, dan jika dapat memanfaatkannya dan memberdayakannya secara optimal, maka akan mendapatkan sumber daya dan kekuatan ekonomi yang nyata. Juga posisi geografis yang strategis yang terletak di tengah garis katulistiwa disertai dengan beragam budaya dan beraneka suku bangsa, adat istiadat, agama dan bahasa.

Banyak terjadi jual beli tanah transmigrasi yang dilakukan di bawah tangan. Praktik jual beli tanah transmigrasi ini dilakukan dengan musyawarah keluarga, setelah disetujui harganya maka dapat dilaksanakan transaksi yang dihadiri oleh anggota keluarga, kedua belah pihak dan Kepala Desa sebagai saksi. Sebelum menjual tanahnya pihak penjual melakukan musyawarah lebih dahulu dengan anggota keluarganya tentang luas tanah yang akan dijual dan harga yang akan ditawarkan pada pembeli. Setelah mencapai kesepakatan dan menurut hukum kedua belah pihak tersebut sudah cukup umur untuk melakukan perjanjian. Maka terjadilah jual tanah transmigrasi.

Jual beli tersebut tidak memakai akta jual beli, namun untuk sertifikatnya sudah dibalik nama pemilik kedua. Jual beli di bawah tangan ini, juga terjadi antara warga transmigran dengan masyarakat lokal yakni transaksi jual beli rumah beserta pekarangannya. Transaksi jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan lurah, RT dan keluarga dari kedua belah pihak, namun tidak didaftarkan pada PPAT.

Jika dikaji lebih dalam bahwa jual-beli tersebut sekalipun menurut hukum perjanjian sah, karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yakni adanya kata sepakat antara kedua belah pihak (penjual dan Pembeli); kedua belah pihak cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian; adanya suatu hal tertentu; dan kausa yang halal. Namun jual-beli ini semestinya tidak boleh terjadi 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 32 menentukan sebagai berikut :

²⁰ Farida Fatriyah, *Op-cit*, hlm. 86-87.

- (1) Hak Milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindah tangankan, kecuali :
 - a. Transmigran meninggal dunia.
 - b. Setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun.
 - c. Transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan.
- (2) Pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Tanah yang kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana pada ayat (2) diberikan pada transmigrasi pengganti.

Dari ketentuan tentang penyelenggaraan transmigrasi tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dipindah-tangankan termasuk diperjualbelikan, kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) tahun, atau transmigran pegawai negeri yang dialih-tugaskan.

Jual beli di bawah tangan sangat marak dilakukan para transmigran. Mereka menjual tanahnya lalu kembali ke Jawa. Selain itu jual beli tanah harus dilakukan di depan PPAT/Camat, untuk dapat dibuatkan aktanya. Perbuatan hukum yang terjadi antara transmigran dan warga setempat yakni berupa transaksi jualbeli rumah yang sekaligus tanah pekarangan, yang dilakukan di bawah tangan atau transaksi tersebut hanya dilakukan di hadapan Lurah, RT, dan keluarga yang bersangkutan, tidak sah. Tanpa surat resmi yang dikeluarkan oleh pejabat PPAT setempat, yang berwenang mengeluarkan akta sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah.

Sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA, yakni :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dengan adanya akta jual beli, maka dapat dilakukan balik nama. Keuntungannya bagi penjual tidak harus bayar PBB lagi, dan bagi pembeli hak atas tanahnya terlindungi dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain.

Pengetahuan dan pemahaman warga masyarakat mengenai prosedur transaksi tanah versi hukum positif masih sangat lemah. Keadaan ini diperparah oleh kuatnya pengaruh kebiasaan lokal. Sosialisasi produk-produk hukum agraria sektor pengalihan hak seharusnya dilakukan secara intensif bagi warga masyarakat, sehingga lebih membudaya dan dapat diikuti oleh masyarakat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk transmigrasi didasarkan pada pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan maupun hubungan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga daerah tujuan dapat diandalkan untuk meningkatkan taraf hidup transmigran beserta keluarganya, serta potensi wilayah yang memungkinkan bagi upaya mewujudkan pusat pertumbuhan wilayah yang dapat menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru.
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009, transmigran tidak dapat menjual tanah subsidi pemerintah yang diperolehnya pada saat mengikuti program

transmigrasi. Kecuali telah memiliki hak selama 20 (dua puluh) tahun atau transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan. Apabila terjadi jual beli di luar ketentuan dimaksud berarti tidak sah.

B. Saran

1. Seyogianya kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah bagi transmigrasi tidak hanya didasarkan pada pertimbangan sosial ekonomi dan pertahanan serta potensi wilayah tetapi juga status tanah yang akan diberikan kepada transmigran adalah berstatus tanah negara dan apabila tanah yang telah ditetapkan sudah ada hak, misalnya hak milik perorangan atau hak masyarakat adat, maka kepada pemilik hak sudah diberikan ganti rugi yang layak sebelum tanah tersebut diserahkan kepada transmigran agar tidak timbul masalah di kemudian hari.
2. Seyogianya pemerintah daerah yang menjadi daerah tujuan transmigrasi mengawasi dengan baik para transmigran yang telah mengikuti program transmigrasi agar tidak menjual tanah subsidi pemerintah secara ilegal.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, *Studi Pendefinisian dan Penyederhanaan Perangkat Penguasaan Tanah*, P3KP, Jakarta, 2004.
- Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, Universitas Brawijaya Press, Malang, 2011.
- Fitriyah Farida, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigran*, Setara Press, Malang, 2016.
- Ghomzah Achmad Ali H., *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2003.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- _____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Hutagulung Sukantij Arie, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.
- _____, dan Gunawan Markus, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Press, Jakarta, 2008.
- Ilmar Aminudin, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Martono, *Panca Marta Transmigrasi Terpadu Dalam Transmigrasi Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.
- M.D. Mahfud Moh., *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Murhaini Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009.
- Parlindungan A.P., *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Santoso Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015.
- Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Era Otonomi Daerah*, Tugu Jogja, 2005.
- Sembiring Julius, *Tanah Negara*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Sitorus Oloan, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1994.
- Slaats Herman, dkk, *Masalah Tanah Di Indonesia Dari Masa Ke Masa*, Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Soemardjono S.W. Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL); Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Sumardjono S.W. Maria, *Pengaturan Sumber Daya Alam Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- Wahid Muchtar, *Pokok-pokok Pikiran Mengenai Pembagian Urusan Pertanahan Dalam Otonomi*, KAPTI Agraria, Malang, 2005.

Yudosodo Siswono, *Transmigrasi Kebutuhan Negara Kepulauan Berpenduduk Heterogen*, PT Jurnalindo Aksara Grafika, Jakarta, 2003.

Perundang-undangan :

Undang-Undang RI Nomor 29 Tahun 2009
Tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian*.