Prosiding Seminar Nasional Lingkungan Lahan Basah *p-ISSN 2656-5021*
Volume 9 Nomor 3 Halaman 87-102 April 2024 *e-ISSN 2657-1579*

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH EKS TRANSMIGRASI DI KALIMANTAN SELATAN

Zakiyah, S.H., M.H.[a], Tavinayati, S.H., M.H.[b], Rabiatul Ma'rifah[c], Nur Aina Fitriah[d]

[a,b,c,d]Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Email korespondensi : zakiyah@ulm.ac.id

ABSTRAK

Di Kalimantan Selatan banyak permasalahan terkait jual beli tanah eks transmigrasi. Pembeli kesulitan dalam melakukan proses balik nama dikarenakan penjualnya (transmigran) tidak diketahui keberadaannya. Terhambatnya proses balik nama menimbulkan berbagai persoalan bagi pembeli.antara lain apabila si pembeli ingin menjual kembali atau menjaminkan tanah tersebut. Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat menganalisis perlindungan bagi pembeli tanah eks transmigrasi dan dapat menyelesaikan konflik pertanahan khususnya tanah eks tranmigrasi, sehingga dapat dijadikan bahan dalam pengambilan kebijakan bagi pemangku kepentingan yang berkaitan dengan lahan eks transmigrasi Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yang ditunjang dengan penelitian lapangan (field research) untuk mendapatkan data primer sehingga dapat menjawab tujuan dari penelitian ini. Hasil penelitian ini adalah :

1. *Kedudukan hukum penjual tanah eks transmigrasi*
   a. *Jika jual beli lahan eks transmigrasi dilakukan sebelum 15 tahun sejak penempatan transmigran, penjual tidak memiliki kedudukan hukum sebagai penjual karena bertentangan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014. Akibatnya jual beli tersebut tidak sah*
   b. *Jika jual beli dilakukan setelah 15 tahun sejak penempatan transmigrasi, penjual memiliki kedudukan hukum sebagai penjual, maka jual-belinya sah tetapi karena dilakukan dibawah tanganhak milik belum berpindah. Secara hukum, status tanah masih milik penjual.*
2. *Akibat hukum bagi pembeli tanah eks transmigrasi baik dilakukan sebelum atau setelah lewat waktu 15 tahun, tetap berada pada pihak yang dirugikan, Pembeli menguasai tanah tetapi sertipikat masih atas nama penjual. Perlindungan terhadap pembeli sangat lemah, kepastian hukum yang diinginkan pembeli melakukan proses balik nama terkendala karena penjual tidak diketahui lagi keberadaannya. Perlindungan terhadap Pembeli tanah eks transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut dikenal dengan program Kijang Mas Tala dan di Kabupaten Barito Kuala dinamakan program Padu Serasi.*

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, Tanah Eks Transmigrasi.

PENDAHULUAN

Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di wilayah pengembangan transmigrasi atau lokasi permukiman transmigrasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi disebutkan bahwa tanah yang diberikan kepada transmigran tidak dapat dipindahtangankan kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 tahun sejak penempatan. Pelanggaran terhadap ketentuan ini diancam dengan pencabutan haknya dan tanah kembali dikuasai negara. Namun dalam prakteknya banyak diantaratransmigran yang kembali ke daerah asal dan menjual tanahnya sementara belum cukup waktu 15 tahun untuk batas diperbolehkannya melakukan peralihan hak atas tanah .

Menurut Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian, jenis transmigrasi terdiri atas: (a). Transmigrasi Umum; (b). TransmigrasiSwakarsa Berbantuan; dan (c).Transmigrasi Swakarsa Mandiri.

Jenis transmigrasi di Kalimantan Selatan merupakan transmigrasi umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Dan pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan bantuan kepada transmigran. Kabupaten Tanah Laut dan Kabupaten Barito Kuala yang merupakan2 kabupaten yang paling banyak lokasi transmigrasinya di Propinsi Kalimantan Selatan. Praktikjual beli lahan tersebut dilakukan baik sebelum atau sesudah lewat waktu 15 tahun dan jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan.

Perjanjian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata adalah ”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain membayardengan harga yang disepakati”. Menurut ketentuan Pasal 1474 KUHPerdata, dalam perjanjian jual beli, kewajiban utama dari penjual yaitu “menyerahkan benda” yang diperjualbelikan kepada pembeli (*leveren*),dan pembeli mempunyai kewajiban “membayar harga” yang telah disepakati.

Kewajiban lain seorang penjual sebagaimana yang dimaksud Pasal 1491 KUH Perdata yakni penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitupertama penguasaan benda yang dijual secara aman tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Menurut Subekti, kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau

tuntutan dari pihak ketiga. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan pergantiankerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakimdihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut)[1] Dengan adanya ketentuan dalam Pasal 1491 KUHPerdata tersebut, seorang penjual harus menjamin bahwa setelah perjanjian jual beli dilaksanakan, si pembeli merasa aman dari tuntutan pihak ketiga dan terhindar dari cacat-cacat tersembunyi dari barang yang menjadi obyek jual beli. Apabila kewajiban penjual tersebut tidakdipenuhi oleh penjual dan berakibat merugikan pembeli maka si pembeli berhak menuntut ganti kerugian kepada si penjual.

Dalam kasus penjualan lahan eks transmigrasi di kabupaten tanah laut, si penjual memanglah pemilikdari lahan tersebut tetapi ada larangan bagi para transmigran memindahtangankan tanah sebelum 15 tahun.Disatu sisi, si penjual mempunyai alas hak sebagai penjual karena ia adalah pemilik lahan tetapi disisi lainada larangan menjual lahan tersebut kepada pihak ketiga sebelum masa 15 tahun terlewati. Keadaan ini menimbulkan berbagai persoalan hukum yakni apakah si penjual yang seorang trasmigran memiliki alas hukum sebagai seorang penjual dikarenakan adanya larangan memindahtangankan sebelum masa 15 tahunterlewati ? Seandainya perjanjian jual beli lahan tersebut telah terjadi juga maka pertanyaan selanjutnya apakah jual beli tersebut sah dimata hukum ? Apakah si pembeli dapat melakukan proses balik nama ? Daribeberapa kasus yang terjadi di kabupaten Tanah Laut, si penjual (transmigrant) setelah menjual lahannya tidak dikhetahui keberadaannya yang semakin menyulitkan si pembeli dalam proses balik nama sehingga berujung gugatan ke pengadilan.

Perjanjian jual beli yang obyeknya benda tetap maka penyerahan benda tetap (tidak bergerak) dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan dengan balik nama sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli tanah eks transmigrasi karena obyeknya berupa tanah, maka penyerahan dilakukan dengan cara melakukan proses balik nama di kantor pertanahan.

[1] Subekti.1989. Aneka Perjanjian. Bandung : Citra Aditya Bakti,hlm.17

Permasalahan akan timbul pada saat akan melakukan balik nama sertipikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertipikat kepemilikan tanah tersebut sebagai jaminan hutangnya. Akibat dari peralihan hak atas sertipikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan tersebut adalah sertipikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada kantor pertanahan, sertipikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit di bank atau Lembaga pembiayaan dan banyaknya muncul kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat dari pihak penjual/pemilik awal sertipikat tidak diketahui lagi keberadaannya yang mana kuasa-kuasa tersebut tidak dapat digunakan dikemudian hari dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan. Adapun upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan berusaha mencari tahu tentang keberadaan pihak penjual agar dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika pihak penjual tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah , maka dapat membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris di tempat mereka berada. Jika penjual telah meninggal dunia maka para ahli waris penjual dapat bertindak dan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual dengan terlebih dahulu dilakukan proses turun waris atas sertipikat di Kantor Pertanahan. Namun jika penjual sudah tidak diketahui keberadaannya lagi maka dapat dilakukan balik nama berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan apabila akan dijadikan jaminan kredit/pinjaman maka sertipikat tersebut harus di proses balik nama dengan cara sebagaimana tersebut diatas atau dapat menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.[2]

Berdasarkan latar belakang diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah membahas kedudukan hukum penjual tanah eks transmigrasi apakah ia memiliki kewenangan hukum bertindak sebagai penjual atau tidak, bagi si pembeli bagaimana status hukum dari tanah yang dibelinya secara dibawah tangan.dan menganalisis perlindungan bagi pembeli tanah eks transmigrasi dan dapat menyelesaikan konflik pertanahan eks tranmigrasi, sehingga dapat dijadikan bahan dalam pengambilan kebijakan bagi pemangku kepentingan yang berkaitan dengan lahan eks transmigrasi

[2]Sulasningsih.. peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar) | Sulasningsih | Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yang ditunjang dengan penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan data primer.

Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat perskriptif analitis, karena dari hasil analisis penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara menyeluruh (*holistik*), mendalam dan sistematis tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi Di Kalimantan Selatan. Apakah Pembeli Tanah Eks Transmigrasi Di Kalimantan Selatan sudah mendapatkan perlindungan hukum dan pola penyelesaian permasalahan tentang pemindahan hak milik atas tanah eks lahan transmigrasi kedepannya dapat dijadikan sebagai bahan dalam pengambilan kebijakan dari pemangku kepentingan dibidangnya.

Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Data yang telah terkumpul baik dari hasil studi kepustakaan, observasi, maupun wawancara dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Data tersebut kemudian ditafsirkan dan dianalisis guna mendapatkan kejelasan (pemecahan dari masalah yang akan dibahas).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Penjual Tanah Eks Transmigrasi di Kalimantan Selatan

Berbicara mengenai perjanjian jual beli, maka setiap pihak yang membuat perjanjian harus memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat menjadi sah dan mengikat bagi para pihak. Empat syarat sahnya perjanjian tersebut adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Kausa yang halal.

Kedudukan hukum penjual berkaitan dengan persoalan apakah penjual memenuhi syarat "Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian", dengan kata lain apakah penjual memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual atau tidak.

Kewenangan bertindak melakukan perbuatan hukum adalah orang yang cakap. Cakap yang dimaksud oleh Pasal 1330 KUH Perdata adalah orang yang dewasa dan sehat akal pikiran serta tidakdilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu[3]. Jadi kapan seorang penjual dipandang cakap. Menurut Pasal 1491 KUHPerdata mensyaratkan si penjual haruslah pemilik dari barangyang menjadi obyek jual beli paling tidak pada saat barang diserahkan ia adalah pemilik dari barang.

Oleh karena itu, apabila si penjual bukanlah pemil Ada dua hal yang menyebabkan suatu perjanjian tidak sah sehingga tidak mengikat para pihak yaitu karena tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata dan yang kedua tidak sahnya perjanjian dikarenakan tidak terpenuhinya prosedur yang ditentukan undang-undang untuk perjanjian tertentu

Apakah jual beli tanah eks transmigrasi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana syarat-syarat yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata,yaitu :

Syarat "sepakat yang membuat perjanjian" adalah penjual dan pembeli sepakat melakukan jual beli tanah eks transmigrasi, tidak ada cacat kehendak didalamnya baik itu dwaling, dwang, bedrog ataupun penyalahgunaan keadaan. Unsur sepakat terpenuhi dalam jual beli tanah eks transmigran.

Syarat "kecakapan untuk membuat suatu perjanjian" dalam hal ini penjual dan pembeli memenuhi unsur kecakapan karena sudah dewasa dan sehat akal pikirannya'

Syarat "suatu hal tertentu" yaitu obyek perjanjiannya terang dan jelas yakni tanah milik transmigran yang memang diberikan pemerintah sebagai hak nya

Syarat "kausa yang halal" adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum. Perbuatan transmigran yang menjualtanah miliknya sebelum waktu 15 tahun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yakni Pasal31 PP No.3 Tahun 2014. Pasal 31 ini melarang transmigran memindahtangankan tanah yang sudah jadi miliknya dengan ancaman pencabutan hak. Apabila tidak ada pelarangan yang demikian maka tujuan transmigrasi untuk pemerataan pembangunan, penyebaran penduduk dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat menjadi tidak tercapai.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi unsur causa yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pembatalan perjanjian haruslah dilakukan dimuka pengadilan (Pasal 1266 huruf (b) KUH Perdata). Hakim dalam putusannya akan menyatakan perjanjian yang tidak memenuhi Causa yang halal batal demi hukum dan para pihak kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjian itu diadakan. Dengan demikian

[3]Subekti, *Op.Cit*. hlm.45

dalam kacamata hukum perjanjian jual beli tanah transmigrasi tidak pernah terjadi, tanah tetap milik penjual. Jadi jual beli tanah eks transmigrasi sebelum jangka waktu 15 tahun sejak penempatan tidak sah. Sedangkan untuk jual beli yang dilakukan setelah jangka waktu 15 tahun maka jual beli tersebut sah karena tidak bertentangan dengan Pasal 31 PP No.3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggara Transmigrasi,

Persoalan yang kedua adalah apakah dari segi prosedur jual beli tanah eks transmigrasi tersebut sudah sesuai dengan ketentuan jual beli barang tidak bergerak. Tanah adalah benda tidak bergerak sehingga cara peralihan haknya berbeda dengan barang bergerak yang cukup dengan penyerahan nyata barang yang menjadi obyek jual beli maka pada saat itu sudah terjadi peralihan hak.

Jual beli dianggap telah terjadi antara keduabelah pihak seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harga belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata). Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian[4].

Secara umum karena jual beli merupakan perjanjian konsensuil dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak perjanjian jual beli tersebut sudah lahir. Berdasarkan asas konsensualisme, jual beli tanah eks transmigrasi telah lahir. Tetapi dilihat dari syarat sahnya perjanjian belum tentu jual beli tersebut sah. Apalagi obyek jual belinya adalah benda tidak bergerak yakni tanah.

Pasal 1459 menyatakan hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616. Yang dimaksud penyerahan disiniadalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang itu. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau levering secara yuridis bukannya penyerahan *feitelijk*[5]. Yang dimaksud dengan penyerahan yuridis adalah pemindahan hak milik dari penjual ke pembeli.

Sebagaimana sudah disinggung dalam uraian diatas penyerahan barang bergerak cukup dengan penyerahan secara nyata (*feitelijk)* maka hak milik sudah berpindah. Tetapi untuk barang tidak bergerak berupa tanah penyerahan hak milik haruslah dengan proses balik nama. Proses balik nama harus dilakukan didepan Pejabat Yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli (AJB). Dengan AJB ini maka baru bisa dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

Jual beli tanah eks transmigrasi baik yang di Tanah Laut maupun Barito Kuala pada umumnya dilakukan dibawah tangan baik itu dilakukan sebelum atau sesudah lewat waktu 15 tahun. Jual belinya mungkin saja sah tetapi tetap saja hak milik belum beralih karena secara prosedur tidak terpenuhi karena tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi secara prosedur jual beli tersebut tidak sah dimata hukum.ik dari barang makai ia tidak memiliki kewenangan untuk bertindak.

[4] P.N.H. Simanjuntak.2015. Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Kencana : hlm. 305

Pasal 1491 KUH Perdata melarang orang yang bukan pemilik barang untuk melakukan transaksi jual beli. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berakibat perjanjian jual beli batal demi hukum. Dari kacamata hukum perjanjian jual beli yang mana penjualnya bukan lah pemilik perjanjian demikian dianggap tidak pernah ada atau dengan bahasa yang lain perjanjian tersebut tidak sah. Perbuatan penjual yag tidak wenang merupakan perbuatan melawan hukum yakni melanggar ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

Dalam kasus jual beli lahan eks transmigrasi di kabupaten Tanah Laut dan kabupaten Barito Kuala sebagai lokasi terbesar untuk transmigrasi di propinsi Kalimantan Selatan ada 2 (dua) persoalan yakni :

a. Apakah penjual memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual ?
b. Apakah proses jual beli lahan eks transmigrasi sudah sesuai dengan prosedur atau tidak ?

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 Pasal 31 mengatur bahwa

(1). Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP- Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tidak dapat dipindahtangankan,kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.

(2). Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atastanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

(3). Hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan pencabutan hakatas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 diatas transmigran hanya boleh menjual tanahnya apabila sudah lampau waktu 15 tahun terhitung sejak penempatan. Dengan demikian, pemilik lahan eks transmigrasi memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual setelah waktu 15 tahun terlewati. Sebaliknya, apabila transaksi berlangsung sebelum 15 tahun, penjual tidak memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual.

Selain itu kalau dianalisis dari syarat sahnya perjanjian keempat yaitu adanya “kausa yang halal”, maka perbuatan transmigrant yang menjual tanahnya sebelum 15 tahun sejak penempatannya bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014, sehingga mengandunga kausa yang tidak halal karena bertentangan dengan ketentuan perundangp-undangan.

[5] Subekti.*Op. Cit* ,hlm.79

Dalam proses jual beli apakah sesuai dengan dengan prosedur atau tidak mengingat tanah adalah barang tidak bergerak yang kalau dipindahtangankan harus memenuhi prosedur khusus yakni harus melalui notaris/PPAT. Apabila proses jual beli tersebut tidak sesuai prosedur yang maka jual beli tersebut tidak sah. Dalam sistem KUHPerdata , perjanjian bersifat obligator yaitu baru melahirkan hak dan kewajiban belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih setelah dilakukannya *levering* (penyerahan),levering untuk barang tidak bergerak adalah dengan balik nama. Apabila jual beli tidak sesuai prosedur ataujual beli dibawah tangan, perpindahan hak milik belum terjadi. Secara yuridis tanah tersebut masih milikpenjual (nama disertipikat masih nama penjual). Hasil temuan penelitian di lapangan menunjukan sebagianbesar jual beli lahan eks transmigran dilakukan dibawah tangan sehingga tanah tersebut secara yuridis masih milik penjual padahal pembeli sudah membayar harga tanah.

Akibat Hukum Bagi Pembeli Tanah Eks Transmigran Di Kalimantan Selatan

Akibat hukum bagi pembeli apabila jual beli tersebut tidak sah tentu saja akan merugikan si pembeli. Jual beli tersebut tidak sah bisa karena 2 (dua) hal yakni karena tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUH Perdata dan yang kedua tidak sahnya jual beli dikarenakan tidak terpenuhinya prosedur yang ditentukan untuk jual beli barang tidak bergerak

Apa akibat hukum bagi pembeli apabila :

a. Pembeli membeli lahan yang penjualnya tidak memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual ?
b. Penjual memiliki kewenangan bertindak tetapi jual beli lahan tersebut dilakukan dibawah tangan atau tidak sesuai dengan prosedur

Dalam kasus pertama, dimana penjualnya tidak memiliki kewenangan bertindak sebagai penjual, dan jual beli tidak memenuhi syarat kausa yang halal karena melanggar ketentuan Pasal 3 PP Nomor 4 Tanun 2014, maka berakibat perjanjian jual beli batal demi hukum. Oleh karena itu, dari kacamata hukum jual beli tersebut tidak pernah terjadi. Dengan demikian, tanah lahan eks transmigran tetaplah milik penjual.

Pada kasus kedua, Penjual memiliki kewenangan bertindak (karena jual beli dilakukan setelah melewati waktu 15 sejak penempatan) tetapi jual beli lahan tersebut dilakukan dibawah tangan atau tidak sesuai dengan prosedur jual beli tanah maka secara hukum tidak terjadi peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, tanah secara hukum tetaplah milik penjual.

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibaut oleh PPAT”

Hal ini menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihanhak atas tanah ke kantor pertanahan, jual beli ha katas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.[6]

Dampak yang diterima oleh pihak pembeli jika dalam melakukan jual beli tanah tanpa akta jual belidi hadapan PPAT adalah pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanahyang telah dibelinya karena menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendahdaripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yangtermuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.[7]

Pada situasi demikian, pembeli lah yang merupakan pihak yang dirugikan, dia sudah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yakni menyerahkan sejumlah uang guna pembayaran harga tetapi secara hukum tanah tetap milik penjual. Meskipun pembeli menguasai tanah tetapi tidak ada jaminan kepastian hukum bagi pembeli. Kondisi yang demikian menimbulkan berbagai persoalan yakni :

1). Masalah waris

Ketidakpastian secara hukum berimbas pada persoalan waris. Adanya ketidakpastian bagi ahli waris yang mewarisi tanah dimana sertipikat tanahnya masih ada nama penjual. Balik nama dari pewaris ke ahli waris menjadi terkendala. Pemecahan warisan juga tidak dapat dilakukan.

2). Apabila pembeli ingin menjual Kembali

Pembeli yang ingin menjual kembali juga terkendala karena pembeli pertama yang sekarang berposisi sebagai penjual tidak memiliki kewenangan bertindak.Ketidakpastian hukum semakin bertambah terkait status tanah yang sekarang berada ditangan pembeli kedua.

3). Pembeli ingin menjaminkan ke bank

Baik pembeli pertama ataupun pembeli kedua kesulitan apabila ingin meminjam ke bank dengan jaminan tanah yang masih nama penjual.

---

[6]Fredrik Mayore Saranaung, Peralihan Hakl Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lex Crimen Vol. VI, Nomor 1, Januari-Februari 2017, hlm.17.

[7]Ernanto Arisandi, Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html#:~:text=Perlu%20Penulis%20sampaikan%20bahwa%20Jual,sah%20perjanjian%20sesuai%20Pasal%201320

Meskipun tidak harus sama antara nama peminjam dengan nama yang tertera pada sertipikat, tetapi tetap saja harus ada pernyataan dari pihak yang namanya tertera disertipikat bahwa ia setuju tanah miliknya dijadikan jaminan kredit. Fakta dilapangan menunjukan bahwa penjual sudah tidak dikhetahui keberadaannya. Setelah menjual lahannya, si transmigrant pulang ke Jawa dan tidak dikhetahui keberadaannya

4). Tiba-tiba penjual atau ahli warisnya datang mengakui tanah tersebut

Ada kemungkinan si penjual atau ahli waris tiba-tiba datang mengakui kembali tanah yang memang secara hukum masih milik penjual mengingat nilai tanah yang tinggi khususnya di daerah kabupaten Tanah Laut yang merupakan wilayah tambang batubara dan perkebunan kelapa sawit.

Kondisi khusus kabupaten Tanah Laut yang merupakan wilayah yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena banyaknya perusahaan tambang batubara dan perkebunan sawit dimana lahan eks transmigrasi berada didalamnya. Ketiadaan kepastian hukum dari tanah yang dikuasai pembeli lahan eks transmigrasi menjadikan mereka rentan jadi korban. Terjadinya jual beli dibawah tangan dan tidak dapat didaftarkan pencatatan peralihannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut karena pihak penjualsudah tidak diketahui keberadaannya, Tidak diketahuinya keberadaan penjual dikarenakan setelah jual beli,si penjual langsung kembali ketempat asalnya yakni Jawa dan antara penjual dan pembeli tidak ada komunikasi lagi sesudahnya.

Mengingat ada sekitar 30 ribu bidang lahan eks transmigran yang tersebar di kabupaten Tanah Laut kalau tidak diselesaikan secara bijak maka bisa memicu keresahan sosial di Masyarakat.[8] Menyikapi hal tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Tanah menginisiasi Program Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi (Kijang Mas) . Bupati Tanah Laut dengan Keputusan 188.45/1151-Kum/2022 Tentang Pembentukan Tim Satuan Tugas Penanganan Permasalahan Tanah Eks Transmigrasi Di Wilayah Kabupaten Tanah Laut Tahun Anggaran 2022. Yang menjadi dasar pertimbangan dikeluarkannya SK Bupati tersebut bahwa setelah selesainya program transmigrasi diwilayah Tanah laut yang dilaksanakan sejak Tahun 1953 sampai dengan tahun 2008, timbul permasalahanmengenai status hak milik atas tanah eks transmigran yang telah dijual oleh penduduk eks transmigran namun sampai dengan saat ini penduduk eks transmigran tersebut tidak diketahui lagi dimana keberadaan/tempat tinggalnya di wilayah NKRI sehingga pihak yang membeli tanah eks transmigrasi tersebut tidak dapat melakukan peralihan hak/balik nama atas tanah eks transmigrasi tersebut. Permasalahantersebut harus segera diselesaikan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau kebijakan pertanahan yang berlaku.

Dalam rangka penyelesaian tanah eks transmigrasi Pemda Tanah Laut bekerjasama dengan Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor Pertanahan Tanah Laut Tentang Pelaksanaan Program Kijang Mas Tala (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi di wilayah

Kabupaten Tanah Laut.

Agar penyelesaiannya efektif dan efisien maka dibentuk pelayanan terpadu satu pintu dengan cara meluncurkan aplikasi ISDN (Integrated Services Of The District Court And National Land Agency/Layanan Terintegasi antara Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut yang didukung oleh Pemerintah Kabupaten Tanah Laut.9

Dilibatnya Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor Pertanahan sangat penting untuk keberhasilan Program Kijang Mas. Pemda Tala yang akan medata dan menfasilitas warga eks transmigran melalui Kepala desa dimana para transmigran bertempat tinggal. Peran pengadilan sebagai solusi agar proses balik nama antara penjual yang tidak diketahui keberadaannya kepada pembeli bisa diproses dengan putusan pengadilan sebagai dasar pengalihan hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUHPerdata mengatur bahwa putusan hakim adalah akta otentik sehingga putusan hakim tersebut mempunyai keukuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian dari putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah kekuatan hukum yang diberikan kepada suatu putusan hakim bahewea putusan tersebut telah diperoleh bukti tentang kepastian sesuatu hal.10 Putusan Pengadilan disamakan dengan akta jual beli sehingga Kantor Pertanahan dapat memproses balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli.11

Adapun Kabupaten Barito Kuala sebagai daerah transmigrasi terbesar kedua setelah kabupaten Tanah Laut memiliki desa eks transmigrasi yang tersebar di 37 satuan pemukiman10149 KK 30.500 persil terdiri dari 45.000 jiwa12. Melihat potensi yang besar tersebut kalau dikelola dengan baik akan memberi nilai positif bagi pertumbuhan ekonomi masyarakat, sebaliknya kalau salah pengelolaan rawan menimbulkan konflik.

Sebagaimana dengan kabupaten Tanah Laut, kabupaten Barito Kuala juga menghadapi masalah yang sama terkait tanah eks transmigrasi yang sudah diperjual belikan dan tidak diketahui lagi keberadaan penjualnya. Dengan merujuk pada Program Kijang Mas sebagai Pilot Project maka atas inisiatif dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala dibuatlah program serupa yang dinamakan PADU SERASI yaitu "Program Pelayanan Terpadu Penyelesaian Masalah Sertipikat Tanah Eks Transmigrasi" berbasis Data Lengkap.

[8]Wawancara dengan Bapak Dr. Suhaimi, S.H, M.H, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, 15Agustus 2023.

[9]Wawancara dengan Bapak Agung Yuli Nugroho, S.H., Satgas Kijang Mas Tala, 1 Agustus 2023.

[10]Maya Sartika, Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam PembatalanSertifikat Hak Atas tanah, Jurnal Sosial Humaniora, Vol.2 Nomor 1 Juni 2019. Hlm.71.

[11]Wawancara dengan Ibu Dwi Ananda Fajarwati, S.H.,M.H., Wakil Ketua Pengadilan Negeri Pleihari, 1Agustus 2023.

[12]Wawancara dengan Bapak Didik Prasetyo Widiyanto, S.T. Kepala Kantor Pertanahan kabupaten BaritoKuala, 29 Agustus 2023.

Langkah awal program ini dimulai di desa Dandan Jaya Kecamatan Rantau Badauh, telah mengindentifikasi ada 5 permasalahan yang ditemui dilapangan yakni :

1. Masalah peralihan hak dibawah tangan
2. Penggunaan fasilitas umum tidak sesuai dengan rencana penggunaannya
3. Klaim warga asli terhadap tanah sisa obyek HPL transmigrasi (Tanah Restan).
4. Kurangnya kemudahan berinvestasi karena tidak adanya kepastian hak atas tanah

Kesulitan warga eks transmigrasi mendapatkan layanan penyelesaian peralihan hak dibawah tangan.

Kantor Pertanahan Batola lewat Program PADU SERASI membuat strategi penyelesaian masalah secara efektif dan efisien dengan membaginya kedalam 5 kluster yaitu :

1. sesuai artinya dimiliki oleh transmigran dari semula ((pemilik asal).
2. Dikuasai ahli waris
3. Dikuasai pihak lain dengan riwayat peralihan dari pemilik asal/ahli waris (pemilik asal/ahli (waris masih bisa diketemukan).
4. Dikuasai pihak lain dengan riwayat peralihan dari pemilik asal/ahli waris (pemilik asal/ahli waris tidak dikhetahui keberadaannya).
5. Belum ada kejelasan masuk kluster yang mana (sertipikat hilang/rusak atau dikuasai lewat jual beli tetapi bukti transaksi hilang).

Berdasarkan ke-5 kluster tsb, program PADU SERASI memberikan solusi sebagai berikut untuk mengatasi permasalahan yakni:

1. Untuk kluster 1 (65 kasus) : ganti administrasi desa dan ganti blanko (perubahan dari lokasi transmigrasi menjadi desa definitif sehingga nama desa berganti).
2. Kluster 2 (82 kasus) : peralihan hak atas nama ahli waris (balik nama).
3. Kluster 3 (77 kasus); waris/jual beli/hibah dibawah tangan (proses peralihan hak waris dilanjutkan dengan jual beli/hibah dengan akta PPAT). Kluster 3 ini tidak menimbulkan persoalan dikarenakan pemilik asal/ahli warisnya masih ada/dikhetahui keberadaannya
4. Kluster 4 (276 kasus) : jual beli/hibah dibawah tangan : memerlukan putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak disebabkan pemilik asal/ahli warisnya tidak lagi dikhetahui keberadaanya. Akibatnya peralihan hak melalui PPAT tidak bisa dilaksanakan
5. Kluster 5 : belum jelas dasar kepemilikan/penguasaanya sehingga perlu validasi ulang

Program PADU SERASI memberikan alternatif solusi.

1. Kluster 1 dan 2 melalui pelayanan terpadu yang diusahakan selesai dalam satu hari
2. Kluster 3 : peralihan hak dengan kerjasama dengan notaris/PPAT

3. Kluster 4 : Kerjasama dengan Pengadilan Negeri Marabahan

Dari pembagian kluster diatas maka yang terbanyak kasusnya (276) adalah kluster 4. Berbeda dengan program Kijang Mas, Kantor Pertanahan Batola sudah melakukan pemetaan masalah dari awal sehingga kantor pertanahan tidak perlu melakukan proses *clear and clean* karena sudah dari awal dipilah kasusnya masuk kluster yang mana[13].

KESIMPULAN

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa:

1. Kedudukan hukum penjual tanah eks transmigrasi
   a. Apabila jual beli lahan eks transmigrasi dilakukan sebelum lewat jangka waktu 15 tahun sejak penempatan transmigran, penjual tidak memiliki kedudukan hukum sebagai penjual karena bertentangan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014. Akibatnya jual beli tersebut tidak sah
   b. Apabila jual beli dilakukan setelah lewat waktu 15 tahun setelah penempatan transmigrasi, penjual memiliki kedudukan hukum sebagai penjual, ia memiliki kewenangan untuk bertindak. Dengan demikian jual-belinya sah tetapi karena dilakukan dibawah tangan hak milik belum berpindah. Secara hukum , status tanah masih milik penjual
2. Akibat hukum bagi pembeli tanah eks transmigrasi Pembeli yang membeli lahan eks transmigrasi baik itu dijual sebelum atau setelah lewat waktu 15 tahun tetap berada pada pihak yang dirugikan. Ia menguasai tanah tetapi sertipikat masih atas nama penjual

   Untuk kepastian hukum terhadap status tanah, pembeli ingin melakukan proses balik nama tetapi terkendala karena penjual tidak diketahui lagi keberadaannya. Perlindungan terhadap Pembeli tanah eks transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut dikenal dengan program Kijang Mas Tala dan di Kabupaten Barito Kuala dinamakan program Padu Serasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Rektor Universitas Lambung Mangkurat, Dekan Fakultas Hukumdan Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universutas Lambung Mangkurat yang telah mendukung dan memfasilitasi kegiatan penelitian ini dan juga kepada Dinas

[13] Wawancara dengan Bapak Didik Prasetyo Widiyanto,ST, Kepala Pertanahan Barito Kuala tanggal 29 Agustus 2023

Tenaga Kerja dan TransmigrasiPropinsi Kalimantan Selatan, Kantor Badan Pertanahan Propinsi Kalimantan Selatan, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala, Pengadilan Negeri Pleihari, Satgas Kijang Mas Tala, dan para transmigrant yang sudah berkontribusi dalam penyelesaian penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia 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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PP No.3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggara Transmigrasi,

Literatur :

Badrulzaman, Mariam Darus, 1983, KUHPerdata Buku III, Hukum Perdata dan Penjelasannya, Bandung: Alumni.

Biyatmoko, Danang, dkk, 2020, Universitas Lambung Mangkurat, Rencana Induk Penelitian Universitas Lambung Mangkurat 2020-2024.

Ernanto Arisandi, Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/ baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html#:~:text=Perlu%20Penulis%20sampaikan%20bahwa%20Jual,sah%20perjanjian%20sesuai%20Pasal%201320

Fredrik Mayore Saranaung, Peralihan Hakl Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lex Crimen Vol. VI, Nomor 1, Januari-Pebruari 2017, hlm.17.

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.

Otten, M 1986, 'Transmigrasi: Indonesian Resettlement Policy, 1965 – 1985', IWGIA Document.

Sartika, Maya. Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah, Jurnal Sosial Humaniora, Vol.2 Nomor 1 Juni 2019. Hlm.71.

Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku I,*

Cet.I. Bandung; PT.Citra Aditya Bakti.

Simanjuntak, P.N.H..2015. Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Kencana

Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta : Ikatan bankir Indonesia.

Subekti, R. 1979.*Hukum Perjanjian.* Cet.VI. Jakarta; PT.Intermasa

Sulasningsih.. peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar) | Sulasningsih | Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum.

Syahrani, Riduan. 2004. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata.* Cet.III. Bandung; Alumni