

# **Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigrasi Di Dharmasraya Sumbar**

**Randa Iolanda Putra**

Alumni Kenotariatan FH USU

E-Mail : randaiolandaputra@gmail.com

## **Abstrak**

Terdaftar hak-hak atas tanah terkait status hak, subjek hak dan objek hak merupakan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan. Sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, PP Pendaftaran Tanah, dan aturan turunannya. Salah satu kegiatan ialah pemeliharaan data pendaftaran tanah. Jika terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis termasuk cakupan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Salah satu dengan cara peralihan hak dapat melalui jual beli yang dibuktikan dengan Akta PPAT. Kenyataannya, di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat jual beli dilakukan secara di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Ada beberapa permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini yaitu mengenai penyebab terjadinya, kedudukan hukum serta pendaftaran peralihan hak jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori kemanfaatan. Jenis penelitian tesis ini menggunakan penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif analisis dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji data yang diperoleh dari data primer yang langsung dari masyarakat di lapangan. Penelitian ini dilakukan di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat. Hasil penelitian ini, penyebab jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran yakni biaya yang dikeluarkan ringan, proses yang dibutuhkan cepat, tidak membutuhkan waktu lama, serta mudah dilakukan. Kedudukan hukum jual beli tersebut tidak dapat memenuhi syarat formal sebab bukan merupakan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, meskipun secara syarat materil dibenarkan. Akibatnya tidak dapat didaftarkan peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak, upaya permohonan penetapan ke Pengadilan tidak dapat dilakukan. Sebab berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung pengadilan tidak dapat menetapkan permohonan yang tidak ada unsur disengketakan. Jadi Terhadap permohonan hak atas lahan tempat tinggal tersebut pengadilan menyatakan tidak dapat diterima. Hendaknya dijalankan penyuluhan hukum akibat hukum dari jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal. Membuat aturan yang tepat untuk warga terkait syarat formal yakni hanya Akta yang dibuat oleh PPAT yang dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak. Selanjutnya berkaitan dengan dasar peralihan dengan penetapan terhadap pihak penjual dinyatakan keadaan tidak hadir atau *afweigheid* sehingga pihak pembeli hak atas lahan transmigran mengajukan permohonan penetapan pihak penjual tidak diketahui keberadaannya.

**Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Lahan Tempat Tinggal, Transmigran**

### **Abstract**

*The registration of land rights concerning title status, right subject, and right object is intended to guarantee legal certainty, legal protection, utility. According to UUPA, PP on Land Registration, and its derivation, it is one of the activities of safeguarding the land. The change in physical data and/or juridical data include the coverage of land registration data by transaction which can be proved with PPAT certificate. In reality, in Nagari Ranah Palabi, the transaction is done underhandedly on land title of the transmigrant settlement. The research problem is how about the cause, legal standing, and registration of the transfer of underhanded land transaction on the land right of transmigrant settlement. The research theories are the theory of legal certainty, theory of legal protection, and theory of utility. The research used juridical empirical and descriptive analytic method by analyzing primary data obtained directly from the people in the field. It was done in Nagari Ranah Palabi, Timpeh Sub-district, Dharmasraya Regency, West Sumatera Province. The result of the research shows that underhanded transaction of the land of transmigrant settlement includes inexpensive cost, quick process, and easy to do. Legal standing of the transaction does not meet material requirement since it is not a certificate made before a PPAT even though it is allowed materially. Consequently, it cannot be registered in the Land Office and filing the claim to Court cannot do the proceeding because there is no dispute in it. Therefore, the request for the right for the land cannot be accepted by the Court. It is recommended that legal counseling about legal consequence of underhanded transaction of the land for residence be provided. Accurate regulation for the people on land right for residence concerning formal prerequisite should be made – certificate made before a PPAT for registering land title transfer. Concerning the absence of the seller or 'afwezigheid' the buyer has the right to lodge a request the land right in the transmigrant land.*

**Keywords :** *Land Transaction; Land for Residence; Transmigrant.*

### **Pendahuluan**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Aturan pelaksana dari konstitusi tersebut lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan UUPA. UUPA merupakan peletak dasar yang memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat

Indonesia. Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian hak jika melakukan perbuatan hukum.<sup>1</sup>Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi status hak, subjek hak, dan objek hak. Turunan dari UUPA, kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah. PP Pendaftaran Tanah mengatur 2 (dua) kegiatan utama dalam bidang pertanahan adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat ditafsirkan sebagai suatu perubahan hukum yang dikuatkan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagai dasat yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada orang lain.<sup>2</sup>Jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan materil dan formil. Syarat materil ada pihak penjual dan pembeli sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Syarat formil berupa kepemilikan tanah dan dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan akta jual dibuat dihadapan PPAT. Pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>3</sup>

Berdasarkan pra penelitian, peneliti menemukan persoalan jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran menggunakan surat pernyataan jual beli yang ditandatangani dan selembaar kuitansi sebagai bukti atas pembayaran atas jual beli lahan tempat tinggal transmigran tersebut. Kejadian demikian peneliti temukan di kawasan transmigrasi di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat.<sup>4</sup>Proses penempatan tersebut berlangsung pada tahun 1992/1993 dengan jumlah 150 Kepala Keluarga atau dengan total 559 jiwa yang melakukan transmigrasi.<sup>5</sup>

Lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi tersebut telah beralih sebagaimana awal mula program transmigrasi pada tahun 1992/1993. Lahan tempat tinggal merupakan kavling tanah perkarangan beserta tapak rumah.<sup>6</sup> Salah satu warga yang membeli dan menempati lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi tersebut bernama Bapak Miskun. Penjelasan yang didapat adalah membeli tanah ini (lahan tempat tinggal transmigran)

---

<sup>1</sup>AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 37-38.

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 211.

<sup>4</sup>Berdasarkan penelitian pada daerah transmigrasi Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada bulan November 2020.

<sup>5</sup>Berdasarkan Data Penempatan Transmigrasi di Kabupaten Dharmasraya dari tahun 1965-2006 yang dikeluarkan oleh Dinas Transmigrasi dan Ketenagakerjaan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat.

<sup>6</sup>Pasal 1 ayat (14) Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 10 Tahun 2018 Tentang Pelaksanaan Pemberian Bantuan Transmigrasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah Kepada Transmigran.

tidak pakai akta jual beli, tetapi hanya ada surat pernyataan jual beli dan selebar kuitansi sebagai bukti pembayaran pembelian tanah serta sertifikat aslinya yang masih atas nama si pemilik tanah, yang merupakan orang yang berasal dari daerah Wonogiri yang sudah tidak bertempat tinggal di sini.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan proses dimana memperoleh kepastian hukum, perlindungan hukum dan kemanfaatan hukum atas hak atas tanah yang diwujudkan dalam sertifikat hak atas tanah untuk kepastian hak, subjek, dan objek atas tanah. Sebab, pendaftaran tanah diperlukan aspek materil dan formal. Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka dapat ditarik beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: penyebab jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran, kedudukan hukum dari jual beli di bawah tangan serta pendaftaran peralihan hak dari jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat.

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini yaitu sebagai mengetahui dan mengkaji penyebab, kedudukan hukum jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat serta pendaftaran peralihan hak dari jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Sumatera Barat.

## Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>8</sup> Penelitian yuridis empiris berasal dari datadari lapangan atau di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat terkait dengan jual beli di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran. Sumber data berasal data primer dan data sekunder. Data primer dari lapangan di Nagari Ranah Palabi. Lahan tempat tinggal Transmigran di Nagari Ranah Palabi adalah wilayah administrasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Data sekunder penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penalaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.<sup>9</sup>

Lokasi penelitian berada di daerah Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Nagari Ranah Palabi terdapat lahan tempat tinggal dan

---

<sup>7</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Miskun, Selaku Responden (Orang yang Membeli Lahan Tempat Tinggal Transmigran dengan cara jual beli di bawah tangan di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada tanggal Selasa, tanggal 25 Juni 2019, pukul 10.30 WIB.

<sup>8</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 24.

<sup>9</sup>Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm. 156.

lahan tempat usaha transmigran.<sup>10</sup> Berdasarkan data yang diperoleh, dari Dinas Transmigrasi dan Ketengakerjaan Kabupaten Dharmasraya jumlah transmigran yang ditempatkan di Nagari Ranah Palabi berjumlah 150 Kepala Keluarga/KK dengan 559 jiwa. Sampel adalah terhadap warga setempat/orang yang memperoleh lahan tempat tinggal transmigran melalui jual beli di bawah tangan di Nagari Ranah Palabi. Teknik pemilihan sampel dilakukan dengan cara *non random sampling*. Penentuan pengambilan sampel berdasarkan menggunakan responden dan informan.

Responden dalam penelitian ini terdiri dari 23 warga yang berada di kawasan transmigrasi memperoleh lahan tempat tinggal melalui jual beli di bawah tangan atau tanpa berdasarkan Akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lebih kurang 15% dari jumlah populasi transmigrasi di Nagari Ranah Palabi. Dua orang responden dari Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat dan Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya yang mana terkait dengan permasalahan penelitian ini.<sup>11</sup> Informan dalam penelitian ini berjumlah 2 (dua) orang, yakni Kepala Seksi Pemerintahan Kantor Wali Nagari Ranah Palabi dan Tokoh masyarakat Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara sendiri-sendiri atau terpisah maupun kepada responden dan informan.

## Pembahasan

### Penyebab Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat

Luas wilayah Kabupaten Dharmasraya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Dharmasraya Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Penataan dan Pembentukan Kecamatan, seluas 2.961,13 Km<sup>2</sup> atau 296.113 Ha dengan jumlah sungai sebanyak 59 (lima puluh sembilan) sungai dengan total panjang 450,9 Km (empat ratus lima puluh koma sembilan kilometer).<sup>12</sup>

**Tabel 3.** Jumlah Transmigrasi yang ditempatkan di Nagari Ranah Palabi Tahun 1992/1993.

No.	Daerah Asal	Jumlah	
		KK	Jiwa
1	DKI Jakarta	0	0
2	Jawa Barat	0	0
3	Jawa Tengah	0	0
4	Jawa Timur	34	105

<sup>10</sup>Berdasarkan Data Sesuai Tahun Penempatan Transmigrasi di Kabupaten Dharmasraya yang dikeluarkan Dinas Transmigrasi dan Ketengakerjaan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat

<sup>11</sup>Hasil data penelitian jual beli di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada tanggal 28 November 2019.

<sup>12</sup>Badan Pusat Statistik Kabupaten Dharmasraya, *Op.cit.*, hlm. 4.

5	Yogyakarta	74	256
6	Transmigran Lokal	42	198
Jumlah		150	559

Sumber: Dinas Transmigrasi dan Ketenagakerjaan Kabupaten Dharmasraya.

Hasil penelitian perbuatan jual beli terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran dilakukan dengan pembayaran secara tunai baik seluruh maupun sebagian atas dasar kesepakatan kedua belah pihak (transmigran/penjual dan pihak lain/pembeli). Ketika terjadinya proses jual beli hak atas lahan tempat tinggal transmigran, dihadiri perangkat pemerintahan nagari ataupun warga setempat. Hal dimaksud untuk mengetahui informasi adanya jual beli terhadap lahan tempat tinggal transmigran terkait pembelinya. Keseluruhan proses jual beli tersebut didasari pada keinginan kedua belah pihak Menurut Bapak Budsukardi, selaku tokoh masyarakat di Nagari Ranah Palabi, jual beli yang dilakukan disebabkan biaya ringan dan prosesnya cepat dan mudah.<sup>13</sup> Hasil penelitian terhadap lahan tempat tinggal transmigran yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, yang dilakukan warga setempat disebabkan sebagai berikut:

**Tabel 4.** Jual Beli di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya Tahun 2019

No	Pembeli	Atas Nama (Sertipikat)	Transaksi	Alasan	Keterangan
1	Waluyo	Abidin	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Biaya ringan dan cepat dilakukan	Dihadiri oleh Keluarga masing-masing dan Warga Setempat
2	Subandi	Sumiyati	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Proses cepat dan biaya tidak mahal	Dihadiri oleh pembeli dan penjual, Kepala Jorong, dan warga setempat
3	Miskun	M. Akhir	Selemba Kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Biaya ringan dan mudah	Dihadiri oleh Keluarga masing-masing dan warga setempat
4	Suparman	TH. Andri	Surat Pernyataan dan Kuitansi	Proses cepat bisa langsung dimiliki	Dihadiri oleh suami-isteri masing-masing dan Kepala Jorong
5	Purwanto	Jaelani	Selemba Kuitansi	Biaya ringan dan proses	Dihadiri oleh suami isteri masing-

<sup>13</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Budsukardi, Selaku Informan (Tokoh Masyarakat Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Dharmasraya), pada hari Rabu, tanggal 27 November 2019, pukul 09.30 WIB.

				cepat	masing dan warga setempat
6	Adi Jaya	Alul	Selambar kuitansi	Lebih mudah dan Proses cepat	Dihadiri oleh penjual dan pembeli, Kepala Jorong dan Warga Setempat
7	Tajimin	Lamidin	Surat Pernyataan Jual beli dan selemba kuitansi	Lebih mudah dan biaya tidak ada	Dihadiri penjual dan pembeli serta warga setempat
9	Amaran	Suparno	Surat pernyataan jual beli dan selemba kuitansi	Proses cepat dan mudah diselesaikan	Dihadiri oleh keluarga masing-masing, dan Perangkat Nagari
10	Zainudin	Nazaruddin	Selemba kuitansi	Biaya ringan dan mudah diselesaikan	Dihadiri suami istri masing-masing dan warga setempat
11	Karto	Suryadi	Selemba kuitansi	Proses cepat dan biaya ringan	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
12	Saldi	Zailal	Selemba kuitansi	Proses cepat dan mudah saja	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
13	Rahmad	Paekan	Selemba kuitansi	Biaya tidak ada digunakan dan proses cepat	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
14	Budiman	Kuruma	Selemba kuitansi	Mudah dan proses cepat	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
15	Basari	Katani	Selemba kuitansi	Proses cepat dan biaya ringan	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
16	Jamaludin	Bustamar	Selemba kuitansi	Proses cepat dan mudah dilakukan	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
17	Arson	Lesmono	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Tidak memerlukan banyak biaya	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan kepala jorong
18	Eni yuliati	Katani	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Proses cepat dan mudah	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan kepala jorong
19	Dodi Setia	Nuruma	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual	Tidak mau sibuk dan	Dihadiri oleh suami istri masing-masing



			beli	biaya ringan	dan warga setempat
21	Nusirwan	Arzami	Selemba kuitansi	Biaya ringan dan proses cepat	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
22	Saputra	Mat salam	Selemba kuitansi	Lebih mudah dan proses cepat	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat
23	Bayu heri	Suntara	Selemba kuitansi dan surat pernyataan jual beli	Biaya ringan, mudah dan Proses cepat	Dihadiri oleh suami istri masing-masing dan warga setempat

**Sumber: Hasil Penelitian di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh Tahun 2019.**

Hasil Penelitian menunjukkan alasan kenapa memperoleh lahan tempat tinggal transmigrasi dengan cara jual beli di bawah tangan. Sebagai contoh di dalam data tersebut menyatakan Bapak Waluyo membeli lahan tempat tinggal transmigran atas nama Abidin dengan melakukan transaksi surat pernyataan jual beli di bawah tangan dan selemba pembayaran yang berupa kuitansi pembayaran pembelian lahan tempat tinggal transmigran dengan alasan biaya untuk melakukan jual beli di bawah tangan ringan dan cepat untuk dilakukan.

Terjadi jual beli di bawah tangan lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi menjelaskan keterangan, semisal Bapak Suparman ketika melakukan pembelian hak atas lahan tempat tinggal transmigran tersebut dihadiri keluarga kedua belah pihak dan Kepala Jorong/ RT. Selain juga dihadiri oleh warga setempat sebagaimana keterangan yang di dapat salah satunya melalui Bapak Adi Jaya. Kehadiran mereka dijadikan pengakuan dan penguatan bahwasaya terjadi jual beli hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Secara umum, responden berdasarkan data yang diolah dari lapangan tersebut, responden yang membeli lahan tempat tinggal transmigran, menjelaskan bahwa ketika membeli lahan tempat tinggal transmigrasi dihadiri oleh warga setempat dan perangkat nagari/desa atau jorong/RT untuk mengetahui jual beli ini.<sup>14</sup> Menurut Bapak Waluyo, secara umum juga menggunakan kuitansi dan surat pernyataan jual beli sudah cukup bagi dan di tambah dengan warga yang berada disekitar ini telah mengetahuinya.<sup>15</sup>

Jual beli di bawah tangan dipilih disebabkan oleh proses cepat dilakukan, biaya yang dikeluarkan ringan, dan mudah dilakukan. Sebagai bukti bagi para pihak dibuatnya surat pernyataan jual beli dengan maksud telah dilakukan jual beli hak atas lahan tempat tinggal transmigran ditambah dengan selemba bukti pembayaran yang memuat jumlah harga/kuitansi. Selain keluarga kedua belah pihak, kesaksian warga setempat dan perangkat pemerintah nagari/jorong diperlukan untuk bahwasaya telah mengetahui. Keseluruhan itu terjadi setelah mencapai kesepakatan dan menurut kedua belah pihak tersebut sudah cukup untuk melakukan

<sup>14</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Subandi, selaku Responden (pembeli lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi), pada hari Selasa, tanggal 26 November 2019, pukul 13.30 WIB.

<sup>15</sup>Hasil wawancara Bapak Waluyo, selaku Responden (pembeli lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi), pada hari Rabu, tanggal 27 November 2019, 13.30 WIB.



jual beli sudah cukup dan pihak-pihak keluarga, warga setempat dan perangkat nagari/desa setempat.

### **Kedudukan Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Hak Atas Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat**

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah ada dua. Syarat materil. Pemegang hak atas tanah dan berwenang menjual hak atas tanah dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Bagi penjual, berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dengan syarat orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat, telah dewasa. Jika belum dewasa, diwakili oleh walinya. Jika dalam pengampunan, diwakili oleh pengampunya. Jika penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil. Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pasangannya.

Bagi pembeli, memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dengan syarat. Jika obyek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, yayasan, koperasi, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial. Syarat formal. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan Akta PPAT yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Syarat formal dalam jual beli atas tanah tidak mutlak dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahannya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah dan ketentuan yang berlaku.

Akta jual beli di buat di hadapan PPAT merupakan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain yang pembeli. Selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan data pada sertipikat dan buku tanahnya.<sup>16</sup> Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Seorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu kadang tanah yang bersangkutan dipindahkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat berupa jual-beli, hibah, tukar menukar dan lelang.

Jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran yang dilakukan di Nagari Ranah Palabi tidak memenuhi ketentuan hukum dalam pendaftaran peralihan hak. Hal ini dikarenakan jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan setempat. Perbuatan hukum yang dilakukan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah Pendaftaran

---

<sup>16</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.367-370.

peralihan hak atas tanah, yang mana dalam hal melakukan permohonan peralihan hak atas lahan tempat tinggal transmigran harus telah dimiliki 15 tahun baru dapat dialihkan. Pada dasarnya surat pernyataan jual beli di bawah tangan merupakan surat yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang ditanda tangani dan disaksikan oleh saksi baik dari perangkat pemerintahan (Wali Nagari atau Jorong), tokoh masyarakat dan masyarakat setempat. Kebenaran terjadi jual beli terhadap suatu tanah lahan tempat tinggal tersebut beralih penguasaannya kepada orang yang menerima atau membeli. Mengenai surat pernyataan jual beli di bawah tangan dan selebar bukti pembayaran atau kuitansi menjadi masalah, sebab terkait pembuktian dan kebenarannya dalam dasar peralihan hak untuk dicatat dan didaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.<sup>17</sup>

Surat pernyataan jual beli di bawah tangan dan kuitansi pembayaran dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti telah terjadi penerimaan sejumlah uang sesuai dengan tertera pada kuitansi tersebut dan ditandatangani yang mana hanya berlaku terbatas antara pihak penjual dan pembeli saja tidak pada Kantor Pertanahan. Risiko akan muncul ketika terjadi di kemudian hari perselisihan antara pihak-pihak. Surat jual beli yang dilakukan dengan cara di bawah tangan tidak menjadi bukti peralihan hak atas lahan tempat tinggal transmigran, sebab tidak dibuat sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kantor Pertanahan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah menolak sebab tidak sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>18</sup> Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal yang beli secara jual beli di bawah tangan. Ia menambahkan pertimbangannya jelas melanggar aturan yang memiliki risiko sebab tidak sesuai diaturnya oleh peraturan perundang-undangan tentang ketentuan tersebut.<sup>19</sup>

Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>20</sup> Kepala Kantor Pertanahan yang termasuk dalam daerah tertentu tersebut harus menaati dan melaksanakan aturan yang dikeluarkan oleh Menteri terkait dengan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Misalnya, aturan tersebut memuat bahwasaya

---

<sup>17</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 09.35 WIB.

<sup>18</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 09.40 WIB.

<sup>19</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 09.48 WIB.

<sup>20</sup>Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanahlm.

suatu bidang tanah terletak jauh dan akses sulit untuk dijangkau, selanjutnya di daerah tersebut tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>21</sup>

Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat bukan merupakan kategori wilayah yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dan tidak ada aturan yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>22</sup> Sebab, Nagari Ranah Palabi tidak termasuk kategori yang ditentukan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan dengan pembuktian akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Bahwa PPAT yang tercatat dan terdaftar di wilayah Kabupaten Dharmasraya sebanyak 22 (dua puluh dua) Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT.<sup>23</sup> Keberadaan PPAT tidak menjadi masalah karena sudah tersebar di wilayah Kabupaten Dharmasraya.

Surat pernyataan jual beli di bawah tangan memiliki maksud dan tujuan yang sama dengan akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Namun, melihat akibat hukum yang ditimbulkan dari kedua itu berbeda. Sebab, surat pernyataan jual beli atas lahan tempat tinggal transmigran yang dibuat oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) ditanda-tangani di atas materai dan disaksikan oleh perangkat nagari atau jorong serta warga setempat yang secara hukum tidak adanya bukti secara resmi sehingga tidak jelas aturan yang mengatur sehingga pembuktiannya untuk mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum lemah.

Kedudukan hukum jual beli di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran yang diperoleh warga/orang di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebab, tidak memenuhi kedua syarat formil dan materiil. Bagi penjual secara syarat formil memenuhi dikarenakan pemegang hak atas lahan tempat tinggal transmigran benar-benar berhak dan memiliki kewenangan untuk menjual sebagaimana yang tercantum dalam sertipikat dan telah di sepakati secara bersama secara keluarga untuk menjual lahan tempat tinggal transmigran ini. Bagi pembeli secara formil memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah lahan tempat tinggal, merupakan Warga Negara Indonesia.

Syarat materil tidak bisa berdiri sendiri dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah wajib ada syarat formal. Kenyataannya, Jual beli dilakukan dengan cara di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi tidak bisa menjadi bukti dalam pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal tersebut. Sebab, secara syarat formil dasara pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan

---

<sup>21</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 09.58 WIB.

<sup>22</sup>Hasil wawancara dengan Bapak M. Ali Anafiah, Selaku Responden (Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 14.15 WIB.

<sup>23</sup>Hasil wawancara dengan Bapak M. Ali Anafiah, Selaku Responden (Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 14.17 WIB.

di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Meskipun tidak mutlak harus dibuktikan dengan Akta PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Perlu digaris-bawahi Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah ada ketentuan-ketentuan khusus yang dimiliki oleh Menteri yang berdasarkan pada keadaan tertentu dan hal-hal lain yang dikecualikan.

Jual beli atas tanah yang bersertipikat, sepanjang tidak ada ketentuan khusus sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (2) tersebut, terhadap segala perbuatan pendaftaran peralihan hak atas tanah harus tetap berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Keharusan untuk akta jual beli dibuat oleh dan di hadapan PPAT membuat kedudukan hukum jual beli di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah lahan tempat tinggal untuk dicatat dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya.

### **Pendaftaran Peralihan Hak Dari Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat.**

Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dan pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ada di setiap Kabupaten dan Kota, kecuali bagi kegiatan-kegiatan tertentu di tugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan suatu peraturan perundang-undangan.<sup>24</sup>Tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dapat diukur dari kekuatan hukum pembuatan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, kebenaran dari data dan kesempatan penuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut.<sup>25</sup>

Jual beli di bawah tangan bukan akta jual beli dibuat dihadapanPPAT. Seharusnya perbuatan hukum tersebut terhadap bidang tanah telah terdaftar dalam artian telah bersertipikat dalam hal ini lahan tempat tinggal transmigran, maka untuk jual beli harus sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Sebab jual beli di bawah tangan bukan merupakan pembuktian dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang tidak dapat dijadikan dasar untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak. Pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal transmigran yang dasarnya dari jual beli di bawah tangan, tidak dapat memprosesnya untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal transmigran meskipun bersertipikat.<sup>26</sup>

Menjawab permasalahan tentang pendaftaran peralihan hak dari jual beli di bawah tangan terhadap lahan tempat tinggal transmigran, menurut Ahmad Yahdi mengatakan bahwa tindakan

<sup>24</sup>Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanahlm.

<sup>25</sup>Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah : Kepastian Hukum*, FH USU, Medan, 2007, hlm. 36.

<sup>26</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 11.03 WIB.

yang dapat dilakukan adalah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri setempat.<sup>27</sup> Permohonan tersebut dengan maksud merupakan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum yang dijadikan dasar melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Sehingga Pengadilan mengabulkan permohonan tersebut mengeluarkan penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Melakukan pengajuan permohonan ke Pengadilan sesuai dengan Pasal 55 PP Pendaftaran Tanah.<sup>28</sup> Pihak tersebut menyampaikan, melengkapi dan mengajukan bukti-bukti sebagaimana yang ia miliki ke Pengadilan Negeri. Penetapan Ketua Pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat memuat terjadi perubahan atau tidaknya perubahan data terhadap lahan tempat tinggal transmigrasi. Jika terjadi perubahan dalam penetapan pengadilan tersebut, akibat harus dilakukan perubahan data terhadap lahan tempat tinggal transmigran pada sertifikat tanah dan buku tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data tersebut.<sup>29</sup> Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan penetapan pengadilan terhadap lahan tempat tinggal transmigran sebagai dasar oleh Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan perubahan pada sertifikat dan buku tanah sesuai dengan isi penetapan pengadilan.<sup>30</sup>

Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pencatatan dan perubahan dalam daftar buku tanah dan daftar umum lainnya berdasarkan penetapan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari Penitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Perubahan data pada pendaftaran tanah juga termasuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pelaksanaan perubahan data pendaftaran tanah yang menjadi dasarnya penetapan pengadilan, Kantor Pertanahan wajib tunduk kepada penetapan tersebut. Melakukan perubahan subjek hak atau pemegang hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Oleh karena itu perubahan dimaksud harus didaftar dengan cara mencatat/mencoret nama lama dan membubuhkan nama baru di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas lahan tempat tinggal yang bersangkutan pada kolom yang telah disediakan untuk perubahan data.

Landasan hukum permohonan didasarkan pada Pasal 2 dan Penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehadkiman yang telah diubah terakhir Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3139K/Pdt/1984 tertanggal 25 November 1970, tugas pokok pengadilan adalah memeriksa dan memutuskan perkara yang bersifat sengketa. Pengadilan tidak diperkenankan memutus perkara permohonan yang mengandung partai atau yang secara *contentious*/gugatan. Jadi pengadilan tidak berwenang menerbitkan penetapan hak atas tanah yang tak dipersengketakan. Hal ini sesuai dengan yuriprudensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:

---

<sup>27</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 11.10 WIB.

<sup>28</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 11.18 WIB.

<sup>29</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 11.24 WIB.

<sup>30</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Yahdi, Selaku Responden (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat), pada hari Jumat, tanggal 29 November 2019, pukul 11.31 WIB.

1391K/Sep/1974, tertanggal 6 April 1978, yang antara lain berbunyi:“Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili permohonan penetapan (*voluntair*) hak atas tanah tanpa adanya sengketa atas tanah tersebut”.Selanjutnya, dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 10K/Pdt/1985, tertanggal 30 Juni 1987, menegaskan bahwa putusan pengadilan negeri yang menetapkan status hak atas tanah melalui permohonan tidak sah atau tidak mempunyai dasar hukum. Itulah sebabnya tidak adanya ketentuan Undang-Undang yang memberikan wewenang kepada Pengadilan Negeri untuk memeriksa permohonan hak atas tanah.

Berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1391K/Sep/1974, tertanggal 6 April 1978, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3139K/Pdt/1984 tertanggal 25 November 1970, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 10K/Pdt/1985, tertanggal 30 Juni 1987, Landasan hukumnya jelas menyatakan Pengadilan hanya berhak memeriksa, memutuskan, dan menetapkan terhadap hak atas tanah yang bersifat sengketa bukan tidak bersengketa.Jadi permohonan ke Pengadilan yang dilakukan pihak tidak dapat dimintai dasar pendaftaran peralihan hak atas lahan transmigran. Permohonan tersebut hanya untuk kepentingan pihak yang membeli lahan tempat tinggal transmigran, tidak adanya pihak lawan, tidak bersentuhan dengan hak dan kewajiban orang lain. Dasar pencatatan dan perubahan data subjek hak atas lahan tempat tinggal sebagai pemilik sertipikat tidak dapat dilakukan.

Jika dilakukan melalui permohonan ke pengadilan untuk memperoleh penetapan berkekuatan hukum tetap, berdasarkan ketentuan yurisprudensi yang telah disebut diatas, pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan penetapan hak atas tanah yang tidak dipersengketakan. Melalui Akta PPAT tidak bisa dibuat sebab pihak yang menjual tidak diketahui keberadaannya.Pasal 44 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan menyebutkan satu kondisi yang relevan yaitu ketidakjelasan keberadaan seseorang karena hilang, yang selanjutnya dinyatakan dalam hal terjadi ketidakjelasan keberadaan seseorang karena hilang atau mati tetapi tidak ditemukan jenazahnya, pencatatan oleh Pejabat Pencatatan Sipil baru dilakukan setelah adanya penetapan pengadilan”. KUHPerdara mengenai apa yang disebut dengan *afwezigheid*, yang diterjemahkan sebagai keadaan tidak hadir.

Pasal 463 sampai dengan Pasal 465 KUHPerdara, tetapi tak dijelaskan apa yang dimaksud dengan keadaan tidak hadir.Menurut Satrio dalam bukunya berjudul Hukum Pribadi Bagian I *Persoon* Alamiah tahun 1999, menjelaskan bahwa merujuk pada pasal 463 KUHPerdara dan Pasal 467 KUHPerdara, keadaan tidak hadir tak bisa dikatakan langsung mempengaruhi kedudukan hukum seseorang, karena orang yang tidak hadir selama ia masih hidup tetap mempunyai kewenangan hukum dan cakap bertindak. Jadi orang yang tidak hadir adalah orang yang meninggalkan tempat tinggalnya untuk waktu yang relatif lama tanpa menunjuk orang lain untuk mewakili dan mengurus kepentingannya.

Upaya yang dilakukan terlebih dahulu penetapan pengadilan terhadap penjual hak atas lahan tempat tinggal transmigran berkaitan dengan ketidakjelasan keberadaan seseorang yang



secara KUHPerdata mengenal dengan istilah *afwezigheid* “keadaan tidak hadir”. Penetapan Pengadilan untuk menyatakan seseorang tidak tahu keberadaan sangatlah penting. Pasal 468 KUHPerdata menegaskan jika atas panggilan yang ketiga kalinya orang yang mungkin dinyatakan tidak tahu keberadaannya atau hilang atau kuasanya tidak datang menghadap, meskipun sudah diiklankan, di surat kabar, maka atas tuntutan kejaksaan, pengadilan boleh menyatakan tentang adanya dugaan hukum bahwa seseorang telah meninggal dunia semenjak hari ia harus dianggap meninggalkan tempat tinggalnya, atau semenjak hari kabar terakhir tentang masih hidupnya, hari mana harus disebutkan dengan jelas dalam putusan.

Atas dasar itulah pihak yang membutuhkan kepastian hukum terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran, pengadilan menetapkan bahwa pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, dan berhak untuk melakukan tindakan hukum jika subjek hak pada sertipikat hak milik atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat. Dasar peralihan hak atas lahan tempat tinggal transmigran dapat dilakukan. Jaminan kepastian hak untuk dengan mudah membuktikan hak atas lahan tempat tinggal transmigran. Sedangkan, perlindungan hukum yang mereka peroleh dari pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal adalah jika terjadi permasalahan dikemudian hari tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, dengan kata lain pemilik sertipikat terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan sepanjang tidak ada pembuktian kuat dari pihak lain, serta memberi kemanfaatan bagi hidup dan kehidupannya.

## **Penutup**

### **Kesimpulan**

Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat merupakan daerah kawasan transmigrasi. Menjadi lahan tempat tinggal transmigran yang diperoleh dari program transmigrasi pada tahun 1992/1993. Namun pada kenyataannya, lahan tempat tinggal transmigran dijualbelikan secara di bawah tangan. Perbuatan jual beli di bawah tangan dilakukan dengan menggunakan surat pernyataan jual beli dan selebar bukti pembayaran/kuitansi. Terhadap sertipikat hak milik atas lahan tempat tinggal tersebut belum dilakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya. Ada faktor penyebab warga setempat/orang melakukan jual beli di bawah tangan. Berdasarkan 23 orang responden yang membeli lahan tempat tinggal transmigran dengan cara di bawah tangan, penyebabnya antara lain biaya yang dikeluarkan ringan bahkan tidak ada, proses waktu yang dilakukan cepat, adanya kurangnya pengetahuan terhadap bagaimana jual beli atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomot 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Proses terjadi jual beli di bawah tangan lahan tempat tinggal yang dilakukan warga transmigrasi/orang lain disaksikan dan diketahui oleh kedua belah pihak, warga setempat serta pemerintah nagari/desa.



Syarat materil telah memenuhi sebab pemegang hak langsung yang menjual secara di bawah tangan, dan terhadap pembeli merupakan subjek hak milik yaitu Warga Negara Indonesia. Sedangkan berdasarkan syarat formil surat jual beli di bawah tangan bukan merupakan akta yang di masuk dalam PP Pendaftaran Tanah. Hak milik atas lahan tempat tinggal transmigran tidak bisa di daftarkan disebabkan dasar peralihan tidak sesuai dengan sebagaimana ditentukan aturan. Jual beli di bawah tangan bukan merupakan yang diatur oleh PP Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Jual beli di bawah tangan bukan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, sehingga kedudukan hukumnya tidak dapat didaftarkan dalam pendaftaran peralihan hak atas lahan tempat tinggal yang berkaitan dengan perubahan subjek pada sertipikat hak milik lahan tempat tinggal transmigrasi tersebut.

Peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara mengajukan permohonan ke Pengadilan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 55 PP Pendaftaran Tanah. Pemegang sertipikat hak milik lahan tempat tinggal mengajukan permohonan pada Pengadilan Negeri setempat dan melengkapi segala dokumen yang diperlukan. Penetapan pengadilan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data atas tanah tersebut baik perubahan data yuridis. Pada sertipikat hak milik lahan tempat tinggal dilakukan perubahan nama dan juga dicatat pada buku tanah pada Kantor Pertanahan Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Namun, berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3139K/Pdt/1984, Nomor: 1391K/Sep/1974, Nomor: 10K/Pdt/1985, pengadilan tidak berwenang menerbitkan penetapan hak atas tanah yang tidak dipersengketan. Upaya yang dilakukan adalah melalui penetapan seseorang yang hilang/tidak tahu keberadaannya/keadaan tidak hadir, sehingga melalui permohonan tersebut dilakukan penetapan terhadap pihak penjual lahan transmigran yang tidak tahu keberadaannya, sehingga pihak pembeli bisa melakukan tindakan hukumnya kepastian hak atas lahan tempat tinggal transmigran unuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas hak dan perlindungan hukum dari gangguan dan gugatan pihak lain serta kemanfaatan bagi hidup dan kehidupannya.

### **Saran**

Pemerintah setempat ada tindakan dalam melakukan penyuluhan hukum secara terus-menerus dari Kantor Wali Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat yang berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat kepada warga setempat/orang mengenai perbuatan hukum terhadap tanah terkait dengan aturan-aturan jual beli objek atas lahan tempat tinggal transmigran. Bahwa jual beli dibawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran bukan dasar yang ditentukan oleh PP Pendaftaran Tanah. Sebab secara syarat formal bukan merupakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT.

Jual beli harus memuat syarat materil dan syarat formil sebagai dasar untuk dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Syarat materil adalah merupakan Warga Negara

Indonesia, dan syarat formil, jual beli hak atas lahan tempat tinggal transmigran harus dibuat oleh PPAT setempat. Sehingga kepastian status hak, subjek hak dan objek hak jelas demi terciptanya kepastian hukum, perlindungan hukum dan kemanfaatan di bidang pertanahan. Aturan yang tepat untuk mengatur permasalahan jual beli di bawah tangan terhadap hak atas lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh. Pengajuan permohonan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri bukan menjadi kewenangan pengadilan. Sebab Pengadilan memeriksa, memutus dan menetapkan perkara yang dipersengketakan bukan permohonan tanpa sengketa. Upaya yang dilakukan adalah dilakukan penetapan terhadap pihak penjual yang tidak tahu keberadaannya “*afwezigheid*” sehingga pihak kedua (pembeli) melakukan tindakan hukum. Berdasarkan hal tersebut perlu dilakukan mekanisme khusus dalam aturan PP Pendaftaran Tanah aturan turunannya untuk disempurnakan untuk mengatasi jual beli di bawah tangan terhadap pihak yang tidak tahu keberadaannya.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- AP. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : CV Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

- Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah : Kepastian Hukum*. Medan : FH USU.

### **Peraturan Perundangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria/UUPA*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 10 Tahun 2018 Tentang *Pelaksanaan Pemberian Bantuan Transmigrasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah Kepada Transmigran*.

### **Makalah**

- Dinas Transmigrasi dan Ketenagakerjaan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. 1965-2006. *Data Penempatan Transmigrasi di Kabupaten Dharmasraya*. Dharmasraya : Dinas Transmigrasi dan Ketenagakerjaan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Dharmasraya. 2019. *Kecamatan Timpeh dalam Angka 2018*. Dharmasraya: BPS.

### **Wawancara**

Wawancara dengan Budsukardi. Tokoh Masyarakat Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Dharmasraya. 27 November 2019.

Wawancara dengan Waluyo. Pemilik lahan tempat tinggal transmigran di Nagari Ranah Palabi). 27 November 2019.

Wawancara dengan Miskun. Pemilik Lahan Tempat Tinggal Transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat. 25 Juni 2019.

Wawancara dengan Ahmad Yahdi. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat. 29 November 2019.

Wawancara dengan M. Ali Anafiah. Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat. 29 November 2019