

**JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TANAH EKS
TRANSMIGRASI SEBAGAI DASAR PEMBUATAN
AKTA PPAT DAN PERALIHAN HAK**
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, Provinsi Papua)

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**WILLIANY FLORANCE ALFONS
NIM: 10192510**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

**SALE AND PURCHASE ARE MADE BY PRIVATE ARRANGEMENT ON
EX TRANSMIGRATION LAND AS A BASIS FOR THE PPAT DEED
MAKING AND TRANSITION OF RIGHTS
(Case Study Of Land Office In District Merauke, Papua Province)**

By: Williany Florance Alfons

Merauke is one of the district transmigration destination in Papua province that has many transmigration location. It is scattered in various district and one of them is located in district of Tanah Miring. In reality, in this district still have a lot of emerged sale and purchase transactions made by private arrangement on the land ex transmigration. In addition, in the registration process of their transition of rights there are many difficulties due to the seller (former transmigrant) that was no longer known their existence. Therefore, the aims of this research is to discover the procedure on the land sale and purchase deed made by private arrangement by the *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT) against the sale. Moreover, the validity of sale and purchase deed made by the PPAT on the sale and purchase made by private arrangement. Also the implication on its transition of rights registration will be analysed.

This research used juridical empirical approach. Type of data used here was primary and secondary data. Primary data was derived by interviewing of the sources, included head of land office in Merauke district and head of transition, rights imposition and PPAT sub Section which is two PPAT's in surrounding land office of Merauke district area and five village chiefs in Tanah Miring district as well as chairman of the district court of Merauke district. Whereas, secondary data was derived from primary legal materials, and other secondary was legal and tertiary legal materials. Then, those data was analyzed by using descriptive qualitative analysis technique.

Research result suggested that the procedure of the sale and purchase deed making on the sale and purchase made by private arrangement in Tanah Miring district by making several policies, due there is no regulation legislation regulated clearly regarding the sale and purchase made by private arrangement on ex transmigration lands. Sale and purchase of land rights made by private arrangement according to customary law are valid due to meets clear and cash terms. However, regarding the sale and purchase deed validity made by PPAT all these time is not valid and invalidity and must be declared as null and void by law. The implication of sale and purchase made by private arrangement against transition of rights registration that consist of land sale and purchase letter made by the village chief was not valid due to an unilateral statement from the village officers.

Key Words: Sale and Purchase Made by Private Arrangement, Ex Transmigration Land, Merauke.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kebaruan Penelitian/ <i>Novelty</i>	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	12
1. Jual Beli Tanah.....	12
2. Jual Beli Di Bawah Tangan	20
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta PPAT).....	29
5. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah	31
6. Tanah Eks Transmigrasi	34
B. Kerangka Pemikiran	36
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	41
B. Lokasi Penelitian	43
C. Jenis dan Sumber Data	44
1. Data Primer.....	44
2. Data Sekunder	45
D. Teknik Pengumpulan Data	45
1. Wawancara	45
2. Observasi	46
3. Studi Dokumen.....	46
E. Teknik Analisis Data	46

BAB IV GAMBARAN UMUM	
A. Keadaan Geografis	49
B. Unit Permukiman Transmigrasi (UPT)	52
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan	56
1. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Distrik Tanah Miring..	56
2. Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan di Distrik Tanah Miring	73
B. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan dan Implikasi Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak	83
1. Keabsahan Akta Jual Beli Yang Berasal Dari Jual Beli Di Bawah Tangan	83
2. Implikasi Terhadap Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, Provinsi Papua	93
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kebutuhan hidup manusia, baik yang berada di pedesaan maupun di perkotaan. Tanah sebagai tempat dimana segala kegiatan manusia dilakukan di atasnya termasuk pembangunan, baik dari sektor pertanian maupun non pertanian. Bagi masyarakat pedesaan yang pada umumnya bercorak agraris, tanah merupakan sumber penghidupan bagi para petani untuk bercocok tanam dalam mencukupi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Dengan kata lain sebagian penduduk di Indonesia yang bermata pencaharian sebagai petani, menggantungkan hidupnya pada tanah pertanian.

Seiring dengan pesatnya pembangunan terutama di sektor industri, banyak tanah pertanian produktif khususnya di Pulau Jawa yang beralih fungsi menjadi kawasan industri, yang mengakibatkan semakin berkurangnya tanah pertanian. Disamping itu, pesatnya pertumbuhan penduduk mengakibatkan banyak petani yang tidak memiliki tanah pertanian sendiri atau hanya sebagai petani penggarap di tanah milik orang lain. Luasan tanah pertanian yang dimiliki oleh petani sangat sempit, berakibat pula hasil pertanian yang dihasilkan tidak dapat mencukupi kebutuhan hidupnya.

Dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur pemerintah melaksanakan pembangunan di berbagai sektor, salah satunya pembangunan di sektor pertanian. Upaya yang dilakukan pemerintah adalah

penyelenggaraan transmigrasi yang merupakan bagian integral dari program pembangunan nasional. Selain itu transmigrasi bertujuan untuk peningkatan dan pemerataan pembangunan antar daerah dan wilayah dengan mewujudkan pusat pertumbuhan wilayah yang baru atau mendukung percepatan pusat pertumbuhan wilayah yang telah ada atau yang sedang berkembang.

Transmigrasi bermula dari upaya pemerintah Hindia Belanda untuk memindahkan penduduk Pulau Jawa yang semakin padat (dengan tingkat kehidupannya yang semakin merosot) ke pulau-pulau lain yang membutuhkan tenaga kerja untuk mengembangkan potensi ekonominya. Program ini disebut kolonisasi. Istilah transmigrasi sendiri secara resmi digunakan pada awal tahun 1946 oleh Pemerintah Republik Indonesia, yaitu ketika kebijaksanaan tentang pengembangan industrialisasi di pulau-pulau seberang atau luar Jawa dirumuskan dalam satu Konferensi Ekonomi di Kota Yogyakarta, dengan demikian diperlukan pemindahan penduduk Jawa sebagai tenaga kerjanya.¹ Dengan demikian program ini merupakan salah satu jalan untuk memecahkan masalah kemiskinan dan kepadatan penduduk.

Program kolonisasi di tanah Papua dilakukan pada tanggal 21 Februari 1902. Saat itu pemerintah Nederlands Nieuw Guinea mendatangkan orang-orang Jawa ke Merauke. Program ini berlanjut lagi pada tahun 1908 dan 1910.² Sedangkan pemerintah Indonesia melaksanakan transmigrasi pertama kali di Papua pada tahun 1964, yakni lima tahun sebelum Penentuan Pendapat

¹ Yudohusodo, Siswono. 1998. *Transmigrasi: Kebutuhan Negara Kepulauan Berpenduduk Heterogen Dengan Persebaran Yang Timpang*. Jakarta: PT. Jurnalindo Aksara Grafika, hlm 6.

² www.tabloidjubi.wordpress.com/2008/03/29/dari-kolonisasi-sampai-transmigrasi-di-tanah-papua/, diakses tanggal 11 Desember 2013, pukul 19.04 WIB.

Rakyat (Pepera) pada tahun 1969. Program transmigrasi saat itu disebut dengan Pelopor Pembangunan Serba Guna atau Pelopor Pembangunan Irian Barat (TPPSG/PPIB) dengan menempatkan 12 (dua belas) Kepala Keluarga (30 jiwa) di Kabupaten Manokwari, 27 (dua puluh tujuh) Kepala Keluarga di Merauke dan 9 (sembilan) Kepala Keluarga di Kabupaten Jayapura.³

Kabupaten Merauke sebagai salah satu tujuan penempatan transmigrasi di Provinsi Papua, memiliki lokasi transmigrasi yang cukup banyak dan tersebar di berbagai distrik, antara lain: Distrik Semangga, Tanah Miring, Kurik, Malind, Elikobel, dan lain-lain. Kehadiran transmigrasi di Kabupaten Merauke telah memberikan kontribusi yang besar terhadap kemajuan perekonomian di Kabupaten Merauke yang berdasarkan pendataan dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Merauke, memiliki jumlah penduduk per 31 Desember 2012 adalah 213.075 jiwa.⁴ Kemajuan perekonomian ini tidak terlepas dari keberhasilan petani khususnya transmigran dalam mengolah tanah pertaniannya. Namun tidak sedikit pula transmigran yang tidak berhasil khususnya pada tahun-tahun awal penempatan. Hal ini mengakibatkan banyak transmigran yang pulang ke daerah asal dengan menjual tanah transmigrasi miliknya kepada orang lain. Transaksi jual beli tanah tersebut pada umumnya dilakukan di bawah tangan, yang seringkali tanpa disertai dengan kuitansi yang menjadi bukti telah terjadinya perbuatan hukum antara penjual dan pembeli. Ada pula yang

³ Ibid

⁴ Badan Pusat Statistik dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Merauke (Kabupaten Merauke Dalam Angka Tahun 2013)

dibuat dengan perjanjian jual beli antara para pihak dengan diketahui oleh saksi-saksi dan kepala desa/kampung setempat.

Kenyataan yang terjadi di lokasi transmigrasi di Kabupaten Merauke khususnya di Distrik Tanah Miring, sering terjadi transaksi antara pemilik tanah dan pembeli tanpa suatu bukti apapun. Pemilik tanah (transmigran) menawarkan tanah miliknya kepada orang lain dan kemudian apabila pembeli telah menyerahkan uang kepada pemilik tanah, maka pemilik tanah menyerahkan sertifikat tanah yang dimilikinya.

Banyaknya persoalan jual beli di bawah tangan pada lokasi transmigrasi tidak hanya terjadi di Kabupaten Merauke namun juga terjadi di daerah lain yang menjadi tempat tujuan penempatan transmigrasi. Hal ini tidak hanya menjadi persoalan lokal daerah setempat tetapi juga menjadi persoalan nasional.

Transaksi jual beli di bawah tangan semacam ini jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) menegaskan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian jelas bahwa setiap perbuatan hukum pemindahan hak terhadap tanah yang telah terdaftar, kecuali lelang harus dibuat dalam bentuk akta oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setiap adanya perubahan data fisik maupun data yuridis obyek pendaftaran tanah tersebut.

Proses terjadinya jual beli tanah di bawah tangan seperti ini, pada akhirnya menyulitkan bagi pemilik tanah yang sekarang (yang menguasai tanah tersebut saat ini) apabila membutuhkan bantuan permodalan melalui perbankan. Pihak bank menghendaki pemohon kredit adalah pemilik sertipikat yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Selama masyarakat tidak terkendala oleh biaya modal untuk usaha pertaniannya, masyarakat akan diam saja bahkan tidak memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimilikinya dengan berbagai alasan, walau nama di sertipikat bukan namanya.

Selain itu jual beli di bawah tangan yang terjadi di masyarakat dalam melakukan proses peralihan haknya juga mengalami kesulitan karena pemilik tanah yang terdahulu sudah pulang ke daerah asal atau pindah ke daerah lain yang tidak diketahui keberadaannya. Sebagai seorang PPAT pasti menyadari bahwa dengan kondisi seperti ini sebenarnya harus atas dasar putusan dari lembaga pengadilan, karena berpegang pada ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Namun disisi lain

berdasarkan berbagai pertimbangan, apabila tidak dibuatkan akta dan tidak dilakukan pendaftaran peralihan haknya, seorang petani dalam aktifitasnya pada musim tanam tidak dapat memperoleh pinjaman modal, hal demikian akan menghambat laju perekonomian daerah.

Dalam ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan:⁵

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

Berdasarkan pada pasal tersebut, pemilik tanah (pembeli) dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri. Hal ini dimaksudkan supaya majelis hakim pengadilan negeri dapat memutus perkara tersebut dengan putusan yang menyatakan bahwa pembeli sebagai pemilik tanah yang sah, serta memutuskan bahwa pembeli sekaligus bertindak untuk dan atas nama penjual dalam penandatanganan di akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Dalam pasal tersebut juga mewajibkan bagi penggugat untuk membuktikan bahwa penggugat memiliki sesuatu hak (tanah). Bukti-bukti yang dimaksud berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata adalah:⁶

- Bukti tulisan;
- Bukti dengan saksi-saksi;
- Persangkaan-persangkaan;
- Pengakuan;
- Sumpah.

⁵ Subekti, R dan R.Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm 475.

⁶ Ibid, hlm 475

Dalam prakteknya hal ini tidak mudah karena pada masyarakat awam mendengar kata “pengadilan” saja sudah takut, apalagi besarnya biaya yang harus dikeluarkan tidak sebanding dengan nilai tanah yang pada umumnya masih rendah. Ketidakmampuan dalam beracara di pengadilan otomatis masyarakat awam harus menggunakan jasa seorang penasehat hukum/pengacara yang tentunya memerlukan biaya untuk jasa penasehat hukum/pengacara tersebut, selain biaya untuk operasional persidangan. Dengan demikian hal ini menjadi kendala dalam proses pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke.

Berdasarkan uraian tersebut di atas berkaitan dengan transaksi jual beli di bawah tangan, khususnya pada lokasi eks transmigrasi di Kabupaten Merauke, maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul:

“Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Eks Transmigrasi Sebagai Dasar Pembuatan Akta PPAT Dan Peralihan Hak (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, Provinsi Papua)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan dalam latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli yang berasal dari jual beli di bawah tangan tanah eks transmigrasi?

2. Bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berasal dari jual beli di bawah tangan dan implikasi terhadap pendaftaran peralihan haknya?

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus pada rumusan masalah yang akan diteliti, maka penulis memberikan batasan masalah sebagai berikut: (a) transaksi jual beli di bawah tangan tanah eks transmigrasi di Distrik Tanah Miring, Kabupaten Merauke; (b) periode pendaftaran peralihan hak atas tanah eks transmigrasi antara tahun 2010-2013; dan (c) transmigran (penjual) yang sudah tidak diketahui keberadaannya.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui:

- a. Prosedur pembuatan akta jual beli yang berasal dari jual beli tanah di bawah tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berasal dari jual beli di bawah tangan dan implikasi terhadap pendaftaran peralihan haknya.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan:

- a. Manfaat praktis, yaitu dapat berguna dalam menambah kajian oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia khususnya mengenai transaksi di bawah tangan yang masih banyak terjadi didalam masyarakat, sehingga dapat dicari upaya penyelesaiannya dan memiliki dasar hukumnya yang dapat menjadi pedoman baik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta maupun bagi Badan Pertanahan Nasional sendiri dalam melakukan pendaftaran peralihan haknya.
- b. Manfaat teoritis, yaitu untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang proses jual beli tanah di bawah tangan yang masih marak dilakukan, ketika nantinya akan kembali ke kantor dalam mengemban tugas di daerah.

E. Kebaruan Penelitian/*Novelty*

Berdasarkan hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah penulis lakukan baik melalui perpustakaan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) maupun melalui *website internet* dan sejauh yang penulis ketahui terdapat perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan penulis dengan penelitian yang dilakukan penulis-penulis sebelumnya, karena penulis dalam hal ini meneliti tentang tanah-tanah eks transmigrasi sedangkan penulis yang lain meneliti tentang tanah-tanah yang belum bersertipikat (tanah bekas hak-

hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas milik adat) atau yang sudah bersertipikat (hak milik perseorangan).

Sebagai perbandingan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1
Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

No	a. Nama Peneliti (Perguruan Tinggi/ Tahun) b. Judul penelitian	Metode Penelitian/ Pendekatan Penelitian	Teknik Analisis Data	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	a. Hendro Nur Sapto (STPN/2001) b. Studi Tentang Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah.	Metode Deskriptif/ Kualitatif	Induktif	a. Alasan responden dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena terkena larangan pemecahan tanah pertanian, alasan biaya, karena prosesnya mudah dan praktis. b. Tanda bukti sebagai proses peralihan hak berupa kuitansi, surat jual beli atau gabungan kuitansi dan surat jual beli. c. Tindakan Kantah Kab. Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan, diantaranya kerjasama dengan instansi membentuk Panitia Pertimbangan Landreform berdasarkan SK. Bupati Wonogiri No. 592/01/641/1995 tgl. 24- 11-1995 tentang Pembentukan Panitia Pertimbangan Landreform Kabupaten Wonogiri.

2.	<p>a. Salomi Naomi Banabera (STPN/ 2003)</p> <p>b. Studi Jual Beli Di Bawah Tangan di Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT</p>	Deskriptif	-	<p>a. Alasan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan, antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada alat bukti HAT, kesulitan biaya, kurangnya informasi. • mudah, aman dan praktis <p>b. alat bukti jual beli di bawah tangan berupa kuitansi</p> <p>c. upaya yang dilakukan yaitu pembuatan akta PPAT.</p>
3.	<p>a. Yusak H.T. Benu (STPN/ 2006)</p> <p>b. Studi Jual Beli Di Bawah Tangan di Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi NTT</p>	Deskriptif/ Kualitatif	Deduktif dan Induktif	<p>a. Alasan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan, antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adanya kesederhanaan proses dalam kegiatan jual beli di bawah tangan, lebih mudah dan praktis, waktu cepat • Kurangnya informasi tentang pentingnya akta PPAT • Biaya murah • Adanya penolakan dari PPAT maupun PPAT sementara (Camat) karena kurang kuatnya alas hak <p>b. Dampak jual beli di bawah tangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diterima, jika ada akta (tanah sudah bersertipikat) • Diterima, jika ada pengakuan hak (tanah yang belum sertipikat)

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penyajian dan analisa data yang telah dikemukakan bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prosedur pembuatan Akta Jual Beli terhadap jual beli di bawah tangan di Lokasi Eks Transmigrasi Distrik Tanah Miring, Kabupaten Merauke, Provinsi Papua yaitu pengambilan kebijakan yang bervariasi baik oleh kepala kampung maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dikarenakan tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait jual beli di bawah tangan khusus terhadap tanah-tanah eks transmigrasi. Beberapa kebijakan tersebut antara lain:
 - a. Sebagai syarat administrasi dalam pembuatan akta jual beli, salah satunya adalah identitas para pihak. Dikarenakan pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, aparat kampung membuat Surat Keterangan KTP Sementara/ Surat Keterangan Penduduk/ Surat Keterangan Domisili Penduduk.
 - b. Dikarenakan penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, PPAT menjadikan surat keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh aparat kampung sebagai surat kuasa dari penjual ke pembeli sehingga pembeli dapat bertindak atas nama penjual dan dapat melakukan penandatanganan di akta PPAT selaku pembeli maupun penjual.

2. Mengenai keabsahan akta jual beli terhadap jual beli di bawah tangan di lokasi eks transmigrasi di Distrik Tanah Miring, Kabupaten Merauke, Provinsi Papua, yaitu:

- a. Akta jual beli tersebut tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Hal ini dikarenakan dasar dalam pembuatan akta tidak mengandung kebenaran. Identitas para pihak yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta penggunaan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Kepala Kampung dianggap seolah-olah merupakan surat kuasa dari penjual kepada pembeli sehingga dapat menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Penggunaan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Kepala Kampung sebagai surat kuasa cenderung sebagai kuasa mutlak yang dilarang untuk dipergunakan dalam pemindahan hak atas tanah.

- b. Ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan peluang kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dilaksanakan di Distrik Tanah Miring dengan pertimbangan :

- 1) Distrik Tanah Miring tidak dapat lagi dikatakan sebagai daerah/wilayah terpencil sebagaimana kriteria yang dimaksud dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun

1996 tentang Tunjangan Pengabdian Bagi Pengawai Negeri Yang Bekerja Dan Bertempat Tinggal Di Wilayah Terpencil.

- 2) Dokumen-dokumen mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta di bawah tangan yang kadar kebenarannya dianggap cukup yang seharusnya dibuat oleh para pihak dengan menerangkan obyek, hak dan kewajiban para pihak, ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, bermeterai cukup serta dilakukan dihadapan Kepala Kampung maupun Kepala Distrik.

Implikasi dari tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jual beli yang dilakukan di bawah tangan tanah-tanah eks transmigrasi terhadap pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, mengakibatkan aparat kampung dan PPAT membuat kebijakan tersendiri untuk mengatasi hal tersebut. Akan tetapi kebijakan yang ditempuh oleh aparat kampung dengan membuat Surat Keterangan Jual Beli Tanah tersebut tidak sah karena merupakan pernyataan sepihak dari aparat kampung. Sebagai akibat tidak sahnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT maka pendaftaran peralihan hak atas tanahnya menjadi tidak sah dan cacat hukum karena dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT.

B. Saran

Berdasarkan kenyataan yang ada maka penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlu dilakukan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat maupun aparat kampung di lokasi eks transmigrasi terutama mengenai prosedur peralihan hak atas tanah sehingga dapat memberikan pemahaman yang baik kepada masyarakat dan aparat kampung yang pada umumnya kurang memahami hal tersebut.
2. Perlu dilakukan pengawasan lebih ketat terhadap PPAT dalam melaksanakan tugasnya serta perlu dilakukannya pembinaan terhadap PPAT secara periodik sehingga dapat meminimalkan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia perlu menerbitkan sebuah peraturan perundang-undangan yang mengatur proses pendaftaran peralihan sertifikat hak atas tanah eks transmigrasi yang dilakukan di bawah tangan sehingga terdapat keseragaman di seluruh Indonesia serta dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak. Khususnya terhadap penerapan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia perlu melakukan *memorandum of understanding* (MOU) dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam hal penyederhanaan pengajuan gugatan perdata khusus untuk tanah-tanah eks transmigrasi yang telah dilakukan jual beli

di bawah tangan sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli. Seperti halnya yang dilakukan oleh Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia dan Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap penerbitan akta kelahiran yang telah lewat jangka waktunya selama 1 (satu) tahun dengan melakukan penyederhanaan prosedur dan turun bersama-sama ke desa-desa. Hal ini memudahkan masyarakat dengan tidak perlunya mengikuti sidang penetapan di Pengadilan Negeri.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Adiwinata, Saleh. 1984. *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah I, Cetakan 1*. Bandung: Remadja Karya.
- Denzin, Norman K dan Yvonna S Lincoln. 2009. *Handbook of Qualitative Research*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (edisi revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (edisi revisi)*. Jakarta: Djambatan.
- Indonesia Legal Center Publising. 2011. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan, Jabatan Notaris dan PPAT*. Jakarta Selatan: CV. Karya Gemilang.
- Kustadi. 1984. *Masalah Pertanahan Di Daerah Pemukiman Transmigrasi*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Mustofa. 2010. *Tuntutan Pembuatan Akta-akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media.

- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali.
- _____. 1995. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soeroso, R. 2011. *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R dan R.Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (edisi revisi)*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sudiyat, Iman. A981. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Yudohusodo, Siswono. 1998. *Transmigrasi: Kebutuhan Negara Kepulauan Berpenduduk Heterogen Dengan Persebaran Yang Timpang*. Jakarta: PT. Jurnalindo Aksara Grafika.
- Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Anonim. 2013. *Merauke Dalam Angka (Merauke In Figures) Tahun 2013*. Merauke.
- Anonim. 2011. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Beserta Penjelasan*. Jakarta: Visimedia.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 3 Tahun 1972 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Transmigrasi.

Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Penduduk.

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1973 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1996 tentang
Tunjangan Pengabdian Bagi Pegawai Negeri Yang Bekerja Dan
Bertempat Tinggal Di Wilayah Terpencil.

WEBSITE:

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <http://kkbi.web.id>, diakses tanggal 11
Desember 2013, pukul 18.49 WIB.

Website Resmi Pemerintah Daerah Kabupaten Merauke.
<http://www.merauke.go.id> diakses tanggal 28 Januari 2014, pukul
19.50 WIB

Dominggus A. Mampioper. www.tabloidjubi.wordpress.com diakses tanggal
11 Desember 2013, pukul 19.04 WIB

www.hukumonline.com, diakses tanggal 3 Juni 2014, pukul 20.05 WIB