

**STUDI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH  
TRANSMIGRAN PADA LOKASI TRANSMIGRASI DI  
KECAMATAN LADONGI KABUPATEN KOLAKA  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

**ABU HAYAT AZALI**

**NIM : 9761160**

## INTISARI

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sangat penting bagi hajat hidup orang banyak untuk itu UUPA mengaturnya, dan sebagai salah satunya dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia perlu dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penelitian dan penyusunan skripsi ini bertujuan untuk meneliti dan mengkaji mengenai peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh warga transmigran pada lokasi transmigrasi di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka. Dalam kenyataan di lokasi transmigrasi Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka masih banyak ditemui warga transmigrasi yang mengalihkan hak milik atas tanah di bawah tangan karena transmigran mengetahui larangan mengenai peralihan hak milik atas tanah dalam jangka waktu 10 tahun sejak didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat.

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode yang bersifat deskriptif untuk memperoleh gambaran keadaan faktual dan akurat dengan analisis secara logis, rasional, obyektif dan sistematis dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam hal ini peneliti hanya ingin menggambarkan faktor-faktor yang menyebabkan peralihan hak milik atas tanah dan bagaimana prosedur peralihan hak milik atas tanah. Adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik sampel gugus bertahap (dua atau lebih).

Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa terjadinya peralihan hak milik atas tanah di lokasi transmigrasi Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka, banyak disebabkan kebutuhan ekonomi yaitu untuk biaya pendidikan anak, pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari dan biaya pulang ke daerah asal serta untuk peningkatan pendapatan. Peralihan Hak milik atas tanah yang dilakukan warga transmigran sebagian besar dilakukan melalui jual beli di bawah tangan tanpa melalui PPAT/Camat sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini disebabkan adanya larangan peralihan hak milik atas tanah dalam jangka waktu 10 tahun dan para transmigran mengetahui hal tersebut akan tetapi karena terdesak akan kebutuhan ekonomi maka mereka tetap menjual tanahnya dengan cara jual beli di bawah tangan. Dengan demikian masih banyak warga transmigran yang belum menyadari bahwa peralihan hak milik atas tanah harus dengan akta PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB. I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ..</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	27
C. Anggapan Dasar .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
A. Metode Yang Digunakan .....	32
B. Daerah Penelitian.....	33
C. Populasi Dan Sampel.....	33
D. Jenis Dan Sumber Data.....	35
1. Jenis Data.....	35

E. Teknik Pengumpulan Data .....	37
F. Teknik Analisis Data .....	38
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Letak Wilayah .....	41
1. Letak Geografis.....	41
2. Batas Administrasi .....	41
3. Luas Wilayah .....	42
B. Keadaan Fisik wilayah .....	43
1. Topografi .....	43
2. Jenis Tanah .....	43
3. Penggunaan Tanah .....	43
4. KepadatanPenduduk .....	45
5. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencapaian .....	47
6. Perkembangan Unit Pemukiman Transmigrasi di Kecamatan Ladongi .....	48
a. Unit Pemukiman Transmigrasi (UPT) .....	48
b. Desa Definitif .....	51
c. Pemberian Sertipikat Proyek Transmigrasi .....	52
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
A. Hasil Penelitian .....	55
1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah di lokasi Transmigrasi Kecamatan Ladongi .....	55
a. Asal perolehan tanah Responden .....	55
b. Bidang Tanah Responden yang diperjual belikan .....	56
c. Alasan Menjual dan membeli tanah .....	58
2. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah di lokasi Transmigrasi Kecamatan Ladongi.....	59
a. Cara peralihan hak atas tanah .....	59
b. Alat bukti peralihan hak atas tanah responden .....	60
c. Alasan Jual Beli tanah tidak melalui PPAT/Camat .....	61
B. Pembahasan .....	63
1. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah di lokasi Transmigrasi Kecamatan Ladongi .....	63
2. Alasan Peralihan Hak Milik atas Tanah yang dilakukan oleh warga trasmigran di Lokasi Transmigrasi Kecamatan Ladongi .....	64

<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	65
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	66

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kehidupan manusia. Tanah dibutuhkan manusia untuk menjalankan kehidupannya, karena dari pengelolaan tanahlah akan menghasilkan berbagai macam kebutuhan hidup manusia. Tanah sebagai sumberdaya dan sebagai salah satu unsur ruang wilayah adalah kekayaan nasional bangsa Indonesia yang harus dikelola dengan sebaik-baiknya agar dapat memberi sebesar-besar kemakmuran rakyat berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Seiring dengan perkembangan zaman, jumlah penduduk makin bertambah, sehingga kebutuhan akan tanahpun semakin meningkat. Disisi lain peningkatan jumlah penduduk tidak dibarengi dengan bertambahnya luas tanah, karena tanah sebagai sumber daya luasnya tetap dan terbatas. Dorongan kebutuhan akan tanah menyebabkan dicarinya alternatif untuk mendapatkan tanah, menguasainya dan menggunakannya untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dalam usaha meningkatkan taraf hidupnya sehingga pada gilirannya memerlukan penataan akan penggunaan tanah serta pemeliharaan lingkungan hidup sesuai dengan program-program pembangunan dan Rencana Tata Ruang Wilayah. Melihat kenyataan tersebut maka jelas bahwa persoalan tanah bukan lagi menyangkut masalah

pemerintah harus menjalankan roda pembangunan di segala bidang yang mesti membawa konsekuensi yaitu kebutuhan akan tanah semakin meningkat, karena hampir semua pembangunan memerlukan tanah untuk memenuhi tujuannya.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang relatif tinggi serta terjadi ketimpangan penyebarannya antar wilayah di Indonesia, dimana pulau Jawa dan Bali terjadi konsentrasi penduduk yang sangat padat sedangkan pulau-pulau lain di luar Jawa penduduknya masih jarang, hal ini dapat menimbulkan kerawanan sosial atau pun kerusakan lingkungan. Persebaran penduduk yang belum serasi dan seimbang tersebut menyebabkan pembangunan yang dilaksanakan belum merata, sehingga ada kecenderungan wilayah yang berkembang menjadi berkembang dengan konsentrasi penduduk yang sangat padat. Sebaliknya wilayah yang kurang berkembang makin tertinggal dengan konsentrasi penduduknya terpecah-pecah dalam kelompok kecil sehingga sulit untuk berkembang.

Sebagai upaya untuk mengatasi masalah kebutuhan akan tanah yang makin meningkat dan kepadatan penduduk tersebut maka oleh pemerintah diadakan suatu program yaitu program transmigrasi.

Program transmigrasi maupun program penataan pertanahan pada dasarnya merupakan program pembangunan lintas sektoral yang saling ketergantungan, oleh karena itu dalam penanganannya pun diperlukan adanya

karena pada dasarnya merupakan program penggunaan tanah dalam skala besar, karena membutuhkan areal yang cukup luas. Oleh sebab itu adalah wajar apabila di dalam pelaksanaan program transmigrasi seperti pengadaan tanah, pemberian Hak Atas Tanah, peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dijalankan oleh transmigrasi seringkali mendapat hambatan di lapangan, untuk itu di dalam penanganannya diperlukan koordinasi yang baik dengan berbagai instansi terkait yang antara lain unsur Pemda, BPN, Departemen Transmigrasi, Dinas Pertanian, Kehutanan dan lain-lain. Untuk pengadaan tanah dalam proyek transmigrasi ini berasal dari tanah negara (tanah yang dikuasai langsung oleh negara).

Selanjutnya tanah-tanah tersebut diberikan kepada para transmigran seluas 2 ha, untuk masing-masing kepala keluarga dengan status Hak Milik yang terdiri dari tanah pekarangan seluas 0.25 ha, tanah usaha I seluas 1 ha dan tanah usaha II seluas 0.75 ha.

Pada dasarnya setiap transmigran memperoleh tanah dari pemerintah dengan status tanah Hak Milik.

Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut di atas mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tidak jarang timbul permasalahan dibidang pertanahan yang dapat menimbulkan kerawanan dalam masalah kepastian hukum atas tanah, khususnya yang menyangkut dengan peralihan Hak Milik Atas Tanah yang telah bersertipikat pada lokasi

Kita sadari pula bahwa dengan semakin meningkatnya pembangunan dewasa ini, maka meningkat pula kebutuhan manusia akan tanah. Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut, manusia sering melakukan berbagai upaya antara lain dengan melakukan jual beli tanah, hibah, tukar-menukar (ruislag), pewarisan dan lain-lain. Upaya atau cara-cara demikian dikategorikan sebagai bentuk perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan atau memindahkan suatu hak atas tanah kepada orang lain.

Di Propinsi Sulawesi Tenggara terdapat lokasi unit pemukiman transmigrasi yang tersebar di beberapa Kabupaten, diantaranya di Kabupaten Kolaka. Dalam wilayah administrasi Kabupaten Kolaka penyebaran unit pemukiman transmigrasi meliputi empat wilayah Kecamatan yang menjadi tujuan transmigrasi yaitu : Kecamatan Ladongi, Kecamatan Watubangga, Kecamatan Pakue dan Kecamatan Lasusua.

Dari empat kecamatan tersebut di atas, Kecamatan Ladongi merupakan Kecamatan yang pertama kali melaksanakan program Transmigrasi dengan tahun penempatan 1972/1973 dan 1973/1974 yang berasal dari Bali, Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat.

Dalam kurun waktu tahun 1972 s/d tahun 2000 (28 tahun ) di lokasi transmigrasi Kecamatan Ladongi tersebut telah terjadi penyimpangan-penyimpangan seperti adanya peralihan Hak Atas Tanah tanpa melalui PPAT, jual-beli dengan pemberian kuasa mutlak, penguasaan tanah tanpa adanya

dari pemerintah desa dan penyimpangan-penyimpangan lain atas penguasaan, pemilikan tanah serta peralihan Hak Atas Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disamping itu masih terdapatnya anggapan yang salah dari sebagian besar masyarakat, bahwa pemilikan tanah cukup dibuktikan dengan akta jual beli saja tanpa harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Keadaan tersebut terjadi karena adanya kesalahan prosedur serta kurangnya kesadaran dan pengetahuan hukum agraria/pertanahan oleh sebagian besar masyarakat, kurangnya penyuluhan tentang arti pentingnya Hak-Hak Atas Tanah, kurang tegasnya sanksi hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi.

Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang terjadi di lokasi transmigrasi merupakan usaha dari warga transmigran dalam pencapaian taraf hidup yang lebih baik dengan melakukan usaha peningkatan pendapatan di sektor lain, adanya desakan ekonomi, tanah kurang subur, konflik penguasaan dan pemilikan tanah, tingkat pendidikan yang masih rendah dan lain-lain.

Hal-hal tersebut di atas mengakibatkan perubahan-perubahan baik dari segi fisik, ekonomi, sosial, budaya maupun pola hidup para transmigran di lokasi tersebut serta menyebabkan perubahan subyek hak apabila ditinjau dari segi yuridis/hukum.

Berdasarkan perubahan-perubahan dari segi yuridis yang disebabkan oleh peralihan Hak Milik Atas tanah di lokasi transmigrasi

dengan judul : STUDI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH TRANSMIGRAN PADA LOKASI TRANSMIGRASI DI KECAMATAN LADONGI KABUPATEN KOLAKA PROVINSI SULAWESI TENGGARA.

### **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi peralihan Hak Milik Atas Tanah pada lokasi transmigrasi di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka ?
2. Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik Atas Tanah pada lokasi transmigrasi di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka ?

### **C. Pembatasan Permasalahan**

Mengingat luasnya pengertian tentang peralihan Hak Milik Atas Tanah, serta terbatasnya waktu, tenaga dan kemampuan penulis maka dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah hanya yang termasuk dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh warga transmigran di Kecamatan ladongi.
2. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli yang merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dilakukan oleh petani transmigran di Kecamatan Ladongi dibandingkan perbuatan hukum lainnya.

## **D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

### *1. Tujuan Penelitian*

- a. Untuk mengetahui penyebab terjadinya peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan oleh warga transmigran di lokasi transmigrasi Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik Atas Tanah pada lokasi transmigrasi di Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka.

### *2. Kegunaan Penelitian*

- a. Sebagai bahan masukan dan informasi bagi Pemerintah Daerah dan instansi terkait dalam mengambil kebijakan dibidang pertanahan khususnya mengenai peralihan Hak Milik Atas Tanah di lokasi transmigrasi.
- b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis di bidang pertanahan khususnya masalah peralihan Hak Milik Atas Tanah di lokasi transmigrasi.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penyajian dan analisa data yang telah dikemukakan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh warga transmigran Kecamatan Ladongi Kabupaten Kolaka Propvinsi Sulawesi Tenggara baik ditinjau dari jumlah responden ataupun berdasarkan jenis bidang tanah yang dijual lebih banyak disebabkan oleh faktor adanya desakan ekonomi dari pihak penjual sebanyak 33 kepala keluarga (73,3%), terlalu jauh dari tempat tinggal sebanyak 7 kepala keluarga (15,55%), serta membeli tanah ditempat lain yang berdekatan dengan rumah sebanyak 5 kepala keluarga (11,11%) sedangkan alasan membeli tanah dari pihak pembeli adalah agar dekat dengan rumah sebanyak 18 kepala keluarga (51,43%), untuk digabungkan sebanyak 11 kepala keluarga (31,43%) serta alasan lain seperti untuk tempat tinggal dan untuk peningkatan pendapatan sebanyak 6 kepala keluarga (17,14%).
2. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di lokasi transmigrasi paling banyak jual beli tidak melalui Camat/PPAT (Di bawah Tangan), sebanyak 72 transaksi jual beli (97,30%) dan jual beli yang melalui PPAT hanya 2 transaksi saja (2,70). Hal ini disebabkan karena masih

transmigrasi dalam jangka waktu sepuluh tahun sejak diterbitkan sertipikat, dimana responden mengetahui peraturan tersebut namun karena desakan ekonomi maka responden tetap menjual tanahnya. Selanjutnya jual beli yang telah dibuatkan Akta PPAT belum didaftarkan di kantor pertanahan Kabupaten Kolaka. Adapun alasan belum didaftarkan dikantor pertanahan karena belum mempunyai biaya.

## **B. S a r a n**

Berdasarkan kenyataan yang ada maka penyusun memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlu adanya penyuluhan pertanahan yang intensif kepada masyarakat di lokasi transmigrasi terutama mengenai prosedur peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari proyek transmigrasi serta adanya sosialisasi peraturan yang berhubungan dengan ketentuan dibidang transmigrasi dan transparansi biaya peralihan hak milik atas tanah.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten Kolaka mengadakan koordinasi dengan instansi terkait seperti Kantor Peratanahan Kabupaten Kolaka, Dinas Pertanian, Dinas Perkebunan dan instansi terkait lainnya untuk bersama-sama mengadakan pembinaan terhadap para warga transmigrasi agar dapat meningkatkan taraf hidupnya.

3. Perlu ada koordinasi dan monitoring/pengawasan instansi yang terkait dengan transmigrasi dalam mengatasi peralihan hak milik atas tanah di lokasi transmigrasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harun Al Rashid. (1987), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto. (1995). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, ed.rev., cet. X, Rineka Cipta, Jakarta.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. (1985), *Penyelesaian Hak Tanah Daerah Transmigrasi*, Jakarta.
- Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1998. BP-7 Pusat, Jakarta.
- Boedi Harsono. (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Kartosapoetra, G, E.et all, (1991), *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah, Cet. Kedua*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Hadari Nawawi. (1991). *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yyyogyakarta.
- Mohammad Nazir. (1988). *Metodologi Penelitian*, Ghalia Indah, jakarta.
- A.P Parlindungan, (1991), *Komentar Atas UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Su Rito Hardoyo dan Herutomo Soemadi, (1996). *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sri Edi Swasono dan Masri Singarimbun, (1986). *Transmigrasi Di Indonesia 1905 – 1985*. UI Press, Jakarta.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi. (1988), *Metode Penelitian survey*, Jakarta.
- Masri Singarimbun. (1989), *Metode Penelitian survey*, LP3ES, Yogyakarta.

**S.B Silalahi, (1993), Upaya Peningkatan Sistem Manajemen Pertanahan Dalam Rangka Menghadapi PJP-II, Kursus Reguler Angkatan XXVI Lemhanas, Jakarta.**

**Hadi Sabari Yunus. (1994), Teori dan Model Struktur Keruangan Kota, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Fakultas Geografi, Universitas Gajah Mada.**

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 56/Prp/1960 tentang Landreform.**

**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.**

**Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**