Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Transmigrasi secara di Bawah Tangan

Annisa Jeflina Arrofani^{1*}, Aisyah Ayu Musyafah²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*jeflinaanisa@gmail.com

ABSTRACT

The lack of knowledge and understanding of transmigration community members regarding the procedures for land transaction according to positive law is a contributing factor to the large number of illegal land transactions. The aim of this research is to determine the legal consequences of rights transaction to transmigration land and forms of legal protection for buyers of property rights to land at transmigration locations obtained through private transactions. The method used in this research is empirical juridical. The results of this research are that there is no legal certainty regarding the subject and object of land rights that have been purchased and the form of legal protection applied by registering with the Court to obtain a decision that has permanent legal force.

Keywords: *Protection; Transactions; Land; Transmigration*

ABSTRAK

Kurangnya pengetahuan serta pemahaman warga masyarakat transmigrasi mengenai tata cara transaksi jual beli tanah menurut hukum positif menjadi faktor pendukung banyaknya terjadi jual beli tanah di bawah tangan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah transmigrasi dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah lokasi transmigrasi yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa *juridic empiris*. Hasil penelitian ini yaitu tidak adanya kepastian hukum terhadap subjek dan objek hak atas tanah yang telah dibeli dan bentuk perlindungan hukum yang diterapkan sejauh ini adalah dengan pendaftaran ke Pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: *Perlindungan; Jual Beli; Tanah; Transmigrasi*

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia melindungi warga negaranya, termasuk dalam hal kemakmuran dan kepastian hukum. Hal tersebut ditujukan kepada rakyat agar memiliki kehidupan yang dapat menunjang perekonomian dan taraf hidup yang layak. Segala sesuatu yang ada di dalamnya, terutama kekayaan alam, diperuntukkan bagi masyarakat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) memberikan penjelasan lebih lanjut dengan menyatakan bahwa negara mempunyai kewenangan atas tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, serta memanfaatkan sumber daya tersebut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tujuan utama disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah sebagai landasan bagi penyusunan hukum

agraria nasional yang akan menjadi alat untuk menciptakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi masyarakat dan negara, dalam rangka membangun kesejahteraan masyarakat yang merata dan berkeadilan. Pengaturan mengenai tanah serta penetapan kerangka hukum untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki kejelasan hukum mengenai hak atas tanahnya merupakan aspek terpenting dalam UUPA.

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat, sehingga menjadi kebutuhan yang paling mendasar. Tanah sangat dihargai dan memiliki manfaat besar bagi kehidupan manusia, bahkan keberadaan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup, berkembang, dan melakukan berbagai aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah (Siahaan, 2005). Karena keberadaan manusia bergantung pada tanah, maka kebutuhan masyarakat terhadap tanah sangat tinggi. Oleh karena itu, tanah memiliki nilai tersendiri.

Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dan tidak pernah berakhir seiring berjalannya waktu, yang berarti bahwa nilai tanah terus naik dan menjadi semakin berharga. Akan tetapi, jumlah lahan yang dapat dikuasai manusia bersifat terbatas, sementara jumlah orang yang membutuhkan lahan terus bertambah. Selain itu, terdapat banyak transaksi yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan tanah. Hal ini mencakup sewa, perjanjian jual beli properti, pertukaran, gadai, dan berbagai kegiatan serupa lainnya (Widiadnyani, Windari & Suditmaka, 2018). Dari seluruh transaksi yang terjadi, sebagian besar di antaranya merupakan transaksi jual beli antar anggota masyarakat di lingkungan sekitar. Dalam proses jual beli tanah inilah kemudian sering muncul berbagai persoalan.

Peralihan hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu perubahan status hukum yang dikuatkan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), yang menjadi dasar beralihnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain (Iftitah, 2014). Hak atas tanah harus memenuhi syarat formal dan material agar dapat dialihkan melalui jual beli. Prasyarat hukumnya mencakup kepemilikan tanah yang sah serta tata cara peralihan hak yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris menjadi bukti adanya hubungan hukum tersebut. Baik penjual maupun pembeli wajib hadir guna mematuhi peraturan yang berlaku, dan kehadiran mereka di hadapan PPAT merupakan syarat yang wajib dipenuhi. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses yang bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum, perlindungan hukum, serta manfaat hukum atas hak atas tanah, yang dibuktikan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian atas hak, subjek, dan objek tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah sangat diperlukan baik secara materiil maupun formil.

Perolehan tanah lebih sering dilakukan melalui pemindahan hak, yaitu dengan cara jual beli. Sejak berlakunya UUPA, setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta autentik sebagai bukti peralihan hak. Dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, terpenuhilah asas terang dan tunai (Hinda, Istijab & Winarno, 2022). Untuk menjaga kepastian hukum atas tanah, pemerintah sebagai penyelenggara negara berkewajiban melindungi status hukum atas tanah yang dimiliki oleh penduduk Indonesia (Amin, Herwastoeti, & Isrok, 2021). Dasar hukum kewajiban ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 37 ayat (1) disebutkan mengenai peralihan hak atas tanah, yang dalam hal ini dimaksudkan adalah tanah yang sudah memiliki status hak atas tanah (sudah bersertifikat). Pasal tersebut tidak secara eksplisit menjelaskan mengenai sah atau tidaknya jual beli tanah karena tidak adanya akta PPAT. Namun, dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hanya dapat didaftarkan peralihannya apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya dalam Pasal 2 ayat (1), yang menyatakan bahwa PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang terjadi di kalangan masyarakat transmigrasi di Kabupaten Kubu Raya memiliki kesamaan dengan peristiwa serupa yang terjadi di berbagai wilayah transmigrasi lainnya di Indonesia. Faktor sosial dan kebutuhan ekonomi menjadi pendorong utama terjadinya peralihan hak atas tanah yang semula diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat transmigrasi. Peralihan ini sering kali dilakukan sebelum jangka waktu minimal yang ditetapkan, yaitu 15 tahun

sejak diterbitkannya Surat Keputusan (SK) Transmigrasi, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku (Sukaryadi, 2023).

Jelas bahwa praktik peralihan hak atas tanah transmigrasi sebelum jangka waktu yang ditentukan merupakan tindakan yang menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, terdapat pengecualian apabila peralihan tersebut tidak dilakukan melalui mekanisme jual beli, melainkan karena adanya pergantian atau substitusi peserta transmigrasi. Pergantian peserta ini dapat dilakukan apabila peserta semula tidak dapat melanjutkan program transmigrasi karena alasan tertentu yang sah. Ketentuan mengenai hal ini secara tegas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (selanjutnya disebut UU Ketransmigrasian).

Akibatnya, timbul masalah hukum karena proses pemindahtanganan dan jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh para transmigran tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini terjadi karena unsur jual beli tanah transmigrasi tidak terpenuhi, mengingat objek tanah tersebut belum dapat dialihkan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlu diketahui bahwa agar suatu perjanjian jual beli memiliki kekuatan hukum yang mengikat, diperlukan akta yang disahkan oleh PPAT yang berwenang, yaitu PPAT yang daerah hukumnya meliputi kabupaten atau kota tempat objek hak atas tanah tersebut berada (termasuk tanah transmigrasi), dan selanjutnya akta tersebut harus diserahkan ke kantor pendaftaran tanah untuk didaftarkan secara resmi.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pejabat yang ditunjuk dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas pembuatan akta dalam jual beli hak atas tanah. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk keperluan pembuktian tanpa melibatkan pejabat umum. Apabila dalam proses peralihan hak atas tanah pembeli hanya memperoleh bukti transaksi jual beli berupa kuitansi, maka jual beli tersebut tergolong sebagai jual beli di bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta autentik

Dalam praktiknya, dalam kehidupan masyarakat kita, tidak sedikit ditemukan warga transmigran yang tidak mengetahui atau memahami tata cara jual beli tanah yang baik dan benar. Banyak di antara mereka yang hanya melakukan praktik jual beli tanah secara di bawah tangan, atau berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa disertai saksi maupun bukti tertulis. Kurangnya pengetahuan dan pemahaman warga transmigran mengenai tata cara transaksi jual beli tanah menurut hukum positif turut menjadi faktor yang mendukung maraknya praktik jual beli tanah secara di bawah tangan.

Hal seperti ini pada akhirnya dapat berujung pada permasalahan hukum. Pada hakikatnya, setiap transaksi jual beli tanah yang akan dicatatkan di Kantor Pertanahan wajib dilampiri dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal serupa telah disampaikan sebelumnya, yaitu bahwa untuk memperoleh dan mempertahankan hak atas tanah, suatu perbuatan hukum harus didukung dengan akta asli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lubis, 2008).

Akibat hukum dari tidak adanya akta jual beli adalah pembeli tanah tidak dapat melakukan proses balik nama sertipikat pada kemudian hari. Ketiadaan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terlebih ketika pihak penjual telah meninggalkan atau pindah dari lokasi transmigrasi, akan menambah kompleksitas permasalahan dalam proses balik nama sertipikat. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk menguraikan dan menganalisis upaya guna mencari solusi atas kepastian hukum bagi para pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah, khususnya bagi mereka yang telah melakukan jual beli dan pemindahtanganan hak atas tanah berupa sertipikat milik warga transmigran yang dalam praktiknya dilakukan secara di bawah tangan.

Meskipun topik penelitian ini telah dibahas oleh sejumlah kalangan mahasiswa sebelumnya, namun penelitian ini memiliki perbedaan yang signifikan, karena fokusnya adalah pada perlindungan hukum terhadap peristiwa yang terjadi di salah satu kabupaten di Provinsi Kalimantan Barat. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, Randa Iolanda Putra diduga menjadi penulis jurnal pertama yang membahas topik ini pada tahun 2020, dengan judul “Jual Beli di Bawah Tangan terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigrasi di Dharmasraya, Sumbar”. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya jual beli hak atas tanah secara privat yang dilakukan oleh penduduk transmigran di Nagari Ranah Palabi, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat. Selain itu, penelitian tersebut juga menyelidiki status hukum dari transaksi tersebut dan bagaimana pendaftaran hak atas tanah hasil jual beli dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya (Putra, 2020). Penelitian lainnya dilakukan oleh Asta Tri Setiawan dan diterbitkan pada tahun 2021 dalam jurnal berjudul “Problematika Keabsahan Jual

Beli di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi” (Setiawan, Kistiyah, & Laksamana, 2021). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan masyarakat melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, menilai keabsahan transaksi tersebut, serta mencari solusi terhadap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT, agar tetap dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, perbedaan periode waktu, latar belakang, dan lokasi penelitian menjadikan artikel ini memiliki fokus analisis yang berbeda secara mendasar dibandingkan dengan kedua penelitian sebelumnya (Setiawan, Kistiyah, & Laksamana, 2021).

Berdasarkan uraian di atas, artikel ini akan membahas dua permasalahan utama, yaitu: (1) bagaimana akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah transmigrasi yang dilakukan secara di bawah tangan di Kabupaten Kubu Raya; dan (2) bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli hak milik atas tanah lokasi transmigrasi yang diperoleh melalui jual beli secara di bawah tangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan landasan dalam mengatasi permasalahan hukum yang berkaitan dengan lahan transmigrasi milik pribadi di Kabupaten Kubu Raya. Lebih lanjut, kajian literatur dalam artikel ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak pembeli atas tanah di wilayah transmigrasi yang diperjualbelikan secara di bawah tangan, khususnya dalam konteks migrasi lintas batas di Kabupaten Kubu Raya.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian yang menganalisis peraturan perundang-undangan sekaligus kondisi sosiologis masyarakat secara empiris di lapangan. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi sosial masyarakat serta kelompok-kelompok yang memiliki kepentingan terkait. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara sebagai data primer, serta studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan sebagai data sekunder. Dengan demikian, hasil penelitian ini berupa data empiris yang diperoleh di lapangan dan disandingkan dengan data yuridis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yang dalam istilah lain sering disebut sebagai penelitian lapangan, yaitu pendekatan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta realitas yang terjadi di masyarakat (Waluyo, 2002). Penelitian dilakukan berdasarkan keadaan yang sebenarnya atau kondisi nyata yang terjadi di lapangan, dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan. Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah melakukan identifikasi masalah, yang pada akhirnya diarahkan untuk menemukan solusi terhadap permasalahan yang diteliti (Waluyo, 2002).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum terhadap Jual Beli Hak atas Tanah Transmigrasi secara di Bawah Tangan di Kabupaten Kubu Raya

Kabupaten Kubu Raya terdiri atas 9 (sembilan) kecamatan. Penulis melakukan observasi langsung ke lapangan untuk menentukan desa yang tepat dijadikan sebagai objek penelitian. Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan di beberapa instansi, seperti Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi serta Badan Pertanahan Nasional, penulis menemukan lokasi yang sesuai untuk dijadikan objek penelitian, yaitu Desa Sungai Bulan yang terletak di Kecamatan Kubu, Kabupaten Kubu Raya. Tanah transmigrasi di desa tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat transmigran untuk keperluan permukiman dan lahan usaha pertanian. Hal ini sejalan dengan prinsip utama program transmigrasi, yaitu pengembangan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan berdaya guna, guna mengurangi potensi tanah terlantar serta mewujudkan pemerataan ekonomi bagi masyarakat transmigran maupun masyarakat di wilayah sekitarnya

Baik penduduk lokal maupun transmigran memiliki hak hukum untuk memperoleh sebidang tanah setelah mereka dipindahkan ke kawasan yang diperuntukkan bagi program transmigrasi. Sesuai dengan ketentuan dalam keputusan Bupati atau Wali Kota, Surat Keterangan Pembagian Tanah (SKPT) harus diajukan paling lambat enam bulan setelah penempatan peserta transmigrasi. SKPT tersebut memuat informasi mengenai nama kepala keluarga peserta transmigrasi, nomor induk kependudukan, tempat dan tanggal lahir, alamat/blok/nomor rumah/lokasi tanah transmigrasi, pekerjaan dan daerah asal, peruntukan dan batasan bidang tanah, rencana bidang tanah, serta porsi bidang tanah yang tersedia (Wardani, 2016).

Selain memperoleh lahan dan fasilitas utama, peserta program transmigrasi juga mendapatkan bantuan berupa kebutuhan pokok, bantuan pembangunan rumah, serta dukungan sosial lainnya seperti fasilitas tempat ibadah dan layanan kesehatan, yang diwujudkan melalui pendirian klinik kesehatan masyarakat di wilayah transmigrasi. Dalam jangka waktu satu tahun sejak penempatan, peserta program diberikan bantuan materiil dasar. Di samping itu, mereka juga mendapatkan pelatihan kerja dan pendampingan dalam pengelolaan lahan pertanian. Pelatihan ini diselenggarakan oleh Dinas Transmigrasi dan Tenaga Kerja Provinsi Kalimantan Barat bekerja sama dengan sejumlah lembaga terkait, dengan tujuan memperkuat *soft skills* para peserta. Hasil dari pelatihan tersebut dirasakan langsung manfaatnya oleh masyarakat (Prasetyo, 2023).

Di sisi lain, terdapat beberapa hal yang perlu disoroti. Tidak semua warga peserta transmigrasi berhasil menjalani program tersebut. Beberapa di antaranya merasa tidak betah karena kondisi sosial dan ekonomi di lokasi transmigrasi sangat berbeda dengan keadaan di tempat asal mereka. Akibatnya, mereka memilih untuk kembali ke kampung halaman. Hak atas tanah yang sebelumnya

diberikan kepada mereka kemudian dialihkan kepada pihak lain, yang bahkan bukan merupakan peserta pengganti resmi dalam program transmigrasi. Peralihan tersebut dilakukan melalui mekanisme jual beli secara di bawah tangan. Hal ini menimbulkan masalah hukum baru, di mana pihak pembeli mengalami kendala dalam proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan (BPN), karena tidak memiliki bukti berupa akta jual beli yang otentik dan dibuat di hadapan PPAT yang berwenang

Semuanya bermula pada tahun 1982, ketika para transmigran pertama kali datang ke Desa Sungai Bulan. Setibanya mereka, mereka diberi ruang pekarangan dan properti bisnis untuk dikerjakan. Dalam kurun waktu sejarah tersebut, kondisi kawasan di lapangan masih merupakan lahan hutan yang belum digarap sehingga sangat sulit untuk keberadaannya. Untuk memenuhi kebutuhan mereka di awal tahun program transmigrasi dijalankan, mereka diberikan dukungan oleh pemerintah, bisa dianggap cukup namun pada dasarnya keadaan baru yang sangat berbeda dengan kondisi sebelumnya membuat mereka tidak betah. Demi bertahan hidup, sebagian dari mereka memutuskan untuk kembali ke kampung halaman dan pindah ke daerah yang lebih nyaman. Setelah itu, aset-aset yang mereka miliki, berupa harta benda yang diberikan pemerintah, dijual kepada pihak lain guna menambah modal sehingga mereka bisa pindah ke lokasi baru dan memulai usaha baru di sana.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bidang Transmigrasi Dinas Tenaga Kerja dan Bidang Transmigrasi Kabupaten Kubu Raya, bahwa tidak sedikit masyarakat Desa Sungai Bulan memilih menggunakan praktek jual beli di bawah tangan karena proses yang lebih mudah dan biaya yang dikeluarkan tidak banyak. Beliau sudah menganjurkan kepada masyarakat transmigrasi serta melakukan penyuluhan dan pendampingan untuk legalisasi lahan agar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun tidak sedikit masyarakat yang masih memilih untuk melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan (Prasetyo, 2023).

Dalam praktiknya tidak sedikit dari masyarakat transmigrasi di Kabupaten Kubu Raya yang masih melakukan praktik jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Maksud dari di bawah tangan adalah dimana terdapat pemindahan hak dengan pembayaran baik tunai maupun tidak yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing pihak. Praktik jual beli tanah di bawah tangan tersebut bisa hanya berbentuk selembur kwitansi yang ditandatangani kedua belah pihak atau hanya berupa surat penyerahan tertulis diantara para pihak (Sukaryadi, 2023).

Fakta adanya kelompok transmigran yang melakukan aktivitas jual beli di bawah tangan merupakan hal yang tidak dapat disangkal dan tidak dapat dipungkiri. Berdasarkan temuan penelusuran penulis terhadap proses jual beli properti untuk transmigrasi, dapat ditarik kesimpulan bahwa ada beberapa hal yang mempengaruhi warga transmigrasi yang memutuskan untuk menjual

tanahnya. Berikut penjelasan yang peneliti berikan berdasarkan unsur-unsur yang diperoleh di lapangan:

- a. Transmigran Membutuhkan Uang/Biaya Untuk Hal Tertentu. Transmigran membutuhkan uang untuk memenuhi keperluannya namun tidak memiliki uang, yang mereka miliki hanyalah sertifikat yang nilai jualnya tinggi. Dengan demikian dijual tanah tersebut kepada sesama warga transmigran. Namun, setelah sekian tahun penjual pergi meninggalkan desa, pembeli sampai saat ini tidak mengetahui keberadaan penjual karena dahulu masih jarang terdapat alat komunikasi. Sampai saat ini pembeli hanya memegang sertifikat tersebut dan dari itu diperjualbelikan kepada masyarakat di desa tersebut.
- b. Tidak Mengetahui Aturan Hukum Yang Berlaku. Warga transmigran menjual tanah bersertipikat yang diberikan pemerintah tersebut dengan tidak mengetahui aturan yang berlaku. Sehingga beberapa warga yang tidak mengerti juga melakukan hal yang sama. Namun, dari mereka masih berpendapat agar merasa aman untuk itu mereka membuat surat seperti pernyataan di atas kertas dan ditandatangani kedua belah pihak. Terdapat juga kwitansi yang memberikan keterangan bahwa tanah tersebut telah dijual dan beralih kepemilikannya.
- c. Biaya Yang Dikeluarkan Lebih Murah Dan Prosesnya Lebih Mudah. Dalam kaitannya dengan biaya yang dikeluarkan baik oleh penjual dan pembeli, responden yang diwawancarai oleh peneliti menyebutkan hal ini menjadi yang paling dominan dan sangat diperhitungkan, dari sini mereka beranggapan proses jual beli dibawah tangan lebih mudah dan murah tanpa harus melalui PPAT untuk membuat Akta Jual-beli karena biaya yang mereka keluarkan hanya untuk pembuatan kwitansi dan menghadirkan saksi serta perangkat desa apabila memerlukan pencatatan dan surat keterangan dari desa.
- d. Rasa Saling Percaya Karena Faktor Saudara, Kedekatan Atau Adat. Rasa saling percaya yang baik adalah salah satu ciri dari adat ketimuran bangsa Indonesia, masyarakat dulu menganggap bahwa ketika sesuatu ditukar atau dibeli mereka sudah saling percaya dan cukup hanya dengan saksi, bahkan banyak juga terjadi proses jual-beli hanya melalui komunikasi belaka tanpa adanya bukti surat menyurat akibat dari rasa saling percaya tersebut.

Beberapa faktor penyebab yang sudah dijabarkan ada yang terjadi baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Pada faktor yang tidak disengaja, yaitu mereka tidak tahu dan tidak mengerti bagaimana alur atau proses jual beli tanah bersertipikat itu dan dahulu PPAT mungkin masih sulit untuk ditemui dan penyuluhan-penyuluhan hukum tentang hak demikian belum tepat sasaran. Faktor yang disengaja yaitu mereka mengerti namun mereka tidak mengindahkan peraturan yang ada biasanya diakibatkan mereka merasa terbebani dengan prosedur yang memakan biaya dan waktu yang lebih dibandingkan dengan jual-beli di bawah tangan yang mereka lakukan. Jual beli di

bawah tangan terhadap hak atas tanah lahan tempat tinggal transmigran yang dilakukan di Desa Sungai Bulan tidak memenuhi ketentuan hukum dalam pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Perbuatan hukum yang dilakukan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah.

Mudahnya proses peralihan hak atas tanah khususnya jual beli tanah transmigrasi secara di bawah tangan oleh warga transmigran menunjukkan minimnya pengetahuan warga transmigran tentang aturan hukum yang berlaku, serta kurangnya pengawasan dan penyuluhan oleh pemerintah daerah terkait mengenai tindakan pencegahan dan pemeriksaan terhadap terjadinya pemindahtanganan tanah transmigrasi dari transmigran satu kepada pihak transmigran lain. Jual beli tanah transmigrasi tersebut meninggalkan persoalan yang harus diselesaikan oleh pihak pembeli yang kemudian kesulitan dalam pemeliharaan data pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pak Haryono selaku Kepala Desa Sungai Bulan mengatakan bahwa pendampingan masyarakat dilakukan oleh pemerintah memang pada awal program berjalan lancar, namun setelah 5 (lima) tahun karena pendampingan tersebut sifatnya terbatas membuat pemerintah terkadang hanya berfokus pada bantuan berupa sembako, beberapa kali ada pendampingan dan pelatihan namun untuk proses jual beli tanah menurutnya belum dilaksanakan, kemungkinan karena pemerintah tidak menyampaikan karena memang tanah transmigrasi baru bisa dialihkan haknya setelah 20 tahun dan pemerintah berharap tanah tersebut tidak dijual.

Kurangnya komunikasi dan sosialisasi kepada masyarakat, serta terbatasnya aparat pemerintah, turut menyebabkan terjadinya praktik jual beli properti di tangan komunitas transmigran. Praktik ini terjadi akibat kesalahpahaman masyarakat terhadap proses pemeliharaan hak atas tanah yang terus menerus. Sumber lain yang menguatkan hal ini adalah Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya yang mengatakan bahwa kurangnya pengetahuan masyarakat transmigrasi mengenai proses-proses yang diperlukan menjadi penyebab utama terjadinya penjualan tanah secara di bawah tangan serta jauhnya akses dan pelayanan dari daerah tempat tinggal warga transmigrasi.

Asumsi yang dianut masyarakat transmigran tentang perlunya kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bertransaksi turut mendorong terjadinya praktik jual beli di kalangan mereka. Hal ini pada gilirannya akan menaikkan harga. Semua pertimbangan di atas menunjukkan hal ini. Sedikit. Pemilik tanah harus membayar honorarium PPAT, pajak penjual dan pembeli, serta Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran hak milik di Kantor Properti guna menjaga hak milik.

Secara umum dapat dipahami bahwa setiap dan seluruh transaksi jual beli yang dilakukan oleh warga transmigrasi yang tidak dikukuhkan dengan akta PPAT tidak akan mengakibatkan

pembelinya mendapat sertifikat atas namanya sendiri. Sebab, diperlukan akta PPAT untuk memverifikasi transaksi tersebut, padahal pembelian tersebut dan penjualan yang dilakukan pada hakekatnya sah menurut undang-undang. Pendaftaran tanah hanya sekedar proses administrasi, menurut Adrian Sutedi yang menuliskannya dalam bukunya yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah”. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan suatu persyaratan hukum, juga tidak mempengaruhi waktu peralihan hak atas tanah dalam suatu transaksi jual beli properti. Sebaliknya jika jual beli hak atas tanah tidak dicatatkan pada Kantor Pertanahan maka akan menimbulkan berbagai risiko bagi para transmigran. Sebab, belum ada kepastian mengenai tanah yang diperoleh dari penjual. Kepastian ini berupa jaminan: a. Kepastian objek, kepastian objek hak atas tanah yang diperjualbelikan, baik disini letak tanahnya, apakah tanah itu mempunyai bangunan atau tidak, kemudian tanah itu ditanami tumbuh yang juga menjadi objek jual beli. Yang menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan harga jual, demikian pula bangunan-bangunan di atas tanah tersebut dan yang terpenting adalah penempatan batas-batas tanah dalam bentuk patok atau pada tanah alam seperti parit dan sungai, serta pengakuan hak. Mengenai tanah yang berbatasan dengan tetangga, jika jual beli dilakukan tanpa pemeriksaan tanah secara menyeluruh maka akan timbul permasalahan di kemudian hari; b. Kepastian subjek hak atas tanah yang berkaitan dengan tanah yang telah diperjanjikan, dan kepastian hak atas tanah atas subjek kepastian, yang kesemuanya itu harus sesuai dengan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah pada saat jual beli. Ini dapat berupa identitas lengkap, tempat tinggal, dan status kepemilikan barang. Sebagai gambaran mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap tanah tempat disimpannya, berikut contohnya; dan c. Kepastian hukum status tanah, yang dapat dilihat dari status tanah menetap, perselisihan atau konflik dari pemegang hak sebelumnya, dan pada umumnya tanah seperti ini termasuk tanah transmigran karena diwariskan oleh warha transmigran kepada penerusnya sejak awal dunia. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai hal ini agar dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah tidak jelas.

Jika dilihat dari penelitian yang dilakukan atas jual beli tanah transmigrasi oleh warga transmigran belum ada akibat hukum yang ditimbulkan dari segi pidana, hal yang terjadi hanya berhubungan dengan keperdataan karena jual beli yang dilakukan adalah di bawah tangan, namun ketika tanah tersebut terbukti dijual tanpa ada pemberitahuan atau penggantian peserta transmigrasi secara sah menurut undang-undang maka tanah tersebut kembali menjadi tanah negara dan hak atas tanah oleh warga transmigrasi lepas atas tanah tersebut.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya, perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, sejauh ini menimbulkan perjanjian jual beli yang masih harus diikuti dengan jual beli yang

sebenarnya, yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan di hadapan PPAT, apabila dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar sejumlah harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan di hadapan PPAT guna memperoleh akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan di mana tanah tersebut berada sesuai dengan isi dari Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga tanah yang telah dialihkan harus didaftarkan haknya (Munfarid, Kuswahyono, & Suhariningsih, 2014).

2. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Melakukan Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan di Kabupaten Kubu Raya

Untuk memastikan warga transmigrasi tetap memiliki tanahnya, Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal (PDT), dan Transmigrasi memberikan kemudahan bagi mereka untuk menyerahkan dokumen pendaftaran. Bertujuan untuk melegalkan tanah guna menarik minat masyarakat untuk berpartisipasi dalam inisiatif PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), pihak-pihak terkait tidak hanya memfasilitasi, namun juga aktif mendorong sosialisasi dan dukungan dalam pelaksanaan program tersebut (Prasetyo, 2023). Dalam hal efisiensi program pemerintah, sosialisasi mempunyai peranan yang sangat penting, khususnya dalam meningkatkan kesadaran masyarakat terkait inisiatif perlindungan hukum (Syahrul, Abdullah, & Majid, 2020).

Program sertifikat massal yang dilaksanakan dalam penyuluhan PTSL ini merupakan program pengganti PRONA, yang merupakan singkatan dari Implementasi Proyek Operasi Agraria Nasional. Tujuan dari program pembangunan ekonomi ini adalah untuk membantu legalisasi tanah agar dapat dijual dengan keuntungan sesuai dengan hukum. Pendaftaran tanah yang baru pertama kali dilaksanakan melalui program bernama PTSL ini juga harus mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan pada suatu wilayah tertentu, baik wilayah, kecamatan, maupun wilayah.

Terkait peralihan jual beli di bawah tangan, menurut BPN/Kantor Pertanahan, apabila tanah belum terdaftar, BPN akan menargetkan sertipikasi dengan program PTSL atau dengan kegiatan sertipikasi retribusi tanah untuk aset yang belum bersertipikat. Untuk tanah yang sudah bersertipikat akan berfokus pada kasus jual beli di bawah tangan yang mana belum ada penyelesaiannya (Sukaryadi, 2023), karena BPN hanya menjadi lembaga administrasi yang tidak diberikan kewenangan untuk menetapkan pembuktian hak atas tanah apabila telah terjadi peralihan hak milik atas tanah di bawah tangan.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk menyelesaikan proses perubahan nama sertifikat yang diperuntukkan bagi pribadi adalah dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri

setempat. Hal ini dilakukan untuk menyikapi persoalan pendaftaran hak peralihan dari jual beli di bawah tangan atas tanah tempat tinggal para transmigran dan tanah yang digunakan untuk usaha transmigrasi. Pengajuan permohonan ke Pengadilan Negeri di wilayah tempat hak atas tanah itu berada merupakan salah satu pendekatan untuk mendapatkan kepastian hukum, yang dapat menjadi landasan dalam pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, pengadilan memberikan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku selama-lamanya. Namun, ada pula transmigran yang enggan mengajukan permohonan ke pengadilan. Alasannya karena prosedur yang harus dilakukan agak rumit. Sebab, ada sejumlah syarat yang harus dipenuhi, seperti keberadaan saksi dan alat bukti. Selain itu, pihak pemohon juga diharuskan memenuhi standar penggunaan lahan yang telah mencapai jumlah tahun minimum yang disyaratkan pemerintah.

Permohonan tetap dilakukan ke Pengadilan Negeri untuk menetapkan penetapan bahwa pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, sehingga dilakukan penetapan orang yang menjadi wakil atau kuasa atas pihak penjual yang tidak diketahui keberadaannya. Hal ini dimaksud untuk bertindak secara hukum melakukan perbuatan hukum dalam wakil/kuasa yang ditunjuk pengadilan berdasarkan penetapan pengadilan sebagai pihak mewakili sebagai penjual dan bersama-sama pihak pembeli dalam melakukan pembuatan akta jual beli, dibuat oleh dan di hadapan PPAT sebagai dasar peralihan hak atas tanah lahan tempat tinggal transmigran tersebut.

Putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada lagi kesempatan upaya hukumnya untuk melawan putusan itu, putusan tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat, sehingga putusan tersebut memiliki kekuatan untuk pembuktian dalam bentuk akta otentik yang mengikat para pihak dan juga berlaku untuk kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga. Akibat hukum dari putusan tersebut ialah para pihak harus mematuhi dan melaksanakannya, termasuk pihak ketiga dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mencatatkan peralihan hak dan balik nama sertipikat hak milik atas nama pemegang hak terakhir yaitu pembeli (Lase, Bachtiar, & Hasanah, 2015).

Akta di bawah tangan yang telah memperoleh legalisasi dari notaris membantu hakim dalam hal pembuktian, karena dengan diakuinya tanda tangan tersebut, maka isi akta pun dianggap sebagai kesepakatan para pihak, karena akta di bawah tangan kebenarannya terletak pada tanda tangan para pihak terkait, baik penjual, pembeli, dan Pejabat Pembuat Akta Jual Beli Tanah/PPAT yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN. Dengan ditandatanganinya akta jual beli tersebut, maka akta tersebut menjadi bukti yang sempurna (Neriana, Bachtiar, & Dasrol, 2015).

Sesuai dengan syarat undang-undang, putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kemungkinan hukum untuk menggugat putusan tersebut, dan putusan tersebut tidak dapat dipertanyakan lagi. Cara ini harus ditempuh agar

putusan mempunyai kekuatan pembuktian berupa akta asli yang mengikat para pihak dan juga berfungsi sebagai alat bukti bagi pihak ketiga. Hal ini diperlukan agar keputusan mempunyai kekuatan pembuktian. Setelah kesimpulan putusan ini, para pihak wajib menaatinya dan melaksanakannya. Termasuk dalam kategori ini adalah pihak ketiga, seperti kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat, yang diberi tanggung jawab untuk mengesahkan pelestarian hak dan mengubah nama sertifikat hak milik untuk mencerminkan pembeli, yang merupakan pemegang hak akhir (Lase et.al., 2015).

Perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang menyebabkan perubahan data yuridis sesuai yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 sampai Pasal 56, jika tidak dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, maka Kantor Pertanahan dalam konteks ini memandang tidak ada data yuridis dan data fisik tanah yang berubah. Dengan demikian, data masih sama ketika pertama kali permohonan terhadap hak diterbitkan. Pada Pasal 19 UUPA menerangkan bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin suatu kepastian hukum siapa yang menjadi pemilik yang sah. Walaupun pemilik bidang tanah yang secara materiil di lapangan menguasai secara fisik atas bidang tanah hak milik bersertipikat berdasarkan jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, namun tidak didaftarkan untuk balik nama, maka pemilik berdasarkan jual beli tersebut tidak mendapat perlindungan hukum, yaitu berupa kepastian hukum atas haknya. Dengan demikian, data yuridis tanahnya juga tidak mengalami perubahan. Jadi, setiap terjadi perubahan data apa pun menyangkut hak atas tanah yang bersertipikat harus dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian setelah uraian pembahasan di atas mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Milik atas Tanah Lokasi Transmigrasi di Kubu Raya yang Diperjualbelikan di Bawah Tangan, maka dapat disimpulkan bahwa pembahasan dari penelitian ini ialah terhadap faktor penyebab terjadinya jual beli atas tanah di bawah tangan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, dapat terjadi karena masyarakat transmigran sebagai penjual membutuhkan uang/biaya untuk hal tertentu, tidak mengetahui aturan hukum yang berlaku, biaya yang dikeluarkan lebih murah dan prosesnya mudah, serta adanya rasa saling percaya karena faktor saudara, kedekatan, atau adat. Akibat hukum yang ditimbulkan karena terjadinya jual beli atas tanah transmigrasi di bawah tangan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, yang berimbas pada penjual dan pembeli secara umum dapat dikategorikan dalam ranah perdata, seperti tidak adanya kepastian hukum terhadap subjek dan objek hak atas tanah yang telah dibeli, harga tanah yang relatif lebih rendah dibandingkan harga pasar yang membuat pihak penjual mengalami

kerugian secara materiil, timbulnya sengketa dan konflik pertanahan terkait hak atas tanah yang berpindah tangan tidak dengan akta otentik oleh PPAT, serta sertifikat hak atas tanah yang ada tidak dapat diagunkan di lembaga keuangan karena belum terjadi proses balik nama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

Bentuk perlindungan hukum yang diterapkan selama ini terhadap terjadinya jual beli atas tanah transmigrasi di bawah tangan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, adalah dengan pendaftaran ke pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga nantinya diharapkan ketika pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya dapat dijadikan dasar pembuatan akta otentik dengan pihak PPAT dan untuk kemudian didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

Berdasarkan hasil penelitian yang saya lakukan, terdapat beberapa hal yang menjadi saran dari saya. Adapun saran tersebut ialah diperlukan kerja sama yang konkret antara kelompok yang memiliki kepentingan dalam menyelesaikan masalah ini, karena pada dasarnya pengetahuan hukum di masyarakat Kabupaten Kubu Raya, khususnya warga transmigrasi sebagai responden, cukup rendah. Sehingga perlu adanya sosialisasi yang masif dan terstruktur dari pihak terkait seperti Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Kubu Raya serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Perlunya penguatan sumber daya manusia di aparaturnya pemerintah tingkat desa/kelurahan serta tingkat kecamatan sebagai ujung tombak pemerintah daerah guna memahamkan masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, dan juga supaya sebagai langkah persuasif dan preventif sehingga hal seperti ini tidak terjadi lagi. Penelitian skripsi ini semoga dapat dilanjutkan dengan penelitian selanjutnya guna mempertajam pembahasan dan telaah hukum yang berkembang secara berkelanjutan dan menjadi sumbangsih baru dalam dunia pendidikan hukum Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, Muhammad., Herwastoeti, & Isrok, Muhammad. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara). *Indonesia Law Reform Journal*, Vol. 1, (No. 2), p.273-287. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17396>
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hinda, Warda Sakinah, Istijab, & Ronny, Winarno. (2022). Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Terkait Pendaftaran Tanah. *Yurijaya, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, Vol. 4, (No. 1), p.33-46. <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i1.67>

- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum, Vol. 2*, (No. 3), p.49-55. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>
- Lase, Radius., Bachtiar, Maryati., & Hasanah, Ulfia. (2015). Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Perkara Nomor: 156/Pdt.G/2011/PN. BPR). *JOM Fakultas Hukum, Vol. 2*, (No. 2), p.10-17. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-TANPA-MELALUI-PEJABAT-AKTA-Lase-Bachtiar/3aebb0a5fa8410d60f86c089cf867436201bde20>
- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Munfarid, Husnul., Kuswahyono, Imam., & Suhariningsih. (2014). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di hadapan PPAT terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg). *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Vol. 2*, (No. 18), p.1-19. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/35145-ID-implikasi-yuridis-jual-beli-tanah-yang-tidak-dilakukan-di-hadapan-ppat-terhadap.pdf>
- Neriana, Bachtiar, Maryati., & Dasrol. (2015). Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Perjanjian Jual Beli Dihubungkan dengan Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Jabatan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *JOM Fakultas Hukum, Vol. 2*, (No. 2), p.1-15. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/34446-ID-kekuatan-pembuktian-akta-dibawah-tangan-perjanjian-jual-beli-dihubungkan-dengan.pdf>
- Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian,
- Prasetyo, G. (2023). Wawancara dengan Kepala Transmigrasi Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi. Kubu Raya, Kalimantan Barat.
- Putra, R.I. (2020). Jual Beli di Bawah Tangan terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigrasi di Dharmasraya Sumbar. *Jurnal Recital Review, Vol. 2*, (No. 2), p.39-56. <https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9650>
- Setiawan, Asta Tri., Kistiyah, Sri., & Laksamana, Rofiq. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria, Vol. 4*, (No. 1), p.22-39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>
- Siahaan, M.P. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*. Jakarta:

Rajawali Pers.

Sukaryadi. (2023). *Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran*. Kubu Raya, Kalimantan Barat.

Syahrul., Abdullah, R., & Majid, Abdul. (2020). Program Penerapan Pelaporan Indikator Mutu dan Keselamatan Pasien di Rumah Sakit Daerah Tipe C Provinsi Sulawesi Selatan: Sebuah Pengabdian Masyarakat. *J-Dinamik: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 5, (No.1), p.124-130. <https://doi.org/10.25047/j-dinamika.v5i1.1170>

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian.

Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wardani, I.H. (2016). Perlindungan Hak Atas Penguasaan Tanah Transmigrasi yang Ditelantarkan dan Ditinggalkan oleh Transmigran di Lahan Usaha II UPT Seunaam IV Provinsi Aceh. *Premise Law Journal*, Vol. 10, (No. 2), p.1-23. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/162127-ID-none.pdf>

Widiadnyani, I Gusti Ayu., Windari, Ratna Artha., & Suditmaka, Ketut. (2018). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian di bawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *E-Journal Komunitas Yustitia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum*, Vol. 1, (No. 1), p.45-46. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v1i1.28659>