

Kebijakan Pemerintah Daerah Tanah Laut dalam Melindungi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi

Zakiah¹, Tavinayati², Rabiatul Ma'rifah³, Nur Aina Fitriah⁴

¹ Faculty of Law, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. E-mail: zakiah@ulm.ac.id

² Faculty of Law, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. E-mail: tavinayati@ulm.ac.id

³ Faculty of Law, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. E-mail: rabiatulmarifah@gmail.com

⁴ Faculty of Law, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. E-mail: nurainafitria@gmail.com

Submitted : 04/01/2024 Reviewed:19/02/2024 Accepted:20/03/2024

Abstract: : The provisions of Article 31 of Government Regulation Number 3 of 2014 concerning the Implementation of Transmigration prohibit transmigrants from selling their land before 15 years from placement. Violation of this provision is threatened with revocation of rights. From a legal perspective, buying and selling raises issues regarding the authority of the seller and whether the sale and purchase is legal. The sale and purchase of land must go through PPAT, but what happens is that the sale and purchase of ex-transmigration land is carried out privately, this makes the position of the buyer not protected by law. The difficulty for buyers of ex-transmigration land in carrying out the name change process is because the whereabouts of the seller (transmigrant) are unknown. Legally, the buyer is not yet the owner of the land he bought. The unclear status of the land creates problems if the buyer wants to resell the land, or when he wants to use it as collateral for credit to a bank. Apart from that, it also raises inheritance problems. The heirs cannot split the inheritance because the certificate is still in the seller's name. The research will analyze how government policies protect ex-transmigration land buyers. The research method used is an empirical legal research method which focuses on field research to obtain primary data. Field research was carried out in Tanah Laut district because it was the first transmigration program in the Province South Kalimantan. Apart from field research, library research is needed which functions to strengthen the theoretical basis and support the data obtained in the field. Researchers studied and analyzed the data obtained qualitatively. The research results show that buyers of ex-transmigration land, whether sold before or after the 15 year period, are at a disadvantage, because sellers who sell their land before the 15 year period do not have legal standing as sellers. If the sale and purchase is carried out after a period of 15 years, the seller has legal status as seller but the ownership rights have not been transferred because it is done privately. In providing legal certainty, providing protection to buyers who want to carry out the name change process but are hampered by the seller's whereabouts not being known, the Regency Regional Government Tanah Laut collaborated with the Land Office and the Pelaihari District Court to create a collaborative program to address the problem of ex-transmigration land in Tanah Laut in an integrated manner known as Kijang Mas Tala (Collaboration of Supporting Services for Resolving Ex-Transmigration Land Problems in the Tanah Laut Regency Area).

Keywords: policy; buyer protection; ex-transmigration land

Abstrak: Ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Transmigrasi melarang transmigran menjual lahan miliknya sebelum 15 tahun sejak penempatan. Pelanggaran ketentuan ini diancam dengan pencabutan hak. Dari sisi hukum jual beli menimbulkan persoalan mengenai kewenangan dari penjual dan apakah jual beli tersebut sah. Jual beli tanah harus melalui PPAT, namun yang terjadi jual beli lahan eks transmigrasi tersebut dilakukan dibawah tangan, hal ini menjadikan posisi pembeli tidak terlindungi oleh hukum. Kesulitan pembeli tanah eks transmigrasi dalam melakukan proses balik nama dikarenakan penjualnya (transmigran) tidak diketahui keberadaannya. Secara hukum pembeli belum menjadi pemilik dari tanah yang dibelinya, Ketidakjelasan status tanah menimbulkan permasalahan apabila si pembeli akan menjual kembali tanah tersebut, atau pada saat akan dijadikan jaminan kredit ke bank. Selain itu juga menimbulkan masalah waris. Ahli waris tidak dapat

melakukan pemecahan waris karena sertifikat masih nama penjual. Penelitian akan menganalisis bagaimana kebijakan pemerintah dalam melindungi pembeli tanah eks transmigrasi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris yang menitikberatkan pada penelitian lapangan (field research) untuk mendapatkan data primer, penelitian lapangan dilakukan di kabupaten Tanah Laut karena merupakan program transmigrasi pertama di Propinsi Kalimantan Selatan. Selain penelitian lapangan diperlukan penelitian kepustakaan (library research) yang berfungsi memperkuat dasar teori dan menunjang data yang didapatkan di lapangan. Peneliti mengkaji dan menganalisis data yang didapatkan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Pembeli tanah eks transmigrasi baik itu dijual sebelum atau setelah lewat waktu 15 tahun berada pada pihak yang dirugikan, karena penjual yang menjual lahannya sebelum jangka waktu 15 tahun sehingga tidak memiliki kedudukan hukum sebagai penjual. Apabila jual beli dilakukan setelah jangka waktu 15 tahun penjual memiliki kedudukan hukum sebagai penjual tetapi hak milik belum beralih karena dilakukan dibawah tangan. Dalam memberikan kepastian hukum memberi perlindungan kepada pembeli yang akan melakukan proses balik nama tetapi terkendala karena penjual tidak diketahui keberadaannya, Pemerintah daerah Kabupaten Tanah Laut berkolaborasi dengan Kantor Pertanahan dan Pengadilan Negeri Pelaihari membuat suatu program kolaborasi untuk mengatasi permasalahan tanah eks transmigrasi di Tanah Laut secara terpadu yang dikenal dengan nama Kijang Mas Tala (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi Di Wilayah Kabupaten Tanah Laut).

Kata Kunci: kebijakan; perlindungan pembeli; tanah eks transmigrasi

1. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia karena sejak lahir sampai meninggal dunia manusia memerlukan tanah untuk tempat hidupnya. Negara mengatur bidang pertanahan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan bahwa: “Bumi air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Penjabaran lebih lanjut Pasal 33 UUD 1945 adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya dalam Pasal 14 UUPA dinyatakan bahwa :

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. untuk keperluan Negara;
- b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dalam rangka mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung, pemerintah membuat suatu rencana umum, diantaranya terkait dengan program transmigrasi.

Program transmigrasi sebenarnya sudah dikenal jauh sebelum Indonesia merdeka, asisten Residen H.G. Heijting adalah sosok pertama yang ditugasi oleh pemerintah kolonial untuk memikirkan kemungkinan menata penduduk Jawa yang dianggap padat agar bermigrasi ke luar Jawa. Gagasan itu kemudian berhasil diwujudkan pada tahun 1905, dengan uji coba memindahkan penduduk Jawa dari Karesidenan Kedu ke Gedong Tataan, Lampung. Pada tahun 1920an Belanda mengembangkan konsep bawon untuk meluaskan jangkauan dan mempercepat pemukiman kolonial. Dengan sistem bawon, pemukiman perintis akan mengajak teman dan saudara sekaligus mempekerjakannya agar wilayah semakin berkembang dan menetap ditempat baru tersebut. Konsep bawon inilah yang kemudian melahirkan transmigrasi Swakarsa. Transmigrasi sebagai ide/gagasan yang cerdas dan bukan semata persoalan memecah kepadatan penduduk, melainkan rencana strategis pemerintah kolonial jangka panjang dalam membangun kolonialisasi.

Transmigrasi menurut ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian adalah “perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di kawasan transmigrasi yang diselenggarakan oleh pemerintah”. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 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, disebutkan bahwa tanah yang diberikan kepada transmigran tidak dapat dipindahtangankan kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 tahun sejak penempatan. Pelanggaran terhadap ketentuan ini diancam dengan pencabutan haknya dan tanah kembali dikuasai negara. Namun dalam prakteknya banyak transmigran yang kembali ke daerah asal dan menjual tanahnya sementara belum cukup waktu 15 tahun untuk batas diperbolehkannya melakukan peralihan hak atas tanah .

Praktik jual beli lahan eks transmigrasi ini terjadi juga di Kabupaten Tanah Laut merupakan kabupaten yang paling banyak lokasi transmigrasinya di Propinsi Kalimantan Selatan. Jual beli lahan tersebut dilakukan baik sebelum atau sesudah lewat waktu 15 tahun dan jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan.

Perjanjian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah ”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

benda dan pihak yang lain membayar dengan harga yang disepakati”. Menurut ketentuan Pasal 1474 KUHPerdata, dalam perjanjian jual beli, kewajiban utama dari penjual yaitu “menyerahkan benda” yang diperjualbelikan kepada pembeli (leveren), dan pembeli mempunyai kewajiban “membayar harga” yang telah disepakati.

Kewajiban lain seorang penjual sebagaimana yang dimaksud Pasal 1491 KUHPerdata yakni penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Menurut Subekti, kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak lain. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan pergantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut) Dengan adanya ketentuan dalam Pasal 1491 KUHPerdata tersebut, seorang penjual harus menjamin bahwa setelah perjanjian jual beli dilaksanakan, si pembeli merasa aman dari tuntutan pihak ketiga dan terhindar dari cacat-cacat tersembunyi dari barang yang menjadi obyek jual beli. Apabila kewajiban penjual tersebut tidak dipenuhi penjual dan berakibat merugikan pembeli maka si pembeli berhak menuntut ganti kerugian kepada si penjual. Dalam jual beli yang obyeknya benda tetap maka penyerahan benda tetap (tidak bergerak) dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan dengan balik nama sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata. Karena obyeknya berupa tanah, maka penyerahan dilakukan dengan cara melakukan proses balik nama di kantor pertanahan.

Dalam kasus penjualan lahan eks transmigrasi di kabupaten tanah laut, si penjual memang pemilik dari lahan tersebut tetapi ada larangan bagi para transmigran memindahtangankan tanah sebelum 15 tahun, Disatu sisi penjual mempunyai alas hak sebagai penjual karena ia adalah pemilik lahan tetapi disisi lain ada larangan menjual lahan tersebut kepada pihak ketiga sebelum masa 15 tahun terlewati. Keadaan ini menimbulkan berbagai persoalan hukum yakni apakah si penjual yang seorang transmigran memiliki alas hukum sebagai seorang penjual dikarenakan adanya larangan memindahtangankan sebelum masa 15 tahun terlewati? Seandainya perjanjian jual beli lahan tersebut telah terjadi juga maka pertanyaan selanjutnya apakah jual beli tersebut sah dimata hukum? Apakah si pembeli dapat melakukan proses balik nama? Dari beberapa kasus yang terjadi si penjual setelah menjual lahannya tidak diketahui keberadaannya sehingga semakin menyulitkan si pembeli dalam proses balik nama.

Permasalahan akan timbul pada saat akan mendaftarkan balik nama sertifikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertifikat kepemilikan tanah tersebut sebagai jaminan kredit. Akibat dari peralihan hak atas sertifikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan tersebut di antaranya adalah sertifikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada kantor

pertanahan, sertifikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman pada bank atau lembaga-lembaga pembiayaan Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis akan meneliti bagaimana kebijakan pemerintah daerah Tanah Laut dalam melindungi pembeli tanah eks transmigrasi.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris yang menitikberatkan pada penelitian lapangan (field research) untuk mendapatkan data primer, penelitian lapangan dilakukan di kabupaten Tanah Laut karena merupakan lokasi pertama transmigrasi di Propinsi Kalimantan Selatan. Selain penelitian lapangan ditunjang dengan penelitian kepustakaan (library research) yang berfungsi memperkuat dasar teori dan menunjang data yang didapatkan di lapangan. Peneliti mengkaji dan menganalisis data yang didapatkan secara kualitatif, sehingga dapat menjawab tujuan khusus dari penelitian ini.

Penelitian Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena dari hasil analisis penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara menyeluruh (holistik), mendalam dan sistematis tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi dan Apakah Pembeli Tanah Eks Transmigrasi sudah mendapatkan perlindungan hukum dan bagaimana kebijakan pemerintah daerah Tanah Laut dalam penyelesaian permasalahan tentang pemindahan hak milik atas tanah eks transmigrasi.

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

3. Kebijakan Pemerintah Tanah Laut Dalam Melindungi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi melalui Program Kijang Mas Tala (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut)

Program transmigrasi di Tanah Laut merupakan transmigrasi pertama untuk wilayah Kalimantan Selatan yakni pada tahun 1953 yang dikenal dengan istilah “kolonisasi”, di Tanah Laut yaitu UPT Takisung dengan jumlah 724 Kepala Keluarga¹. Transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut sampai dengan tahun 2008. Ada 12.227 KK = 49.978 jiwa transmigrasi yang ada di Tanah Laut, adapun sebaran lokasi transmigrasi di Tanah Laut tersebar di 9 Kecamatan sebagai berikut :

Tabel 1. Sebaran Lokasi Transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut

No	Kecamatan	Jumlah Lokasi
----	-----------	---------------

¹Data dari Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Provinsi Kalimantan Selatan

1	Kintap	7
2	Jorong	7
3	Batu Ampar	12
4	Bajuin	6
5	Pelaihari	8
6	Bati-Bati	1
7	Tambang Ulang	6
8	Takisung	2
9	Panyipatan	4
10	Kurau	-
11	Bumi Makmur	-
	Jumlah	53

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut

Dari tabel diatas terlihat ada 53 titik sebaran lokasi transmigrasi di Tanah Laut. Penempatan pertama transmigrasi di Tanah Laut yaitu tahun 1953 di UPT Telaga Langsung (sekarang desa Banua Tengah Kecamatan Takisung). Terakhir penempatan transmigrasi di Tanah Laut adalah tahun 2008 di desa Sungai Pinang Kecamatan Bati-Bati.

Permasalahan yang terkait lahan eks transmigrasi di Kabupaten Tanah Laut adalah :

1). Terjadinya Perubahan Data Subyek dan Data Obyek di Lapangan, dalam bentuk :

- a. Setelah terbit SK pemberian hak milik, terjadi tukar menukar tanah antar sesama transmigran, baik lahan pekarangan maupun lahan usaha sehingga daftar nama dan nomor kapling yang telah diajukan ke Kantor Pertanahan tidak sama dengan kondisi dilapangan
- b. Saat proses pengajuan Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) atau hak milik terdapat klaim dari Masyarakat setempat terhadap sebagian areal lahan transmigrasi

2). Berada Di Dalam Ijin Usaha Pertambangan (IUP)

3). Berada di dalam Kawasan Hutan

Transmigran dalam jangka waktu 5 tahun sejak penempatan diberikan sertipikat hak milik sebelumnya para transmigran diberikan Surat keterangan pembagian tanah sebagai legalitas hak untuk penggunaan tanah. Fakta di lapangan menunjukan adanya permasalahan setelah terbitnya sertipikat hak milik tanah transmigran, yaitu :

1. Setelah sertipikat hak milik atas tanah transmigran terbit, seringkali terjadi tukar menukar lahan antar transmigran, jual beli dibawah tangan, subyek dan obyeknya berbeda, salah nama dan cacat hukum yang lain

2. Penguasaan tanah saat ini tidak berada pada posisi sebenarnya sesuai dengan data peta yang ada pada Kantor Pertanahan dikarenakan terjadinya perpindahan pemukiman diluar areal yang telah diberikan satuan-satuan hak milik
3. Banyaknya sertifikat tanah milik transmigran yang dijadikan agunan oleh Avalis (plasma) pada lembaga perbankan namun saat ini belum ditebus sehingga pemilik tanah tidak memiliki sertifikat. Saat ini masyarakat yang menempati bukan lagi nama pemilik yang ada dalam sertifikat
4. Belum diterimanya sertifikat oleh transmigran tetapi berdasarkan catatan Kantor Pertanahan bahwa lokasi tersebut telah diterbitkan sertifikat namun keberadaan sertifikatnya tidak diketahui karena antara lain dipegang Kepala desa yang lama, disimpan KUPT, ada di BPN dsb

Identifikasi masalah lahan eks transmigran di kabupaten Tanah Laut menemukan fakta sebagai berikut :

- a. Jumlah tanah eks transmigrasi sekitar 30 ribu bidang
- b. Letaknya saat ini sangat strategis (bernilai ekonomis), berada didalam ijin usaha pertambangan, ijin usaha perkebunan
- c. Terjadinya jual beli dibawah tangan dan dilakukan sebelum 15 tahun sejak penempatan tanpa dibuktikan dengan akta jual beli
- d. Pemilik tanah saat ini tidak dapat mengagunkan tanahnya sebagai jaminan modal
- e. Sangat rentan menjadi korban mafia tanah
- f. Tidak adanya kepastian pemegang sertifikat²

Dari keenam identifikasi masalah diatas menimbulkan persoalan utama yaitu “jual beli dibawah tangan dan dilakukan sebelum 15 tahun sejak penempatan tanpa dibuktikan dengan akta jual beli sehingga tidak dapat didaftarkan pencatatan peralihannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut karena pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya”. Tidak diketahuinya keberadaan penjual dikarenakan setelah jual beli, si penjual langsung kembali ke tempat asalnya yakni pulau Jawa dan antara penjual dan pembeli tidak ada kontak lagi sesudahnya.

Kondisi khusus kabupaten Tanah Laut yang merupakan wilayah yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena banyaknya Perusahaan tambang batubara dan perkebunan sawit dimana lahan eks transmigrasi berada didalamnya. Ketidakpastian hukum dari tanah yang dikuasai pembeli lahan eks transmigrasi menjadikan mereka rentan jadi korban. Mengingat ada sekitar 30 ribu bidang lahan eks transmigran yang tersebar di kabupaten Tanah Laut kalau tidak diselesaikan secara bijak maka bisa memicu keresahan sosial di Masyarakat.

Permasalahan akan timbul pada saat akan mendaftarkan balik nama sertifikat kepemilikan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat atau ketika si pembeli ingin menjadikan sertifikat kepemilikan tanah tersebut sebagai jaminan hutangnya. Akibat dari

²Sumber Kantor Pertanahan kabupaten Tanah Laut

peralihan hak atas sertifikat tanah yang dilakukan dengan jual beli bawah tangan tersebut di antaranya adalah sertifikat hak atas tanah tidak dapat diproses balik nama pada kantor pertanahan, sertifikat hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit/pinjaman pada bank atau lembaga-lembaga pembiayaan dan banyaknya muncul kuasa-kuasa palsu dan kuasa mutlak sebagai akibat dari pihak penjual/pemilik awal sertifikat tidak diketahui lagi keberadaannya yang mana kuasa-kuasa tersebut tidak dapat digunakan dikemudian hari dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan. Sedangkan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan berusaha mencari tahu tentang keberadaan pihak penjual agar dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berbicara mengenai perjanjian jual beli, maka setiap pihak yang membuat perjanjian harus memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat menjadi sah dan mengikat bagi para pihak. Empat syarat sahnya perjanjian tersebut adalah : (1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (3). Suatu hal tertentu (4). Kausa yang halal.

Apakah jual beli tanah eks transmigrasi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana syarat-syarat yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu : Syarat “sepakat yang membuat perjanjian” adalah penjual dan pembeli sepakat melakukan jual beli tanah eks transmigrasi, tidak ada cacat kehendak didalamnya baik itu dwaling, dwang, bedrog ataupun penyalahgunaan keadaan. Unsur sepakat terpenuhi dalam jual beli tanah eks transmigrasi. Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perjanjian” dalam hal ini penjual dan pembeli memenuhi unsur kecakapan karena sudah dewasa dan sehat akal pikirannya. Syarat “suatu hal tertentu” yaitu obyek perjanjiannya terang dan jelas yakni tanah milik transmigran yang memang diberikan pemerintah sebagai hak nya Syarat “kausa yang halal” adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum. Perbuatan transmigran yang menjual tanah miliknya sebelum waktu 15 tahun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yakni Pasal 31 PP No.3 Tahun 2014. Pasal 31 ini melarang transmigran memindahtangankan tanah yang sudah jadi miliknya dengan ancaman pencabutan hak. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi unsur kausa yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan keadaan dikembalikan kepada keadaan semula seperti sebelum perjanjian diadakan. Dengan demikian dalam kacamata hukum perjanjian, jual beli tanah transmigrasi tidak pernah terjadi dan tanah tetap milik penjual. Jadi jual beli tanah eks transmigrasi sebelum jangka waktu 15 tahun sejak penempatan tidak sah. Sedangkan untuk jual beli yang dilakukan setelah jangka waktu 15 tahun maka

jual beli tersebut sah karena tidak bertentangan dengan Pasal 31 PP No.3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggara Transmigrasi.³

Terhadap jual beli/peralihan hak atas tanah eks transmigrasi menurut pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : "Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan perundangundangan yang berlaku." Dengan demikian setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Jika Pihak penjual tidak dapat hadir dapat membuat Akta Kuasa Untuk Menjual di hadapan Notaris ditempat mereka berada. Jika penjual telah meninggal dunia maka para ahli waris penjual dapat bertindak dan menandatangani akta jual beli sebagai pihak penjual dengan terlebih dahulu dilakukan proses turun waris atas sertifikat di Kantor Pertanahan. Namun jika penjual sudah tidak diketahui keberadaannya lagi maka dapat dilakukan balik nama berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan apabila akan dijadikan jaminan kredit/pinjaman maka sertifikat tersebut harus di proses balik nama dengan cara sebagaimana tersebut diatas atau dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.⁴

Permasalahan tanah eks transmigrasi tersebut jika dilihat dari ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.3 Tahun 2014 menyatakan :

- (1). Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tidak dapat dipindahtangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.
- (2) Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

³Zakiyah, Tavinayati, Rabiatal Ma'rifah, Nur Aina Fitriah. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi Di Kalimantan Selatan, Prosiding Seminar Nasional Lingkungan Lahan Basah 2023, Vol.9 nomor 3 (2024), 87-102.

⁴Sulasningsih. "Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar)".Jurnal Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.VI, No.1, (2019): 57-76. <https://www.lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/145#:~:text=Berdasarkan%20pasal%2032%20Peraturan%20Pemerintah%20Nomor%202%20tahun,tahun%2C%20dan%20Transmigran%20Pegawai%20Negeri%20yang%20dialih%20tugaskan.>

- (3) Hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dengan hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai negara.

Penyelesaian secara administrasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.3 Tahun 2014 tidak memungkinkan untuk dilaksanakan karena akan menemui berbagai kendala, karena penjualan tanah transmigrasi sebelum 15 tahun mengakibatkan hak atas tanah transmigran tersebut menjadi hapus, hal ini tentunya akan menimbulkan keresahan di Masyarakat yang sudah membeli dan menempati tanah eks transmigrasi tersebut sejak lama. Hal ini tentunya tidak memberikan perlindungan kepada Masyarakat, padahal menurut Gustav Radbruch tiga nilai dasar hukum yang meliputi; keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis). Gustav Radbruch memulai dengan pandangan bahwa masyarakat dan ketertiban memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dikatakan sebagai dua sisi mata uang, hal ini menunjukkan bahwa setiap masyarakat membutuhkan adanya ketertiban.⁵ Soerjono Soekanto dan Munir Fuady menyatakan tujuan hukum dalam Masyarakat adalah perwujudan nilai-nilai keadilan, kesebandingan, kepastian hukum, perlindungan hak, ketertiban, dan kebahagiaan masyarakat.⁶

Berkenaan dengan tiga nilai dasar atau tujuan hukum tersebut, Baharuddin Lopa dan Andi Hamzah berpendapat bahwa hukum menghendaki kepastian dan sifat utama dari hukum adalah keadilan dan kemanfaatan. Hukum yang tidak adil bukanlah hukum, hukum juga harus bermanfaat bagi manusia, hukum yang tidak bermanfaat bagi manusia bukanlah hukum bahkan akan menjadi beban yang merugikan.⁷

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam menyelesaikan permasalahan tanah eks transmigrasi pemerintah daerah Tanah laut bekerjasama dengan Pengadilan Negeri Pelaihari dan Kantor Pertanahan Tanah Laut membuat suatu kebijakan tentang Pelaksanaan Program Kijang Mas Tala (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi Di Wilayah Kabupaten Tanah Laut. Agar penyelesaiannya efektif dan efisien maka dibentuk pelayanan terpadu satu pintu dengan cara meluncurkan aplikasi ISDN (*Integrated Services Of The District Court And National Land Agency*/Layanan Terintegasi antara Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor

⁵M.Muslih. Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum). Jurnal Legalitas Volume IV Nomor 1 (Juni2013).Hlm.143.

⁶Achmad Ali, 1996.Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis). (Jakarta : Candra Parata,1996), 42.

⁷Margono, Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), 27.

Pertanahan Kabupaten Tanah Laut yang didukung oleh Pemerintah Kabupaten Tanah Laut.

Dilibatkannya pengadilan dalam kasus jual beli lahan eks transmigrasi bukan karena adanya sengketa tetapi semata-mata karena proses balik nama tidak dapat dilaksanakan karena penjual tidak diketahui keberadaannya. Dalam proses balik nama tentu diperlukan kehadiran penjual karena ada beberapa dokumen yang harus ditandatangani oleh penjual.

Penyelesaian secara administrasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.3 Tahun 2014 tidak memungkinkan untuk dilaksanakan karena akan menemui berbagai macam kendala sehingga jalan satu-satunya agar secara hukum legal dan menciptakan kepastian hukum bagi Masyarakat adalah lewat gugatan pengadilan.

Dilibatnya Pengadilan Negeri Pelaihari dan Kantor Pertanahan sangat penting untuk keberhasilan Program Kijang Mas. Pemerintah daerah Tanah Laut yang akan mendata dan memfasilitas warga eks transmigran melalui kepala desa dimana para transmigran bertempat tinggal. Peran pengadilan sebagai solusi agar proses balik nama antara penjual yang tidak diketahui keberadaannya kepada pembeli bisa diproses dengan putusan pengadilan sebagai dasar pengalihan hak. Putusan Pengadilan disamakan dengan akta jual beli sehingga Kantor Pertanahan dapat memproses balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli.

Keterlibatan pengadilan hanya ditujukan untuk kasus yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya. Sedangkan untuk kasus yang menyangkut hak waris dan penjual atau ahli warisnya diketahui keberadaannya tidak perlu sampai ke pengadilan. Program Kijang Mas di fokuskan pada kasus jual beli tanah eks transmigran yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya.

Dasar gugatan dalam perkara perdata ada 2 yaitu wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Menurut Prof. Subekti wanprestasi dapat berupa (1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, (2) melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, (3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat (4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸ Dengan demikian gugatan wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi/kewajibannya sehingga merugikan pihak lawannya.

Adapun gugatan didasarkan perbuatan melawan hukum apabila timbulnya kerugian akibat perbuatan seseorang dimana perbuatan tersebut (1) bertentangan dengan hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; (3) bertentangan dengan

⁸Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual. (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), 82.

kesusilaan baik; (4) bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam masyarakat (kepatutan).⁹

Dalam penyelesaian perkara lahan eks transmigran, penggugat (pembeli) diberikan pilihan apakah gugatannya didasarkan atas wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Apabila antara penjual dan pembeli ada bukti perjanjian jual belinya berupa kwitansi jual beli maka dasar gugatannya wanprestasi. Sebaliknya apabila tidak ada bukti dari perjanjian jual beli maka dasar gugatannya perbuatan melawan hukum.

Dalam kasus jual-beli lahan eks transmigrasi yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya maka dasar gugatan yang paling tepat adalah perbuatan melawan hukum. Ketidakhadiran penjual dianggap menghalangi proses balik nama. Pasal 1491 KUH Perdata dengan jelas menyatakan bahwa salah satu kewajiban penjual adalah memberikan kenikmatan tenang kepada pembeli maksudnya jual beli tersebut bebas dari tuntutan/masalah hukum. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan yang tenang merupakan konsekuensi atas jaminan penjual kepada pembeli. Dengan jaminan tersebut penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.¹⁰ Dengan tidak diketahuinya keberadaan penjual atau ahli warisnya berarti pembeli berada dalam keadaan tidak tenang akibat status kepemilikan tanah yang dibelinya tidak jelas dan ketidakpastian hukum bagi si pembeli. Dengan demikian maka penjual tanah eks transmigrasi dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melanggar kewajiban hukumnya sendiri sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

Pelaksanaan program Kijang Mas di Kabupaten Tanah Laut yang merupakan kolaborasi dari pemerintah daerah, kantor pertanahan dan pengadilan negeri diawali dari pemerintah daerah melakukan kegiatan Plotting dan sosialisasi mengenai program kijang mas dan persyaratan atau dokumen apa yang harus dilengkapi, kemudian kantor pertanahan melakukan evaluasi berkas, kalau berkas sudah clean & clear dan lengkap untuk persyaratan mengajukan gugatan, selanjutnya diajukan gugatan ke pengadilan, pelaksanaan persidangan sampai dengan peralihan hak atas tanah diselesaikan dalam waktu relative singkat yaitu berkisar antara 63 sampai dengan 70 hari, sebagaimana terlihat dalam gambar berikut.

⁹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2002), 6.

¹⁰Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), 81.

Gambar 1. Proses Pelaksanaan Program Kijang Mas



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut

Gambar 2. Time Line Program Kijang Mas



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut

Adapun amar putusan dari Pengadilan Negeri Pleihari dalam perkara ini adalah

- Menyatakan sah perjanjian jual beli
- Menyatakan penggugat sah sebagai pemilik tanah
- Putusan pengadilan sebagai dasar untuk melakukan balik nama sertifikat, karena putusan PN disamakan dengan akta otentik.

Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli dibawah tangan tersebut sah, dan si penggugat/ pembeli dinyatakan sah sebagai pemilik tanah sehingga proses balik nama dapat diproses oleh Kantor Pertanahan. Dengan disamakannya putusan pengadilan dengan akta otentik maka disini tidak diperlukan lagi peran Notaris/PPAT untuk membuat akta jual beli (AJB).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUHPerdara mengatur bahwa putusan hakim adalah akta otentik sehingga putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian dari putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah kekuatan hukum yang diberikan kepada suatu putusan

hakim bahwa putusan tersebut telah diperoleh bukti tentang kepastian sesuatu hal. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, perlu ditekankan bahwa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait didalamnya untuk patuh dan taat pada putusan tersebut. Putusan tersebut juga mempunyai kekuatan sebagai pembuktian yang sempurna sehingga diperolehnya suatu kepastian hukum.¹¹ Putusan Pengadilan disamakan dengan akta jual beli sehingga Kantor Pertanahan dapat memproses balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli.¹²

Program Kijang Mas ini mendapat sambutan baik dari masyarakat diantaranya Bapak Husin Somad dan Bapak Muhamad Yamin adalah pembeli lahan eks transmigrasi secara dibawah tangan. Bapak Husin membelinya dari Bapak Mulyo Hadi Tahun 1979 dan sampai saat ini sertifikat masih nama Mulyo Hadi sebagai penjual. Beliau ikut Program Kijang Mas agar ia dapat melakukan pewarisan ke ahli warisnya. Putusan pengadilan dijadikan dasar untuk melakukan balik nama dari nama Mulyo Hadi ke anaknya bisa melakukan balik nama kepada anaknya yaitu Ibu Kasyati¹³. Demikian pula halnya dengan Bapak Mulyo Hadi yang membeli lahan eks transmigrasi dari Bapak Sukadam, ikut Program Kijang Mas untuk alasan kepastian hukum agar status tanah yang masih atas nama Sukadam bisa dibalik nama atas namanya¹⁴

Pengadilan Negeri Pleihari pada tahun 2022 sudah menyelesaikan 122 perkara terkait lahan eks transmigrasi yakni :

- 1). Tahap pertama, desa Kait-kait Baru kecamatan Bati-bati sebanyak 20 bidang tanah dan telah selesai serta sudah dibalik nama
- 2). Tahap kedua, desa Kebun Raya kecamatan Kintap sebanyak 62 bidang tanah dan ini masih dalam proses
- 3). Tahap ketiga, desa Damit kecamatan Batu Ampar sebanyak 4 bidang tanah dan desa Ambawang kecamatan Batu Ampar sebanyak 15 bidang tanah
- 4). Tahap empat, desa Sebanbaru kecamatan Kintap sebanyak 21 bidang tanah

Pada Tahun 2023 Pengadilan Pleihari menargetkan menyelesaikan 1000 perkara dengan membaginya kedalam 3 tahap yakni :

- (1). Tahap pertama, desa Pulau Sari, Bingkulu, Gunung Raja 29 bidang
- (2). Tahap kedua, desa Durian Bungkok 39 bidang

¹¹ Maya Sartika, "Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah", Jurnal Sosial Humaniora, Vol.2, Nomor 1, (Juni 2019), 71. https://www.academia.edu/87008247/Kedudukan_Putusan_Pengadilan_Yang_Sudah_Berkekuatan_Hukum_Tetap_Dalam_Pembatalan_Sertifikat_Hak_Atas_Tanah#:~:text=Putusan%20pengadilan%20yang%20dijatuhkan%20terhadap%20suatu%20sengketa%20mempunyai,pengadilan%20tidak%20mempunyai%20kewenangan%20untuk%20membatalkan%20sertifikat%20tersebut.

¹² Wawancara dengan Ibu Dwi Ananda Fajarwati, S.H.,M.H., Wakil Ketua Pengadilan Negeri Pleihari, 1 Agustus 2023

¹³ Wawancara tanggal 1 Agustus dengan Pak Husin Somad di desa Batu Ampar

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Mulyo Hadi tanggal 1 Agustus 2023 di desa Batu Ampar

(3). Tahap ketiga, desa Durian Bungkok, desa Batu ampar, desa Bumi Asih dan desa Tajau Mulya
Sampai dengan saat ini dari 3000 bidang lahan eks transmigrasi baru 5% diselesaikan lewat Program Kijang Mas¹⁵.

4. Penutup

Perbuatan transmigran yang menjual tanah miliknya sebelum waktu 15 tahun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yakni Pasal 31 PP No.3 Tahun 2014. Pasal 31 ini melarang transmigran memindahtangankan tanah yang sudah jadi miliknya dengan ancaman pencabutan hak. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian, maka jual beli tanah tersebut tidak memenuhi unsur causa yang halal yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian dalam kacamata hukum perjanjian, jual beli tanah transmigrasi tidak pernah terjadi dan tanah tetap milik penjual. Jadi jual beli tanah eks transmigrasi sebelum jangka waktu 15 tahun sejak penempatan tidak sah. Sedangkan untuk jual beli yang dilakukan setelah jangka waktu 15 tahun maka jual beli tersebut sah karena tidak bertentangan dengan Pasal 31 PP No.3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggara Transmigrasi. Pembeli tanah eks transmigrasi baik itu dijual sebelum atau setelah lewat waktu 15 tahun berada pada pihak yang dirugikan. Dalam rangka melindungi pembeli tanah eks transmigrasi pemerintah kabupaten Tanah Laut membuat suatu kebijakan yang dinamakan Program Kijang Mas Tala (Kolaborasi Layanan Penunjang Penyelesaian Masalah Bidang Tanah Eks Transmigrasi Di Wilayah Kabupaten Tanah Laut. Agar penyelesaiannya efektif dan efisien maka dibentuk pelayanan terpadu satu pintu dengan cara meluncurkan aplikasi ISDN (Integrated Services Of The District Court And National Land Agency/Layanan Terintegrasi antara Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut yang didukung oleh Pemerintah Kabupaten Tanah Laut. Dilibatnya Pengadilan Negeri Pleihari dan Kantor Pertanahan sangat penting untuk keberhasilan Program Kijang Mas. Pemerintah daerah Tanah Laut yang akan mendata dan memfasilitas warga eks transmigran melalui kepala desa dimana para transmigran bertempat tinggal. Peran pengadilan sebagai solusi agar proses balik nama antara penjual yang tidak diketahui keberadaannya kepada pembeli bisa diproses dengan putusan pengadilan sebagai dasar pengalihan hak. Putusan Pengadilan disamakan dengan akta jual beli sehingga Kantor Pertanahan dapat memproses balik nama dari nama penjual menjadi nama pembeli..

Daftar Pustaka

- Ali, Achmad. Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis). (Jakarta : Candra Parata,1996).
- Fuady, Munir. Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2002).
- Khairandy, Riduan. Perjanjian Jual Beli, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016)
- Margono. Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim. (Jakarta : Sinar Grafika, 2019).

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Agung Yuli Nugroho SH. Hamin PN Pleihari, tanggal 1 Agustus 2023

- Muslih, M. “Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)”, Jurnal Legalitas Volume IV Nomor 1 (2013).
- Otten, M 1986, ‘Transmigrasi: Indonesian Resettlement Policy, 1965 – 1985’, IWGIA Document.
- Sartika, Maya. “Kedudukan Putusan Pengadilan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah”, Jurnal Sosial Humaniora, Vol.2, Nomor 1, (Juni 2019), https://www.academia.edu/87008247/Kedudukan_Putusan_Pengadilan_Yang_Sudah_Berkekuatan_Hukum_Tetap_Dalam_Pembatalan_Sertifikat_Hak_Atas_Tanah#:~:text=Putusan%20pengadilan%20yang%20dijatuhkan%20terhadap%20suatu%20sengketa%20mempunyai,pengadilan%20tidak%20mempunyai%20kewenangan%20untuk%20membatalkan%20sertifikat%20tersebut.
- Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Cet.VI. Jakarta; PT.Intermasa
- Sulasningsih. “Peralihan Hak Atas Sertipikat Tanah Hak Milik Eks Transmigrasi Yang Dilakukan Dengan Jual Beli Bawah Tangan (Studi Kasus Para Petani Sawit Di Kabupaten Kampar)”.Jurnal Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.VI, No.1, (2019): 57-76.
<https://www.lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/145#:~:text=Berdasarkan%20pasal%2032%20Peraturan%20Pemerintah%20Nomor%202%20tahun,tahun%20C%20dan%20Transmigran%20Pegawai%20Negeri%20yang%20dialih%20tugaskan>
- Yahman, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual. (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014).
- Zakiyah, Tavinayati, Rabiatul Ma’rifah, Nur Aina Fitriah. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Eks Transmigrasi Di Kalimantan Selatan, Prosiding Seminar Nasional Lingkungan Lahan Basah 2023, Vol.9 nomor 3 (2024).

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi.