

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak Milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹¹ Terpenuh berarti Hak Milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya,

¹¹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 60-61.

misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.¹² Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, Hak Milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2. Subyek Hak Milik

Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warganegara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warganegara Indonesia sekaligus warganegara asing). Bagi warganegara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah

¹² ibid.

memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya Hak Milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA):

- a. Hukum Adat, misalnya melalui pembukaan tanah.
- b. Penetapan Pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah.
- c. Ketentuan Undang-Undang, yaitu atas dasar ketentuan konversi.¹³

Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, lebih lanjut dalam pasal 22 disebutkan “sebagai missal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara.

¹⁴Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota/madya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan

¹³ Ibid., Hlm. 64.

¹⁴ Ilyas Ismail, 2012, “kajian terhadap hak milik atas tanah yang terjadi berdasarkan hukum adat” kanun jurnal ilmu hukum, No.56 April 2012, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.

untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut¹⁵. Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya Hak Milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang

¹⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan, Jakarta, hlm.326

tunduk pada hukum Barat (eigendom, Erfpacht, dan opstal). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA¹⁶.

4. Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

Hak Milik dapat juga dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹⁷ Perlu diperhatikan bahwa Hak Milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek Hak Milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

¹⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan, Jakarta, hlm.319-320

¹⁷ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 65.

5. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus karena:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.

2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

Hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.

3) Karena diterlantarkan;

Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan

tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.

- 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai hapusnya Hak Milik yang disebabkan karena pemegang Hak Milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang Hak Milik lalai untuk melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara¹⁸.

Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur tentang larangan pemindahan Hak Milik atas tanah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya. Apabila larangan ini dilanggar, hak milik yang bersangkutan menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan karena hukum jatuh kepada negara¹⁹.

- b. Tanahnya musnah.

¹⁸ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan, Jakarta, hlm.334

¹⁹ Ibid., hlm.337

Selain itu Hak Milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee.²⁰

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah telah diatur didalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ini diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak

²⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, , hlm. 66.

yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²¹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961 pasal 19 (ayat 2) yang Pendaftaran Tanah hanya meliputi; Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.²²

Kegiatan Pendaftaran Tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan Pendaftaran Hak atas Tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemegang Hak atas Tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang

²¹ Samun Ismaya, *Hukum administrasi pertanahan, Graha Ilmu*, Yogyakarta, hlm. 82.

²² Ibid.

Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.²³

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 3, bahwa Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan sebagai berikut²⁴;

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
 - b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
 - c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Tetapi penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut, juga diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat

²³ Bachtiar Effendy. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni. Hlm.15

²⁴ Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, hlm. 165.

dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berisi²⁵ ;

- d. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- e. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- f. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

3. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ada dua, yaitu :

- a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi:
 - 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

²⁵ Ibid.

- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - 3) Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- b. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah meliputi:
- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Ditinjau dari aspek teknis dan yuridis, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kedua kegiatan tersebut menuntut perhatian dan penanganan yang sama, karena keduanya sama pentingnya.

Berdasarkan Pasal 1 butir 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan secara sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah secara sistematis umumnya prakarsa datang dari pemerintah. Pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri. Sebaliknya di wilayah-wilayah yang belum

ditunjuk sebagai wilayah Pendaftaran Tanah secara sistematis, Pendaftaran Tanahnya dilakukan secara sporadik²⁶.

Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran Tanah secara sporadik umumnya prakarsa datang dari individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek Pendaftaran Tanah khususnya hak milik yang telah didaftar.

²⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan, Jakarta, hlm.487

Perubahan data fisik yang dimaksud adalah pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis yang dimaksud adalah dapat berupa haknya, yaitu berakhirnya jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut, atau dibebani hak lainnya. Perubahan juga dapat terjadi karena perbuatan hukum jual beli. Pada sistem pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan tersebut dibuatkan akta yang selanjutnya merupakan surat tanda bukti. Sistem pendaftaran hak perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan sebagai surat tanda bukti hak dan alat bukti yang kuat.²⁷

C. Tinjauan Tentang Transmigrasi

1. Pengertian Transmigrasi

“Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di wilayah pengembangan transmigrasi atau lokasi pemukiman transmigrasi”. (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997). Di Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan Batasan terhadap pengertian transmigrasi adalah Perpindahkn penduduk dari suatu daerah atau pulau yang berpenduduk padat ke daerah atau pulau lain yang berpenduduk jarang.

²⁷ Ibid., hlm. 79-80

2. Tujuan dan Sasaran transmigrasi

Penyelenggaraan transmigrasi bertujuan untuk meningkatkan produktivitas masyarakat transmigrasi dan untuk mewujudkan integrasi di permukiman transmigrasi agar dapat meningkatkan ekonomi dan sosial budaya sehingga bisa terus berkembang secara berkelanjutan. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 menentukan bahwa : Penyelenggara transmigrasi bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya, peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa. Peningkatan kesejahteraan merupakan suatu tujuan penyelenggaraan transmigrasi ditujukan bagi transmigran yang berada di sekitar permukiman masyarakat. Untuk tercapainya tujuan transmigrasi pemerintah memberikan tanah kepada transmigran untuk meningkatkan kesejahteraan sosial transmigran.

Dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 menentukan bahwa : Sasaran penyelenggaraan transmigrasi adalah meningkatkan kemampuan dan produktifitas masyarakat transmigrasi, membangun kemandirian dan mewujudkan integrasi di permukiman transmigrasi sehingga ekonomi dan sosial budaya mampu tumbuh dan berkembang secara berkelanjutan.

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Gambaran Umum Kabupaten Bolaang Mongondow

a. Lokasi Bolaang Mongondow

Daerah Bolaang Mongondow adalah salah satu daerah yang ada di Provinsi Sulawesi Utara. Secara geografis wilayah Daerah Bolaang Mongondow terletak antara 0o 30" – 1o0" Lintang Utara dan 123o124o Bujur Timur. Daerah ini mempunyai batas batas wilayah administratif sebagai berikut:

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Laut Sulawesi,
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Selatan,
- 3) Sebelah selatan bebatasan dengan Teluk Tomini dan Laut Maluku,
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Provinsi Gorontalo.

Dari batas di atas dapat dilihat bahwa daerah Bolaang Mongondow terletak di tengah-tengah dan diapit oleh Provinsi Gorontalo di sebelah barat dan Kabupaten Minahasa Selatan di sebelah Timur, dengan luas keseluruhan 8.358.04 km². Sekarang ini Kabupaten Bolaang Mongondow telah dimekarkan menjadi 4 Kabupaten dan satu Kota yaitu Kabupaten Bolaang Mongondow, Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan dan Kota

Kotamobagu. Lokasinya sangat mudah ditemukan karena transportasi darat lancar dan muda didapat, baik kendaraan dari arah Provinsi Gorontalo menuju Bolaang Mongondow bahkan kendaraan dari ibukota Provinsi Sulawesi Utara ke daerah Bolaang Mongodow. Jarak antara ibukota pemerintahan Provinsi Sulawesi Utara (Manado) dengan ibukota setiap kabupaten dan kota tersebut di atas bervariasi. Di pesisir Utara daerah ini terdapat daerah jalur trans Sulawesi yang menghubungkan kota-kota dan daerah-daerah di Sulawesi. Demikian pula jalan di jalur selatan dapat menghubungkan Kabupaten Minahasa maupun Provinsi Gorontalo. Jalur kendaraan yang ramai adalah jalur pantai utara karena dilalui oleh kendaraan-kendaraan Manado - Boroko - Gorontalo - Palu - Makasar juga sebaliknya. Bolaang Mongondow memiliki Gunung-gunung, sungai baik yang mengalir ke pantai utara (laut sulawesi) maupun yang mengalir ke pantai Selatan (teluk tomini) bahkan ada beberapa dataran yang dianggap luas, seperti dataran Dumoga dan Lolayan, namun wilayah ini pun relatif berbukit-bukit. Keadaan tanah di daerah Bolaang Mongondow subur, lahan atau areal perkebunan dan persawahan yang sangat luas sehingga daerah ini dikenal dengan lumbung beras untuk Sulawesi Utara.

b. Pola Pemukiman Masyarakat Bolaang Mongondow

- 1) Daerah Bolaang Mongondow memiliki topografi pegunungan dan dataran rendah yang luas, penduduk lebih banyak tinggal di daerah dataran rendah, dataran tinggi mereka jadikan sebagai daerah pertanian. Mereka cenderung tinggal di dataran rendah karena daerah ini memiliki persediaan air yang banyak, hal ini juga yang mendorong penduduk banyak berprofesi sebagai petani sawah.
- 2) Pola perkampungan di desa dan kecamatan tertata dengan rapi, rumah-rumah yang dibangun berjejer, didepan rumah terdapat pagar dan jalan rumah-rumah tersebut terletak saling berhadapan pada jalan. Pada zaman dahulu rumah para penduduk umumnya berukuran kecil dan pendek, tapi dengan adanya perkembangan teknologi yang dilengkapi dengan diproduksinya bahan-bahan modern maka penduduk Bolaang Mongondow yang ada di desa dan di kecamatan mulai merubah bentuk bangunannya dari bentuk yang kecil menjadi bentuk yang besar dan tinggi yang dilengkapi dengan ornamen-ornamen yang indah. Dengan adanya aliran listrik di setiap desa dan kecamatan maka pola perkampungan pada malam hari terlihat indah.

c. Mata Pencaharian Masyarakat Bolaang Mongondow

Mata pencaharian penduduk Bolaang Mongondow, pertama didominasi oleh petani, hal ini disebabkan karena tersedianya areal pertanian sawah dan ladang yang sangat luas, kedua adalah pedagang dimana para pedagang menyuplai kebutuhan bahan makanan untuk masyarakat melalui pasar dan toko-toko yang ada disetiap kecamatan juga toko-toko dan super market yang ada di Kotamobagu. Ketiga adalah pegawai, untuk pegawai negeri mengisi pekerjaan dalam urusan pemerintahan dan pegawai swasta bekerja diperusahaanperusahaan seperti perusahaan eksplorasi dan eksploitasi tambang emas.

2. Identitas Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 40 kepala keluarga transmigran yang terdiri atas 20 kepala keluarga transmigran yang merupakan transmigran bertempat tinggal di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara, dan 20 kepala keluarga di Desa Mopugad.

Identitas responden berupa usia, tingkat Pendidikan, dan mata pencaharian dapat dilihat pada tabel-tabel berikut.

a. Responden di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara

1) Usia

Usia responden di Desa Mopuya dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini :

Tabel 1
Usia responden transmigran

No.	Usia (Tahun)	Jumlah (KK)	Persentase (%)
1	30-40	3	15%
2	41-50	10	50%
3	51-60	5	25%
4	>61	2	10%
	Jumlah	20	100

Sumber : Data Primer, 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa usia responden di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara terbanyak (10 kk/50%) berumur 41-50 tahun dan paling sedikit (2 kk/10%) berumur >61 tahun.

2) Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan responden di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara dapat dilihat pada tabel 2 dibawah ini :

Tabel 2

Tingkat pendidikan transmigran

No.	Pendidikan	Jumlah (KK)	Persentase (%)
1	SD	8	40%
2	SMP	5	25%
3	SMA	4	20%
4	Setingkat Sarjana/S1	3	15%
	Jumlah	20	100%

Sumber : Data Primer, 2022

Latar belakang pendidikan responden di Desa Mopuya terbanyak (8 kk/40%) adalah lulusan SD dan yang paling sedikit (3 kk/15%) adalah lulusan sarjana S1. Ini sesuai dengan sasaran transmigrasi yang ditunjukkan untuk transmigrasi dari ekonomi menengah ke bawah, karena salah satu sasaran penyelenggaraan transmigrasi adalah untuk meningkatkan kemampuan dan produktifitas masyarakat transmigrasi.

3) Mata pencaharian responden

Mata pencaharian responden transmigran di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara dapat dilihat pada tabel 3 dibawah ini :

Tabel 3

Mata pencaharian responden

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (KK)	Persentase (%)
1	Petani	12	60%
2	Wiraswasta	6	30%
3	Guru	2	10%
	Jumlah	20	100%

Sumber : Data Primer, 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa Sebagian besar (12 kk/60%) responden transmigran di Desa Mopuya Kecamatan Dumoga Utara adalah petani.

b. Responden di Desa Mopugad Kecamatan Dumoga Utara

1) Usia

Usia responden dapat dilihat pada tabel 4 dibawah ini :

Tabel 4

Usia responden

No.	Usia (Tahun)	Jumlah (KK)	Persentase (%)
-----	--------------	-------------	----------------

1	30-40	2	10%
2	41-50	8	40%
3	51-60	6	30%
4	>61	4	20%
	Jumlah	20	100%

Sumber : Data Primer, 2022

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa responden terbanyak (8 kk/40%) berusia 41-50 Tahun, dan yang paling sedikit (2 kk/10%) berusia 30-40 Tahun.

2) Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan responden dapat dilihat pada tabel 5 dibawah ini :

Tabel 5

Tingkat pendidikan responden

No.	Pendidikan	Jumlah (KK)	Persentase (%)
1	SD	2	10%
2	SMP	7	35%
3	SMA	6	30%
4	Setingkat Sarjana/S1	5	25%

	Jumlah	20	100%
--	--------	----	------

Sumber : Data Primer, 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar (7 kk/35%) transmigrant adalah lulusan SMP dan yang paling sedikit (2 kk/10%) yaitu lulusan SD.

3) Mata Pencaharian

Mata Pencaharian responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 6
Mata pencaharian responden

No.	Mata Pencaharian	Jumlah (KK)	Persentase (%)
1	Petani	11	55%
2	Wiraswasta	4	20%
3	Guru	5	25%
	Jumlah	20	100%

Sumber : Data Primer, 2022

Berdasarkan tabel diatas sebagian besar responden (11 kk/55%) adalah petani dan yang paling sedikit adalah (4 kk/20%) yaitu wiraswasta.

3. Pelaksanaan Pemberian Sertipikat Hak Milik bagi para transmigran di Desa Mopuya dan Mopugad Kecamatan Dumoga Utara Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara.

a. Transmigran di Desa Mopuya dan Mopugad

Desa Mopuya dan Mopugad merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Dumoga Utara, Kabupaten Bolaang Mongondow, Sulawesi Utara. Desa Mopuya mempunyai luas sebesar 579.34 Ha. Para transmigran awal menempati Desa Mopuya dan Mopugad pada tahun 1974, yaitu pada saat terjadinya bencana alam meletusnya gunung Agung di Bali pada tahun 1963 yang menyebabkan pemerintah pusat akhirnya memindahkan sebagian masyarakat Bali yang beragama Hindu ke Sulawesi Utara demi untuk kesejahteraan rakyat tepatnya di Desa Mopuya dan Mopugad. Saat ini jumlah Kartu Keluarga para transmigran di Mopuya ada 222 Kartu Keluarga dengan jumlah penduduk 639 jiwa, yaitu laki-laki berjumlah 326 orang, dan perempuan berjumlah 313 orang. Desa Mopugad Utara mempunyai luas sebesar 193.5 Ha. Di desa Mopugad Utara terdapat 212 Kartu Keluarga dengan jumlah penduduk 731 jiwa yaitu laki-laki berjumlah 372 jiwa, dan perempuan berjumlah 359 jiwa. Para Transmigran di Desa Mopuya dan

Mopugad sudah memperoleh sertipikat hak milik sejak awal tiba di Desa Mopuya dan Mopugad. Para transmigran masing-masing memperoleh jatah tanah seluas dua hektar oleh pemerintah.

b. Perolehan hak atas tanah transmigran

1) Perolehan hak atas tanah dari Pemerintah

Pelaksanaan program transmigrasi lebih menekankan dalam bidang pertanian terutama pertanian pangan, maka berhasil tidaknya usaha tergantung dari tanahnya yang diusahakan. Untuk menunjang program transmigrasi pemerintah memberikan lahan dengan status hak milik kepada para transmigran. Dalam pasal 29 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian, menyebutkan bahwa Pasal 29 ayat (3) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berupa tanah untuk :

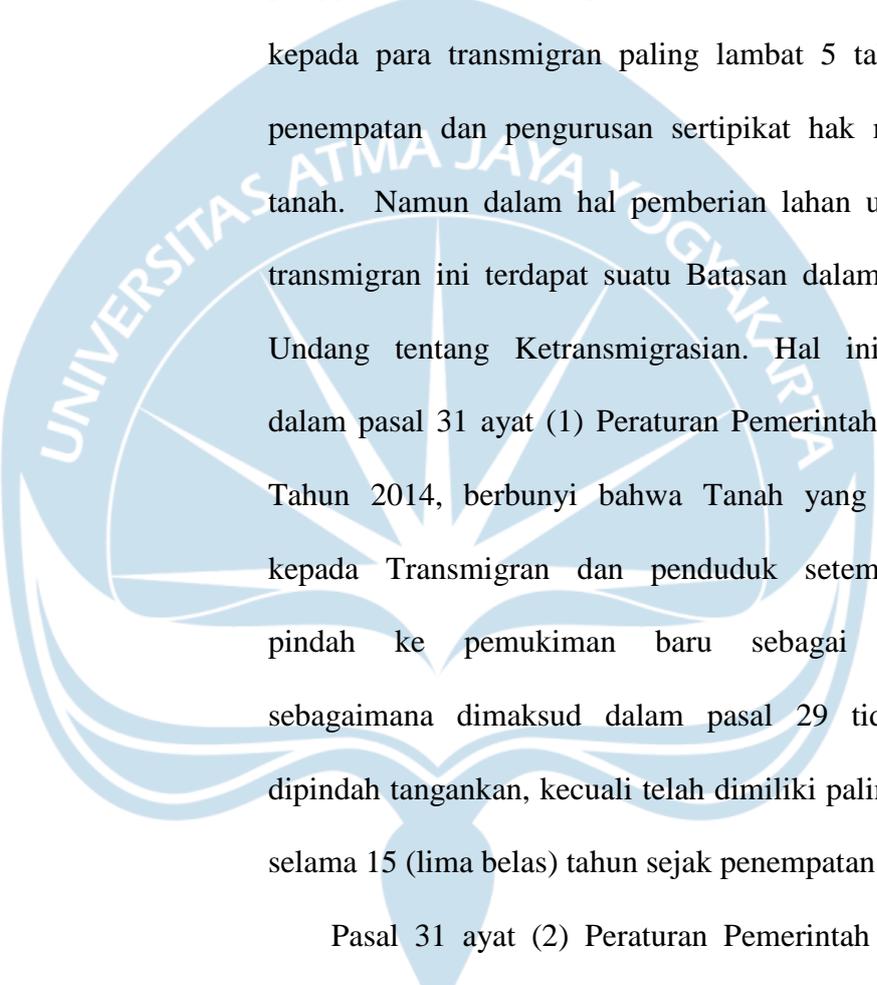
- a. lahan tempat tinggal dan lahan usaha; atau
- b. lahan tempat tinggal

pasal 29 ayat (4) bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dengan status hak milik atas tanah sesuai dengan jenis Transmigrasi dan pola usaha pokok.

Transmigran memperoleh lahan usaha dan lahan tempat tinggal dengan status hak milik juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian disebutkan dalam pasal 13 ayat (1) , yaitu bahwa : Transmigran pada transmigran umum berhak memperoleh bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa :

- a. Perbekalan, pengangkutan dan penempatan di Pemukiman Transmigrasi;
- b. Lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik;
- c. Sarana produksi; dan
- d. Catu pangan untuk waktu tertentu.

Ketentaun selanjutnya mengenai pemberian lahan dengan status hak milik mengenai status tanah program transmigrasi kemudian ditindaklanjuti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang ketransmigrasian (kelanjutannya disebut peraturan pemerintah Nomor 3 Tahun 2014). Bidang tanah yang diberikan berupa tanah untuk tempat tinggal dan lahan usaha. Luas bidang tanah yang diberikan sesuai dengan hasil dari perencanaan Kawasan Transmigrasi.



Pengurusan sertipikat hak milik atas tanah merupakan tanggung jawab Menteri. Menteri memberikan surat keterangan pembagian tanah sebagai legalitas hak untuk penggunaan tanah, sertipikat hak milik akan diberikan kepada para transmigran paling lambat 5 tahun sejak penempatan dan pengurusan sertipikat hak milik atas tanah. Namun dalam hal pemberian lahan untuk para transmigran ini terdapat suatu Batasan dalam Undang-Undang tentang Ketransmigrasian. Hal ini terdapat dalam pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014, berbunyi bahwa Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke pemukiman baru sebagai SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 tidak dapat dipindah tangankan, kecuali telah dimiliki paling singkat selama 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.

Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 2014, berbunyi bahwa Dalam hal terjadinya pemindahtanganan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1), hak atas tanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 menjelaskan bahwa tanah yang telah

diberikan kepada transmigran tidak dapat dipindah tangankan, kecuali telah ditempati paling singkat selama 15 tahun sejak penempatan. Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 menjelaskan bahwa, dalam hal terjadinya pemindahtanganan diluar ketentuan diatas maka hak atas tanah bagi transmigran menjadi hapus.

Pelaksanaan transmigrasi memerlukan tanah yang cukup luas, tanah untuk transmigrasi harus disiapkan dengan matang karena tanah merupakan faktor utama untuk mengsucceskan pelaksanaan transmigrasi. Berdasarkan pasal 11 ayat 1 Undang-Undang No.3 Tahun 1972 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Transmigrasi Presiden mempertimbangkan sosial, ekonomi, pertahanan dan keamanan, dan atas usul dari Menteri Transmigrasi untuk menetapkan daerah yang dianggap tepat dan perlu untuk menjadi daerah Transmigrasi dengan keputusan Presiden. Setelah suatu daerah ditetapkan menjadi daerah transmigrasi kantor wilayah departemen transmigrasi propinsi menentukan lokasi-lokasi tertentu dalam ruang lingkup kerjanya sebagai calon lokasi transmigrasi atau tanah yang dicadangkan untuk dijadikan pemukiman transmigrasi.

Dalam rangka pelaksanaan transmigrasi pemerintah memberikan tanah seluas dua hektar kepada para transmigran di Desa Mopuya dan Mopugad, luas tanah tersebut dibagi dalam tiga bidang tanah. Bidang pertama adalah tanah pekarangan seluas 0,25 hektar, bidang kedua adalah lahan usaha berupa tanah pertanian seluas 0,75 hektar, dan bidang ketiga adalah tanah pertanian seluas 1 hektar.²⁸

Di Desa Mopuya ada 20 responden yang sudah mendapatkan sertipikat hak milik. Sedangkan di Desa Mopugad ada 18 responden yang sudah menerima sertipikat hak milik, namun ada 2 yang belum mengurus sertipikat hak milik karena membeli tanah dari transmigran lain dengan cara transaksi jual beli tanah dibawah tangan.

2) Perolehan hak atas tanah dari jual-beli tanah transmigran dibawah tangan

Transmigran yang sudah memperoleh Sertipikat Hak Milik tidak bisa memperjual belikan tanahnya sebelum 15 tahun menempati tanahnya, jika melanggar ketentuan tersebut maka hak milik atas tanah akan menjadi hapus. Namun ada beberapa transmigran yang

²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak I Nyoman Nuarta selaku Transmigran di Desa Mopugad, pada tanggal 10 januari 2022.

melakukan jual beli tanah sebelum 15 tahun sejak diterbitkan sertipikat, jual beli tanah dilakukan dengan cara jual beli tanah dibawah tangan yaitu transaksi jual beli tanah dengan tidak melibatkan PPAT.

Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan tersebut hanya dibuktikan dengan kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak atau berupa surat pernyataan dari kepala desa yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi.²⁹ Jual beli tanah dibawah tangan ini semestinya tidak boleh dilakukan karena objeknya adalah tanah transmigrasi yang belum ditempati lebih dari 15 tahun oleh pemiliknya seharusnya dipertahankan dan dipelihara kepemilikan tanahnya. Jual beli ini menyalahi atau bertentangan dengan Peraturan Pelaksanaan tentang Penyelenggaraan Transmigrasi pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 yang menentukan sebagai berikut :

- (1) Tanah yang diberikan kepada transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke pemukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 tidak dapat

²⁹ Hasil Wawancara penelitian dengan Bapak I Made Sukarya selaku Kepala Desa Mopuya pada tanggal 24 Februari 2022

dipindahtangan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.

- (2) Dalam hal terjadi pemindah tangan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah bagi transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

Berdasarkan ketentuan diatas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dialihkan atau dipindahtangankan sebelum 15 tahun sejak ditempati, apabila diperjual belikan sebelum 15 tahun sejak ditempati maka hak atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Jual beli tanah dibawah tangan juga mempunyai akibat hukum yang dapat timbul dikemudian hari, yaitu tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan karena tidak mempunyai akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual yang sudah pindah ke kota lain yang tidak diketahui alamat pasti nya, sehingga tanah tersebut tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan.

Tanah transmigran yang dibeli dengan cara transaksi bawah tangan tidak dapat didaftarkan pada kantor Badan

Pertanahan Nasional untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau mengurus balik nama. Di Desa Mopugad terdapat 2 orang yang belum mengurus sertipikat hak milik karena tanah tersebut didapatkan dari transmigran lain dengan cara jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini tentu dapat merugikan pembeli tanah, oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi pihak pembeli agar dapat memberikan kepastian hukum dan memenuhi kepentingan serta hak masing-masing pihak. Jika perjanjian jual beli dilakukan dengan cara transaksi bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat di hadapan Notaris maka aktanya menjadi akta notaril sehingga perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik. Perlindungan yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli yaitu terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek perjanjian. Pihak pembeli juga dapat meminta kepada penjual untuk dapat menjamin objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan, maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga bisa meminta kepada pihak penjual untuk adanya pemberian kuasa

yang tidak dapat ditarik Kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.³⁰

Faktor penyebab para transmigran melakukan jual beli tanah dibawah tangan dikarenakan minimnya pengetahuan transmigran dan juga kurang adanya pengawasan oleh Pemerintah Daerah. Dari hasil wawancara dengan Kepala Desa di Desa Mopuya pada tanggal 24 Februari 2022, alasan para transmigran melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu karena kebutuhan ekonomi. Transmigran yang berada di Desa Mopuya memerlukan biaya untuk pindah ke kota lain yang lebih dekat dengan pusat kota karena para transmigran merasa wilayah transmigran yang mereka tempati fasilitas umum dan fasilitas soisal masih kurang memadai, seperti jalan yang banyak belum di aspal, masih kurangnya transportasi umum, dan masih jauh dari pusat kota sehingga para transmigran harus menempuh

³⁰ Noviyanti, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya: Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, Hal. 45-46.

jarak yang agak jauh jika harus ke pusat kota untuk membeli keperluan dan kebutuhannya.³¹

Tanah transmigran yang sudah ditempati lebih dari 15 Tahun dapat diperjual belikan dengan memenuhi ketentuan yang berlaku dapat dilakukan balik nama sertipikat, Di Desa Mopuya juga terdapat beberapa transmigran yang sudah menjual tanahnya setelah tanahnya telah ditempati lebih dari 15 Tahun.

c. Pemberian Sertipikat Hak Milik bagi para transmigran

Para Transmigran diberikan sertipikat hak milik paling lambat 5 tahun sejak penempatan transmigran, pengurusan sertipikat merupakan tanggung jawab Menteri dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah, pengurusan sertipikat mencakup luasan tanah yang sama dengan luas tanah yang diberikan kepada transmigran, hal ini 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.

Transmigrasi merupakan salah satu program pemerintah termasuk penerbitan sertipikat adalah program pemerintah

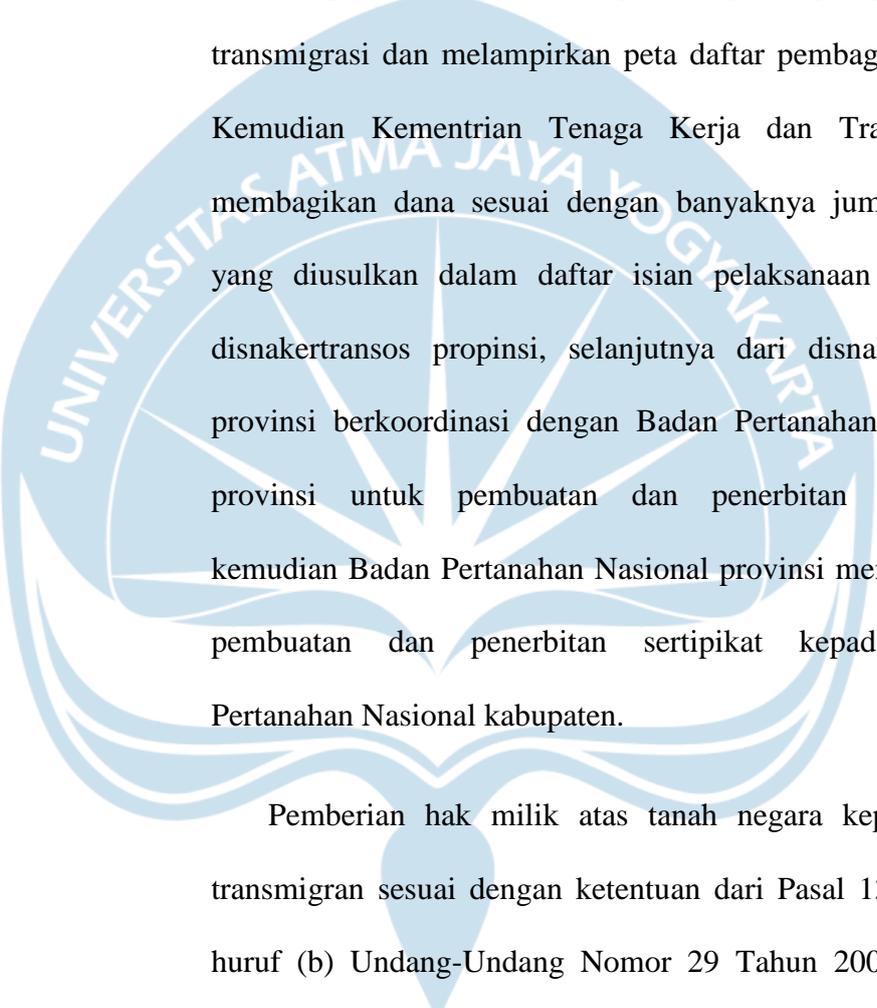
³¹ Hasil wawancara penelitian dengan Bapak I Made Sukarya selaku Kepala Desa Mopuya pada tanggal 24 Februari 2022

sehingga para transmigran tidak ikut serta dalam mengurus penerbitan sertipikat, setelah 2 tahun diberikan tanah pemerintah kemudian menerbitkan sertipikat atas nama masyarakat. Dalam memperoleh sertipikat hak milik masyarakat tidak mengeluarkan biaya dan tidak ada hambatan dalam penerbitan sertipikat hak milik. Tanah yang didapatkan dari pemerintah tidak dapat dijual atau dialihkan sebelum 15 tahun sejak diterbitkan sertipikat hak milik, namun setelah 15 tahun para transmigran bisa dengan bebas menjual-belikan tanah yang diberikan oleh pemerintah.³²

Syarat untuk mendapatkan sertipikat hak milik yaitu harus ada Surat Keputusan Bupati atau Surat Keputusan dari dinas transmigrasi, Surat Keputusan berupa surat tanah dan harus ada surat tanah dari desa untuk transmigrasi, surat keterangan domisili transmigrasi dari desa, KTP, KK, dan pengukuran sesuai surat dari pemerintah yaitu setiap orang mendapatkan 2 hektar. Dalam proses pemberian Sertipikat Hak milik tidak terdapat hambatan dan juga para transmigran tidak dikenakan biaya apapun.

Prosedur penerbitan Sertipikat bagi para transmigran yaitu Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial kabupaten

³² Hasil wawancara dengan Ibu Lily Wongso selaku kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bolaang Mongondow pada tanggal 23 januari 2022.



mengajukan permohonan sertipikat UPT kepada Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi melalui Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Sosial Provinsi dengan dilengkapi lampiran Surat Keputusan Bupati tentang daftar penetapan para calon transmigrasi dan melampirkan peta daftar pembagian lahan. Kemudian Kementerian Tenaga Kerja dan Transmigrasi membagikan dana sesuai dengan banyaknya jumlah lahan yang diusulkan dalam daftar isian pelaksanaan anggaran disnakertransos provinsi, selanjutnya dari disnakertransos provinsi berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional provinsi untuk pembuatan dan penerbitan sertipikat, kemudian Badan Pertanahan Nasional provinsi menyerahkan pembuatan dan penerbitan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional kabupaten.

Pemberian hak milik atas tanah negara kepada para transmigran sesuai dengan ketentuan dari Pasal 13 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang ketransmigrasian juncto Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang ketransmigrasian dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b ditentukan bahwa “transmigran pada transmigrasi umum berhak memperoleh bantuan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa :

b. lahan usaha dan lahan tempat tinggal serta rumah dengan status hak milik; ditentukan bahwa tanah yang diperuntukan bagi transmigran diberikan dengan status hak milik.

Setelah para transmigran memperoleh Sertipikat Hak Milik Para transmigran tidak bisa langsung memperjual belikan tanahnya, karena tanah transmigrasi hanya bisa dialihkan ke ahli waris dan tidak dapat diperjual belikan sebelum 15 tahun sejak diterbitkan sertipikat hak milik, jika melanggar ketentuan tersebut maka hak milik atas tanah akan menjadi hapus. Namun di Desa Mopugad terdapat transmigran yang menjual belikan tanahnya sebelum ditempati lebih dari 15 tahun, dalam hal ini transaksi jual beli tanah dilakukan dengan cara di bawah tangan. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan hanya menggunakan kwitansi dan kertas segel tanpa legalitas dari pemerintah yang berwenang. Jika tanah transmigran sudah dimiliki lebih dari 15 Tahun oleh transmigran awal maka tanahnya bisa dialihkan atau dibalik nama. Proses baliknama sertipikat tanah transmigran yang sudah ditempati lebih dari 15 tahun yaitu dengan membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu, pemilik tanah dan calon pemilik tanah harus mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini mengacu pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, yakni setiap pengurusan balik nama sertipikat tanah harus melalui PPAT. Setelah membuat Akta Jual Beli pemilik tanah bisa langsung mengurus balik nama sertipikat tanah ke kantor BPN dengan melengkapi Identitas diri, Luas letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik. Dan juga dengan melengkapi persyaratannya terlebih dahulu yaitu : Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai, Surat kuasa apabila dikuasakan, Fotokopi Identitas Pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila telah dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum, Sertipikat asli, Akta Jual Beli dari PPAT, Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan atau kuasanya, Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang, Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan aslinya oleh petugas loket,

penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukkan (pada saat pendaftaran hak).³³



³³ Hasil wawancara dengan Bapak Taufik Rifky selaku Kepala Seksi BPN Kabupaten Bolaang Mongondow pada tanggal 25 February 2022