



JURNAL PENGABDIAN RUANG HUKUM (JPRH)
URL : <http://journal.ummat.ac.id/index.php/jprh/index>

UPAYA PENYELESAIAN KONFLIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH TRANSMIGRASI DI DESA ARONGO

*Rahman Hasima¹, Heryanti², Wa Ode Zuliarti³, Isnayanti⁴, Ilham⁵, Ayib Rosidin⁶,
Deschika Gaby Justicia⁷*

^{1...7} Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia

Corresponding Authors Email : rahmanhasima@uho.ac.id

Informasi Artikel

Abstrak

Article History :

Dikirim tanggal : 05 Juni 2025

Revisi Pertama : 05 Juli 2025

Dipublikasikan : 07 Juli 2025

Kata Kunci :

- Pemahaman Hukum
- Batas Tanah
- Hak Atas Tanah

Permasalahan peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan terjadi karena kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi dan banyaknya praktek peralihan hak atas tanah transmigrasi dilakukan melalui jual beli dengan akta dibawah tangan yang menyebabkan hak atas tanah tidak bisa di daftarkan peralihannya.

Penyuluhan hukum ini dilaksanakan di Desa Arongo. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman hukum masyarakat mengenai upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan tanah bagi masyarakat. Metode yang digunakan selama proses kegiatan pengabdian kepada masyarakat meliputi: metode ceramah dipilih untuk memberikan penjelasan langsung mengenai materi penyuluhan hukum terkait dengan prosedur dan penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi dan metode tanya jawab yang memungkinkan masyarakat menggali pengetahuan sebanyak-banyaknya tentang materi penyuluhan.

Hasil yang diperoleh dari kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum di Kelurahan Lalodati dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan terkait ketentuan prosedur dan penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi yang ditunjukkan dengan antusias peserta dalam mengikuti kegiatan penyuluhan hukum dari awal sampai dengan banyaknya pertanyaan yang diajukan peserta pada sesi tanya jawab.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal dengan penetapan ruang hidup sebagai tempat tinggal maupun dalam fungsinya sebagai mata pencaharian di berbagai bidang seperti perikanan, peternakan, pertanian, perkebunan, industri. Perkembangan jumlah penduduk yang besar di Indonesia juga meningkatkan kebutuhan akan lahan untuk perumahan, serta untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi yang membutuhkan ketersediaan sebidang tanah, misalnya untuk perkantoran, hiburan, pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, serta pabrik-pabrik.¹ Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain keterbatasan tanah, pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan sosial, tanah di satu pihak

telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, dan tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, adil dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya.²

Mengatasi permasalahan tersebut, Pemerintah secara tegas melakukan pengaturan-pengaturan dalam hal kepemilikan tanah, serta menata kembali penggunaan tanah tersebut, salah satu usaha yang dilakukan pemerintah adalah dengan melaksanakan program transmigrasi. Menurut Soedharyo Soimin, Program transmigrasi merupakan suatu usaha untuk menyerasikan penyebaran potensi alam dan lingkungan hidup, sehingga mutu kehidupan bisa ditingkatkan diseluruh wilayah Indonesia dan sumber daya manusia bisa didayagunakan secara lebih produktif.³ Tujuan diadakan transmigrasi adalah untuk meratakan persebaran penduduk di seluruh wilayah nusantara, untuk pertahanan dan keamanan lokal nasional, dan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan memberikan kesempatan merubah nasib.

Peralihan hak atas tanah transmigrasi

¹ Michelle Velisia, "Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)", 1. *Jurnal Hukum Adigama* Volume 4 Nomor 2, Desember 2021

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya, Cetakan IV*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm.

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hlm.32.

diatur dalam 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 menyatakan bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan diatas, peralihan hak atas tanah transmigrasi dapat dilakukan jika transmigran telah memiliki tanah transmigrasinya selama 15 (lima belas) tahun. Sebelum waktu 15 (lima belas) tahun, maka tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah transmigrasi. Apabila terjadi peralihan

melalui jual beli maka hak milik atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan dikemudian hari.

Desa Aronggo adalah salah satu desa yang terletak di Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan Propinsi Sulawesi Tenggara, dimana wilayahnya memiliki luas 22 km² dan menjadi salah satu daerah tujuan transmigrasi. Banyak penduduk transmigran yang menerima lahan pertanian/perkebunan untuk didayagunakan. Jumlah penduduk Desa Aronggo 1.044 jiwa, yang terdiri dari 540 orang laki-laki dan 504 perempuan dengan jumlah kepala keluarga 292 KK. Mata pencarian masyarakat Desa Aronggo adalah yakni Petani 395 orang, Pedagang 22 orang, Buruh Tani 50 orang, dan ASN/TNI/POLRI 20 orang. Sebagian besar penduduk Desa Aronggo adalah penduduk transmigrasi yang berasal dari pulau Jawa dan Bali.

Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20, 26, 28, UUPA dan Pasal 37, 41, 42 dan 43 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, maka pada pemilik hak atas tanah tersebut diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan haknya dan terlebih dahulu melalui perbuatan hukum suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Demikian pula halnya jika sertifikat hak atas tanah apabila ingin dijadikan sebagai jaminan hutang seseorang, maka pemilik jaminan atau kuasanya yang dibuktikan dengan Akta Kuasa secara otentik harus hadir dan menandatangani surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang tersebut pada lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit tersebut.⁴

Kenyataan di lapangan terjadi peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo sebelum jangka waktu 15 (lima belas) tahun. Sehingga peralihan

tersebut tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh PPAT sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual dalam hal ini transmigran telah kembali ke daerah asalnya dan tidak diketahui alamat pastinya berada. Untuk menyiasati ketentuan tersebut maka dilakukan jual beli tanah secara dibawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kuitansi atau surat keterangan desa. Seiring berjalannya waktu, jual beli tanah dibawah tangan menimbulkan problematika mengenai kepastian hukum subjek dan objek hak milik atas tanah transmigrasi tersebut.⁵

Peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo terjadi karena penduduk transmigrasi meninggalkan lahan pertanian/perkebunannya dan kembali ke daerah asal, penduduk transmigrasi mengalihkan tanahnya dengan cara menjual lahan pertanian/perkebunannya kepada sesama transmigran yang masih bertahan bahkan menjual lahannya tersebut kepada pihak lain, dan ada juga yang mengalihkan dengan

⁴ 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)" *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6 No.1 Desember 2019, hlm:57-76, <http://doi.org/10.5281/zenodo.3600659>

⁵ Nur Nashriany Jufri dan Ismi Fadjriah Hamzah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemindahtanganan Bidang Tanah Transmigrasi Berdasarkan Pasal 31 PP Nomor 3 Tahun 2014" *Jurnal Lakidende Law Review*, Volume 2 No.3, Desember 2023, hlm.525-526

diwariskan kepada anak dan cucunya, serta yang di hibahkan kepada orang lain baik tetangganya maupun saudaranya, Selain itu ada juga yang ditinggalkan begitu saja tanpa dialihkan kepada siapapun. Namun dalam proses peralihan hak atas tanah lahan pertanian/perkebunan mereka tersebut tidak memenuhi prosedur hukum atau bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku. sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Ketransmigrasian.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan surat jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dibawah tangan. Setelah kedua belah pihak menandatangani surat jual beli tersebut maka pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak kepada pihak penjual, dan sebaliknya pihak penjual menyerahkan asli sertifikat hak milik atas tanah yang diperjualbelikan tersebut kepada pembeli. Hal ini yang nantinya akan menjadi masalah dikemudian hari ketika pihak pembeli akan melakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan setempat atau apabila pihak pembeli ingin menjadikan sertipikat tanah yang dibelinya tersebut

sebagai jaminan hutangnya. Sehingga pihak pembeli hanya menyimpan sertifikat tanah atas nama penjual tanpa dapat melakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama mereka. Bahkan banyak yang ingin menjadikan sertifikat atas tanah yang telah mereka beli tersebut untuk dijadikan jaminan hutang pada bank namun ditolak karena jaminan sertifikat tanah tersebut masih atas nama pihak penjual.

Dengan demikian, agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi, maka perlu dilakukan penyuluhan hukum mengenai upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan dengan harapan dapat memberikan solusi dan pengetahuan kepada masyarakat sehingga mendapatkan kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah transmigrasi.

Berdasarkan hasil deskripsi analisis situasi diatas, terdapat beberapa masalah yang dihadapi oleh mitra dalam hal ini Desa Arongo terkait upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi. Umumnya mitra belum sepenuhnya memahami prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi. Secara spesifik dapat dijabarkan masalah yang dialami oleh mitra yaitu sebagai berikut: (1) kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat

mengenai prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi, (2) banyaknya praktek peralihan hak atas tanah transmigrasi dilakukan melalui jual beli dengan akta dibawah tangan, (3) banyak terjadi konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi yang disebabkan hak milik atas tanah tidak bisa di daftarkan peralihannya.

Berdasarkan permasalahan tersebut, tujuan kegiatan penyuluhan ini adalah untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman hukum masyarakat mengenai upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi di Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan tanah bagi masyarakat.

B. Metode pengabdian

Tahapan kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang akan dilakukan sebagai berikut: (a) tahap persiapan meliputi: survey; pemantapan dan penentuan lokasi dan sasaran; penyusunan bahan/materi pelatihan, yang meliputi: bahan tayangan atau slide powerpoint, (b) tahap pelaksanaan meliputi: (1) Penjelasan materi tentang

peningkatan pengetahuan dan pemahaman hukum masyarakat dalam penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi. Sesi ini juga menitikberatkan pada pemberian penjelasan mengenai prosedur serta penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi sebagai bentuk edukasi kepada masyarakat masyarakat Kelurahan Lalodati, (2) kegiatan penyuluhan hukum tentang peningkatan pemahaman hukum masyarakat dalam upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi dilakukan oleh tim pengabdian masyarakat dari perguruan tinggi dengan melibatkan mahasiswa.

Metode yang digunakan selama proses kegiatan pengabdian kepada masyarakat meliputi: (a) metode ceramah dipilih untuk memberikan penjelasan langsung mengenai materi penyuluhan hukum terkait dengan peningkatan pemahaman hukum masyarakat dalam upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi, (b) metode tanya jawab yang memungkinkan masyarakat menggali pengetahuan sebanyak-banyaknya tentang materi penyuluhan.

C. Hasil dan Pembahasan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan pada hari Sabtu, tanggal 14 Desember 2024 pada pukul 09.00-12.00 wita di Kantor Desa Arongo Kecamatan Landono Kabupaten Konawe Selatan yang dihadiri peserta

yang terdiri dari perangkat desa dan masyarakat Desa Arongo. Pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum berjalan dengan tertib, aman dan lancar. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan atas dasar kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi dan adanya praktek serta konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi dilakukan melalui jual beli dengan akta dibawah tangan. Dalam upaya meningkatkan pengetahuan dan pemahaman hukum masyarakat terkait upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi, maka dilaksanakan kegiatan penyuluhan hukum kepada masyarakat sebagai salah satu alternatif dalam menjawab permasalahan tersebut yang diawali dengan pemaparan materi oleh tim pengabdian, seperti pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Penyampaian Materi Penyuluhan Hukum

Setelah pemaparan materi penyuluhan hukum tentang upaya penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi dilanjutkan dengan sesi diskusi atau tanya jawab dengan peserta terkait prosedur peralihan hak atas tanah transmigrasi melalui jual beli. Sekaligus yang diberikan tanggapan oleh tim pengabdian atas pertanyaan yang diajukan peserta seperti pada gambar 2 dan 3 berikut ini.



Gambar 2. Peserta yang mengajukan pertanyaan



Gambar 3. Tim Menanggapi Pertanyaan Peserta Penyuluhan

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”.

Pemberian kepemilikan hak atas tanah bagi transmigrasi merupakan suatu kewajiban pemerintah dan masyarakat agar dapat mengurangi atau bahkan menghilangkan permasalahan-permasalahan yang akan berdampak terhadap stabilitas nasional. Selain itu, untuk lebih meningkatkan pemberian jaminan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi transmigrasi dalam rangka lebih menumbuhkembangkan upaya pemberdayaan warga masyarakat didalam proses kepemilikan hak atas tanah 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 perundang-undangan

yang berlaku.” Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas 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 yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Peralihan hak atas tanah transmigrasi diatur dalam 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 menyatakan bahwa:

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

- (1). Hak atas tanah bagi transmigrasi dan penduduk setempat menjadi hapus.
- 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.
- 5) Tanah yang kembali dikuasai negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan untuk kepentingan pembangunan dan pengembangan Kawasan Transmigrasi.
- 6) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri setelah berkoordinasi dengan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- 7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Menteri.

Berdasarkan ketentuan diatas,

peralihan hak atas tanah transmigrasi dapat dilakukan jika transmigran telah memiliki tanah transmigrasinya selama 15 (lima belas) tahun. Sebelum waktu 15 (lima belas) tahun, maka tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah transmigrasi. Apabila terjadi peralihan melalui jual beli maka hak milik atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan dikemudian hari.

Pensertipikatan tanah transmigrasi saat ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pengurusan Hak Atas Tanah Transmigran. Menteri bertanggung jawab atas pengurusan hak atas tanah transmigran, Pengurusan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah berdasarkan asas dekosentrasi dan tugas pembantuan. Pengurusan hak atas tanah dilaksanakan pada tanah Hak Pengelolaan. Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Menteri ini meliputi pengukuran dan pemasangan tanda batas bidang tanah, tata cara pembagian tanah, pemberian surat keterangan pembagian tanah, dan tata cara pengurusan Sertipikat Hak Milik.

Kewajiban dan tanggung jawab peserta transmigrasi dalam pengelolaan tanah transmigrasi salah satunya yaitu tidak

memperjualbelikan dan tidak melakukan pemindahan hak dari tanah yang diperoleh dari program transmigrasi, yaitu pemerintah melarang memperjualbelikan tanah-tanah hak transmigran di dalam tenggang waktu yang tercantum dalam buku tanah, sertipikat dan keputusan pemberian hak, yakni 15 (lima belas) Tahun sesuai ketentuan tersebut dalam pasal 31 PP No.3 Tahun 2014.

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 transmigrasi tersebut sejak lama.

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, diantaranya:

- 1) Persoalan administrasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah

yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing; 2) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata; dan 3) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.⁶ Selain itu, sengketa tanah terjadi karena persediaan tanah yang terbatas sedangkan kebutuhan pendudukan akan tanah terus meningkat; ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah; tanah terlantar dan resesi ekonomi, pluralisme hukum tanah dimasa kolonial, persepsi dan kesadaran "hukum" masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah; inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah; reformasi; kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan; lemahnya sistem administrasi pertanahan; tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah.⁷

Kasus pertanahan yang sering terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan antara lain:⁸

- 1) Rakyat berhadapan dengan birokrasi

⁶ Sariana Asri dan Sabri Samin "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kecamatan Kajang" *Jurnal Siyasatuna*, Volume 1 Nomor 3 September 2020.

⁷ Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo" *Jurnal Kodifikasi*, Volume 7 No. 1 Tahun 2013.

⁸ Adonia Ivonne Laturette, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat" *Jurnal Sasi* Vol.22 No.2 Bulan Juli - Desember 2016.

- 2) Rakyat berhadapan dengan Perusahaan negara
- 3) Rakyat berhadapan dengan Perusahaan swasta
- 4) Konflik antara rakyat

Permasalahan tanah yang muncul semakin kompleks. Pemicunya tak sebatas aspek ekonomi saja melainkan sosial dan budaya. Kasus pertanahan, dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UUPA menyatakan bahwa konflik pertanahan adalah peselisihan/pertentangan antara orang perseorangan, kelompok, golongan organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau telah berdampak luas secara politis.

Dalam penyelesaian sengketa atas tanah, dikenal dua jalur penyelesaian yaitu jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi berarti proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, sedangkan jalur non-litigasi berarti proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau *alternative dispute resolution*. *Alternative Dispute Resolution* (ADR) pertama kali muncul di Amerika Serikat dan merupakan jawaban dari ketidakpuasan masyarakat atas sistem penyelesaian sengketa dari pengadilan di negaranya, hal ini dikarenakan

penyelesaian sengketa di pengadilan atau melalui jalur litigasi biasanya memakan waktu yang lama, biaya yang mahal, dan belum tentu memberikan kepuasan bagi dua pihak yang bersengketa (*win-win solution*).⁹ Dalam dimensi yuridis penguasaan tanah dan pemilikan tanah memerlukan perlindungan, implikasinya harus terdapat perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan pemilikan tanah dan perlakuan yang adil terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Dalam penyelesaian sengketa tanah bisa dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi.¹⁰ Pertama, penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan tata cara penyuluhan untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang kontroversial, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan intervensi dengan partisipasi aktif. untuk mencapai kontribusi terhadap hal-hal yang disepakati dengan kesepakatan bersama.

Kedua, penyelesaian sengketa melalui pengadilan. semua sengketa tanah dapat

⁹ Fitriah Faisal dkk, "Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Melalui Jalur Non-Litigasi Di Desa Abelisawah Kecamatan Anggalomoare Kabupaten Konawe" *Anoa: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol.3 No.2 Oktober 2022.

¹⁰ Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia" *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2 Nomor 2, April 2022

dibawa ke pengadilan baik di pengadilan umum dan pengadilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi bahwa relatif banyak sengketa tanah yang ditemukan tidak efektif, memakan waktu dan mahal untuk diselesaikan melalui peradilan. Dari segi hukum, masalah tanah tidak mudah untuk diselesaikan, dan dalam beberapa kasus tidak jarang banyak pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam masalah/sengketa yang diangkat di pengadilan. Pemahaman bersama tentang konsep tersebut diperlukan untuk mengembangkan pemahaman bersama yang mengarah pada keputusan yang sehat dan adil bagi para pihak yang mencari keadilan.

Selain jalur litigasi dan nonlitigasi, sebagai alternatif, biasanya mengajukan keluhan kepada kantor pertanahan. Pengajuan dapat dilakukan dengan mengajukan keluhan ini secara tertulis melalui kotak surat, situs web, atau meja keluhan sesuai departemen. Prosedur pengaduan oleh Kantor Pertanahan mencakup pengiriman berkas pengaduan tertulis ke Kantor Pendaftaran Tanah. Berkas pengaduan tersebut kemudian dibawa ke kantor pendaftaran tanah dan diteruskan ke kepala kantor pendaftaran tanah. Setelah persyaratan terpenuhi,

mereka akan dikirim ke petugas yang didelegasikan yang berwenang untuk menangani kasus tersebut. Perkara, proses pengelolaan pengaduan pendaftaran pengaduan diterima oleh pejabat yang berwenang, penanggung jawab memulai pendataan, verifikasi, dan kesaksian, apakah pengaduan merupakan kewenangan pengaduan, dan pengaduan sesuai dengan kewenangan kementerian. Menganalisis apakah dilaporkan kepada kepala kantor pertanahan. Namun, jika hasilnya di luar tanggung jawab kementerian, kasus akan dikembalikan ke pemohon, tetapi kementerian dapat memfasilitasi penyelesaian melalui mediasi.¹¹

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam menyelesaikan permasalahan tanah transmigrasi pemerintah daerah Kabupaten Konawe Selatan bekerjasama dengan Pengadilan Negeri Andolo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan membuat suatu kebijakan agar penyelesaian masalah tanah transmigrasi dapat diselesaikan secara efektif dan efisien.

D. Kesimpulan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum di Desa Arongo dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat

¹¹ Rahman Hasima, dkk, "Penyuluhan Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Desa Onembute" *Jurnal ANOA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol.5 No.1, Mei 2024, 78-88

Desa Arongo Kecamatan Landonu Kabupaten Konawe Selatan terkait ketentuan prosedur dan penyelesaian konflik peralihan hak atas tanah transmigrasi yang ditunjukkan dengan antusias peserta dalam mengikuti kegiatan penyuluhan hukum dari awal sampai dengan banyaknya pertanyaan yang diajukan peserta pada sesi tanya jawab.

Jurnal Hukum Adigama Volume 4 Nomor 2, Desember 2021.

Nur Nashriany Jufri dan Ismi Fadjriah Hamzah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemindahtanganan Bidang Tanah Transmigrasi Berdasarkan Pasal 31 PP Nomor 3 Tahun 2014" *Jurnal Lakidende Law Review*, Volume 2 No.3, Desember 2023.

Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia" *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2 Nomor 2, April 2022.

DAFTAR PUSTAKA

- Adonia Ivonne Laturette, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat" *Jurnal Sasi* Vol.22 No.2 Bulan Juli - Desember 2016.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan IV, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Fitriah Faisal dkk, "Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Melalui Jalur Non-Litigasi Di Desa Abelisawah Kecamatan Anggalomoare Kabupaten Konawe" *Anoa: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol.3 No.2 Oktober 2022.
- Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo" *Jurnal Kodifikasi*, Volume 7 No. 1 Tahun 2013.
- Michelle Velisia, "Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)", Rahman Hasima, dkk, "Penyuluhan Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Desa Onembute" *Jurnal ANOA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol.5 No.1, Mei 2024, 78-88.
- Sariana Asri dan Sabri Samin "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kecamatan Kajang" *Jurnal Siyasatuna*, Volume 1 Nomor 3 September 2020.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001.
- 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)" *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6 No.1 Desember 2019, hlm:57-76, DOI: <http://doi.org/10.5281/zenodo.3600659>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah
(Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

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
(Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2014 Nomor 9;
Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 5497).