

PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI LOKASI TRANSMIGRASI TAMBAK SARI MENJADI HAK GUNA USAHA OLEH BADAN PERTANAHAN SUMBAWA BARAT

THE PROCESS OF TRANSITIONING LAND RIGHTS IN THE TRANSMIGRATION LOCATION OF TAMBAK SARI TO RIGHT TO CULTIVATE BY THE WEST SUMBAWA LAND AGENCY

FATMA ALMAQIAH

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: fatmaalmaqiah@gmail.com

WIWIEK WAHYUNINGSIH

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: wiewiekwahyuningsih@unram.ac.id

ABSTRAK

Masyarakat Tambak Sari merupakan masyarakat Transmigrasi yaitu program pemerintah yang ditempatkan di Kabupaten Sumbawa Barat. Pada tahun 1999, terdapat 364 Kepala Keluarga yang ikut terlibat dalam program transmigrasi tersebut. Kawasan Tambak Sari dijadikan sebagai pemukiman Transmigrasi dan Lahan Tambak Udang dengan jenis Hak Guna Usaha. Sertipikat HGU warga transmigrasi diagunkan di Bank untuk modal usaha bekerja sama dengan PT. Sekar Abadi Jaya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis proses peralihan Hak Atas Tanah di lokasi transmigrasi Tambak Sari menjadi Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat, serta apa hambatan yang timbul dalam proses peralihan Hak Atas Tanah di lokasi transmigrasi Tambak Sari menjadi Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat serta solusi mengatasi hambatan tersebut. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), metode pendekatan konseptual (conseptual approach) dan metode pendekatan sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian ini didapatkan hasil bahwa peralihan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat dilakukan melalui proses lelang *Non-Ekseksi*; dan faktor penghambat dalam proses peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat yaitu Masyarakat Tambak Sari menganggap bahwa tanah yang dijadikan lahan usaha tambak udang tersebut milik warga transmigrasi. Upaya yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat yakni denga meluruskan kesalahpahaman masyarakat transmigrasi Tambak Sari dengan upaya pendekatan penyelesaian yakni melalui mediasi.

Kata kunci : *Hak Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Hak Guna Usaha*

ABSTRACT

The Tambak Sari community consists of Transmigration residents, participants in a government program placed in West Sumbawa Regency. In 1999, there were 364 families involved in the transmigration program. The Tambak Sari area was designated as a Transmigration settlement and shrimp pond area under the Right to Cultivate. The certificates of Right to Cultivate belonging to transmigration residents were mortgaged to banks for business capital in cooperation with PT. Sekar Abadi Jaya. This study aims

to examine and analyze the process of transferring Land Rights in the Tambak Sari transmigration location into Right to Cultivate by the West Sumbawa Land Agency, as well as the obstacles that arise in the process of transferring Land Rights in the Tambak Sari transmigration location into Right to Cultivate by the West Sumbawa Land Agency and solutions to overcome these obstacles. The types of research used in this thesis are empirical legal research using the statute approach, conceptual approach, and sociological approach methods. Based on the results of this research, it was found that the transfer of Right to Cultivate in the Tambak Sari transmigration location conducted by the West Sumbawa Land Agency is carried out through the Non-Execution auction process. The inhibiting factor in the process of transferring ownership of the Right to Cultivate in the Tambak Sari transmigration location by the West Sumbawa Land Agency is that the Tambak Sari Community considers that the land used for shrimp pond business is owned by transmigration residents. Efforts made by the West Sumbawa Land Agency include correcting the misunderstanding of the Tambak Sari transmigration community through mediation.

Keywords: *land rights, land rights transition, cultivation rights*

I. PENDAHULUAN

Bagi kehidupan manusia tanah merupakan hal yang sangat penting. Tanah itu sendiri tidak bisa dipisahkan dengan kehidupan manusia. Apalagi Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, yang mayoritas penduduknya bercocok tanam dan mendapatkan hasil dari cocok tanam tersebut. Tanah disamping digunakan untuk pertanian juga untuk pembangunan gedung, perkantoran, pertokoan, perumahan dan sebagainya, sehingga pemanfaatan tanah sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.¹ Oleh karena itu, dibutuhkannya kepastian hukum untuk memberikan jaminan hukum dalam kepemilikan suatu bidang tanah.

Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.²

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal antara lain³

¹Rina Rizqika Aolia, *Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Kepada Mas Yara Kat (Studi Di Kantor Bpn Kabupa Ten Lombok Utara)*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram Volume 1, Issue 2, (2021): 155

²Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011): 289

³Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010):1

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Masyarakat Tambak Sari merupakan masyarakat Transmigrasi yaitu program pemerintah yang ditempatkan di Kabupaten Sumbawa Barat. Pada tahun 1999, terdapat 364 Kepala Keluarga yang ikut terlibat dalam program transmigrasi tersebut. Kawasan Tambak Sari dijadikan sebagai pemukiman Transmigrasi dan Lahan Tambak Udang. Setelah memenuhi syarat dan berbagai prosedur yang dilewati, Desa Tambak Sari terpilih menjadi kawasan Transmigrasi pada tahun 2000.

Berdasarkan Undang-undang (UU) Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian, Pasal 1 angka 4 menentukan bahwa:

Kawasan Transmigrasi adalah Kawasan budidaya yang memiliki fungsi sebagai permukiman dan tempat usaha Masyarakat dalam satu sistem pengembangan berupa wilayah pengembangan transmigrasi atau lokasi Permukiman Transmigrasi.

Pada Kawasan transmigrasi umum warga transmigrasi berhak memperoleh bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa:

- a. perbekalan, pengangkutan, dan
- b. penempatan di Permukiman Transmigrasi;
- c. lahan usaha dan lahan tempat tinggal
- d. beserta rumah dengan status hak milik;
- e. sarana produksi; dan
- f. catu pangan untuk jangka waktu tertentu

Dalam konteks hak memperoleh sebuah rumah serta lahan pekarangan, para warga memperoleh lahan seluas 500 M² dengan sertifikat hak milik atas nama warga masing-masing serta lahan usaha berupa tambak udang dengan jenis Hak Guna Usaha yang dalam praktiknya, Sertipikat HGU warga transmigrasi diagunkan di Bank untuk modal usaha bekerja sama dengan PT. Sekar Abadi Jaya.

Pada tahun 2012 kedudukan PT. Sekar Abadi Jaya beralih kepada PT. Bumi Harapan Jaya dengan tetap melanjutkan bisnis tambak udang. Namun, dalam peralihan hak atas

tanah tersebut masyarakat sebagai warga transmigrasi tidak mengetahui seperti apa proses peralihan tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat.

Dari adanya persoalan yang dialami tersebut, diperlukan adanya kepastian hukum dari Badan Pertanahan Sumbawa Barat mengenai proses peralihan Sertifikat Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari agar tidak terjadi kesalahpahaman antara beberapa pihak termasuk warga transmigrasi itu sendiri.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis proses peralihan Hak Atas Tanah di lokasi transmigrasi Tambak Sari menjadi Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat dan untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang timbul dalam proses peralihan Hak Atas Tanah di lokasi transmigrasi Tambak Sari menjadi Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat serta solusi dalam mengatasi hambatan tersebut.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*coceptual approach*), dan pendekatan sosiologis. Sumber data dan bahan hukum pada penelitian ini yaitu terdiri bahan kepustakaan dan data lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, wawancara dan observasi yang kemudian data tersebut dianalisis dengan cara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan permasalahan yang erat kaitannya dengan permasalahan ini.

III. PEMBAHASAN

1.1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Lokasi Transmigrasi Tambak Sari menjadi Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat

Proses peralihan hak atas tanah di Desa Tambak Sari merupakan lokasi permukiman transmigrasi Eks UPT. Tambak Sari penempatan tahun 1999 sejumlah 364 Kepala Keluarga dengan pola Tambak Inti Rakyat memperoleh lahan pekarangan masing-masing seluas 5 are dan Tambak Udang seluas 299 Ha serta sudah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, namun, sertifikat untuk Hak Guna Usaha dengan pemegang Hak Atas Tanah yaitu PT. Sekar Abadi Jaya ini diagunkan di Bank untuk modal usaha.

Yang awalnya usaha tambak udang tersebut berjalan dengan baik selama 3 (tiga) tahun. Berawal tahun 2000 sebagai akibat dari krisis moneter dan krisis ekonomi kegiatan bisnis macet dan pada tahun 2001 kegiatan tambak udang tersebut berhenti sama sekali dan tidak diusahakan dengan baik oleh warga transmigran.

Pada tahun 2012, karena tanah tersebut tidak diusahakan dengan baik maka dilakukannya peralihan Hak Atas Tanah yang semula pemegang Hak Atas Tanah tersebut

PT. Sekar Abadi Jaya dan beralih kepada PT. Bumi Harapan Jaya dan tetap melanjutkan bisnis tambak udang tersebut. Desa Tambak Sari telah ditetapkan sebagai desa definitive melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 dan hak-hak transmigran telah dipenuhi seluruhnya termasuk Sertifikat Hak Milik untuk lahan pekarangan. Maka, berdasarkan Pasal 32 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 pengembangan permukiman transmigrasi selanjutnya sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Namun, setelah masyarakat Tambak Sari menerima sertifikat untuk lahan pekarangan, mereka menganggap bahwa Tambak Udang tersebut juga menjadi milik masing-masing warga transmigrasi dan ingin mengambil alih Hak Atas Tanah tersebut menjadi milik masyarakat transmigrasi, menurut keterangan Bapak Rustam selaku warga transmigrasi menyatakan:

“Pemerintah kan mengatakan bahwa kami para transmigran akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Lahan Pekarangan serta Tambak Udang”⁴

Karena yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut adalah sebuah badan hukum yaitu PT. Sekar Abadi Jaya yang sekarang telah beralih kepada PT. Bumi Harapan Jaya. Masyarakat Transmigrasi Tambak Sari dengan PT. Sekar Abadi Jaya melakukan kerjasama untuk menjalankan usaha tambak udang tersebut dengan melakukan penanaman modal kepada Bank Harfa. Hubungan kerjasama antara badan usaha dengan transmigran dilaksanakan berdasarkan izin pelaksanaan transmigrasi dari Menteri.

Badan Usaha berkewajiban membantu perolehan permodalan, bertindak sebagai penjamin, meningkatkan teknis usaha, menampung dan memasarkan hasil usaha. Sedangkan, transmigran berkewajiban menyediakan lahan, hasil usaha, bahan baku, tenaga kerja dan mengembalikan permodalan. Untuk itu, dalam hal ini yang bertindak sebagai badan hukum yang membantu perolehan permodalan yaitu PT. Sekar Abadi Jaya dan yang bertindak sebagai warga transmigran yaitu warga Tambak Sari. Peralihan Hak Atas Tanah tersebut terjadi melalui pelelangan dikarenakan badan hukum sebelumnya yaitu PT. Sekar Abadi Jaya mengalami kredit macet dan setelah dilakukan pelelangan PT. Bumi Harapan Jaya menjadi pemenang lelang tersebut.

Hak Atas Tanah yang terdapat di Tambak Sari merupakan tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Badan Administrasi Kependudukan dan Mobilitas Penduduk Atas Tanah di Kabupaten Sumbawa, Nusa Tenggara Barat. Pemberian Hak untuk bidang usaha yang akan dipergunakan untuk Tambak Udang dan Pemukiman Transmigrasi atas bidang tanah dengan pengukuran kadasteral seluas 299 Ha (*dua ratus Sembilan puluh Sembilan hektar*), yang terletak di Desa Senayan, Kecamatan Seteluk, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Bidang tanah tersebut merupakan tanah Negara bekas sebagian Hak Guna Usaha No. 7/Senayan tertulis atas nama PT. Sekar Abadi Jaya, yang berkedudukan di Surabaya, yang dikuasai oleh Badan Administrasi Kependudukan dan Mobilitas Penduduk.

⁴Hasil Wawancara Dengan Rustam, Warga Transmigrasi Tambak Sari, Tanggal 20 Desember 2022

Berdasarkan surat Kepala Badan Administrasi Kependudukan dan Mobilitas Penduduk subyek Hak bagi pemberian Hak Pengelolaan Transmigrasi adalah Badan Administrasi Kependudukan dan Mobilitas Penduduk. Jadi, dalam hal ini Pemerintah bermaksud melimpahkan kewenangan pelaksanaan hak menguasai Negara kepada Badan Administrasi Kependudukan dan Mobilitas Penduduk untuk dipergunakan sebagai tambak udang dan lokasi pemukiman transmigrasi atas tanah seluas 299 Ha (*dua ratus Sembilan puluh Sembilan hektar*) sebagaimana dipetakan dalam peta Bidang Tanah tanggal 5 September 2000 Nomor 101/Senayan/2000 yang terletak di Desa Senayan, Kecamatan Seteluk, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Segala akibat yang timbul karena pemberian Hak Pengelolaan ini, termasuk tindakan penguasaan tanah serta penggunaan dan pemanfaatannya menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Bidang tanah tersebut harus diberi batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta harus dipelihara keadaannya.
- 3) Penerima hak diharuskan membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp. 0,- (nol rupiah).
- 4) Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan sifat serta tujuan dari hak yang diberikan.

Secara yuridis peralihan Hak Guna Usaha dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan (*imbreg*) dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Guna Usaha, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁵

Peralihan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat dilakukan melalui proses lelang. Peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang

⁵Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009): 299-300

non-eksekusi, Kepala Kantor Pertanahan wajib meminta keterangan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :⁶

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. Sertifikat:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Usaha atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar;
 - 2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; dan
 - 3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, melampirkan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian.

Berdasarkan hasil penelitian, lelang atas tanah pada proses peralihan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari merupakan jenis Lelang Non-Eksekusi. Dimana dalam Lelang Non-Eksekusi barang yang dikuasi/dimiliki oleh instansi Pemerintah Pusat/Daerah dan Badan Usaha Milik Negara/Daerah dalam rangka penghapusan, dan lelang sukarela terhadap hak atas tanah atau Hak Guna Usaha yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.⁷

Adapun syarat-syarat pendaftaran peralihan hak melalui lelang harus memenuhi syarat-syarat formil yakni, Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.

Dengan telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Guna Usaha dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak, pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya lelang tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka lelang tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Berdasarkan hasil penelitian, setelah dibuat berita acara lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang maka pemindahan hak atas tanah atau Hak Guna Usaha dari pemegang haknya yang semula yaitu PT. Sekar Abadi Jaya sebagai penjual lelang

⁶Ibid, hlm. 391-392

⁷Hasil Wawancara Dengan Lalu Firman Sukmajaya, Pejabat Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Sumbawa Barat, Tanggal 10 Januari 2023.

kepada pihak lain yaitu PT. Bumi Harapan Jaya sebagai pembeli lelang. Dalam proses pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan untuk pihak ketiga agar mengetahui adanya lelang tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Sumbawa Barat.

Adapun proses peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat pelaksanaannya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dimana dalam aturan ini persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses yang bertindak sebagai pemohon yaitu PT. Bumi Harapan Jaya.

Dalam proses peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha juga menggunakan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Dalam proses peralihan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat menggunakan Panitia Pemeriksaan B, Tim Peneliti dan Petugas Konstatasi.

Panitia Pemeriksaan Tanah B dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Usaha. Dan melaksanakan peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat menggunakan Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dimana, dalam aturan ini terdapat syarat-syarat permohonan Hak Guna Usaha yang diajukan secara tertulis mengenai pemohon yaitu PT. Sekar Abadi Jaya selaku badan hukum. Dan mengenai data yuridis dan data fisik yaitu dasar penguasaannya melalui akta pelepasan bekas sebagian Hak Guna Usaha atas nama PT. Sekar Abadi Jaya atas bidang tanah dengan pengukuran kadasteral seluas 299 ha (*dua ratus Sembilan puluh Sembilan hektar*) yang terletak di Desa Senayan, Kecamatan Seteluk, Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 8 Agustus 2000 Nomor 560 1/36/2000 dan tanah tersebut akan di pergunakan untuk tambak udang dan pemukiman transmigrasi.

2.2. Hambatan Dalam Proses Peralihan Kepemilikan Hak Guna Usaha di Lokasi Transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat

Dalam proses peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat terdapat faktor penghambat yakni, Masyarakat Tambak Sari menganggap bahwa tanah yang dijadikan lahan usaha tambak udang tersebut milik warga transmigrasi. Masyarakat ingin tanah tersebut menjadi milik mereka seperti yang dijanjikan oleh Pemerintah. Padahal, dalam program transmigrasi tersebut masyarakat Tambak Sari hanya dapat memiliki sertifikat hak milik untuk

lahan pekarangan, sedangkan untuk lahan usaha tambak udang dijadikan sebagai usaha untuk mengembangkan pola usaha yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang dimana dalam usaha tersebut terdapat badan usaha yang menjalin kerjasama dengan transmigran.

Hubungan kemitraan usaha antara badan usaha dan transmigran pada pelaksanaan transmigrasi dituangkan dalam perjanjian kemitraan yang mengatur pokok-pokok yang diperjanjikan, hak dan kewajiban, pengelolaan kemitraan dan pembinaan. Pembinaan transmigrasi dilakukan oleh Menteri, Badan Usaha dan Instansi teknis terkait.

Upaya yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat untuk meluruskan kesalahpahaman masyarakat transmigrasi Tambak Sari yaitu dengan melakukan mediasi antara warga Desa Tambak Sari dengan DPRD Kabupaten Sumbawa Barat, Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa, PT. Sekar Abadi Jaya, PT. Bumi Harapan Jaya, Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Sumbawa dan Dinas Sosial.

Dalam pertemuan tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa menjelaskan dan memberi pemaparan kepada warga Desa Tambak Sari mengenai status tanah tersebut. Setelah Badan Pertanahan Sumbawa Barat melakukan mediasi dengan cara mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa agar dapat melakukan musyawarah, agar kedua belah pihak sepakat untuk berdamai dan tidak memperpanjang sengketa tanah tersebut. Dan dengan diadakannya pertemuan ini tidak ada lagi kesalahpahaman antar beberapa pihak.

IV. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penyusun uraikan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut Peralihan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat dilakukan melalui proses lelang Non-Eksekusi, faktor penghambat dalam proses peralihan kepemilikan Hak Guna Usaha di lokasi transmigrasi Tambak Sari oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat yaitu Masyarakat Tambak Sari menganggap bahwa tanah yang dijadikan lahan usaha tambak udang tersebut milik warga transmigrasi. Upaya yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat yakni dengan meluruskan kesalahpahaman masyarakat transmigrasi Tambak Sari dengan upaya pendekatan penyelesaian yakni melalui mediasi.

4.2. Saran

1. Dalam proses peralihan Hak Guna Usaha yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Sumbawa Barat dengan menerapkan prinsip transfransi yakni melibatkan semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan.

2. Untuk Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota perlu mengadakan sosialisasi yang berkaitan dengan hukum tanah khususnya tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan bahasa yang mudah dimengerti oleh masyarakat.

Daftar Pustaka

A. Buku

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

B. Jurnal

Rina Rizqika Aolia, *Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Kepada Mas Yara Kat (Studi Di Kantor Bpn Kabupa Ten Lombok Utara)*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram Volume 1, Issue 2, 2021.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “*Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali*”, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, (LNRI No. 104 Tahun 1990, TLN No. 204

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1972 tentang Ketentuan Pokok Transmigrasi dan Koperasi*, (LNRI No. 3 Tahun 1972, TLN. No. 2988)

Undang-undang (UU) Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian (LNRI. No. 131 ,Tahun 2009, TLN NO. 5050)

D. Wawancara

Wawancara, Rustam, Warga Transmigrasi Tambak Sari, 20 Desember 2022

Wawancara, Lalu Firman Sukmajaya, Pejabat Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Sumbawa Barat, 10 Januari 2023