

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PERALIHAN HAK TANAH
OBJEK REFORMA AGRARIA (TORA)
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



OLEH

DEVY ARNELA
NIM. 2235073

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2026

PERSETUJUAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS ATAS PERALIHAN HAK TANAH
OBJEK REFORMA AGRARIA (TORA)
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

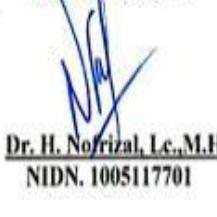
PENYUSUN:

DEVY ARNELA
NIM. 2235073
Telah Disetujui,

PEMBIMBING I


Rizki Anla Pater, SH., M.Kn
NIDN. 1023039201

PEMBIMBING II


Dr. H. Nofrizal, Lc., M.H
NIDN. 1005117701

Mengetahui,


Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian

Ruc Karmila, SH., Ph.D
NIDN. 1004068502

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 23 bulan Januari tahun 2026.

Tim Penguji Skripsi:

Ketua : Rizki Anla Pater, SH.,M.Kn.

Sekretaris : Dr. H. Nofrizal, Lc.,M.H.

Anggota 1 : Almadison , SH., MH., CPLC.,CPCLE.

Anggota 2 : Dani Kurniawansyah, SH., M.Kn.

Anggota 3 : Fitri Elfiani, SH., MH.











Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasia Pengaraian



Rise Karmilia, SH., Ph.D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Devy Arnela

NIM : 2235073

Bidang Minat : Hukum Perdata

Judul : Tinjauan Yuridis Atas Peralihan Hak Tanah Objek
Reforma Agraria (TORA) (Studi Kasus Kantor
Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penelitian yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan peneliti lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Pasir Pengaraian, Januari 2026
Yang membuat pernyataan,


DEVY ARNELA
NIM. 2235073

ABSTRAK

Reforma Agraria merupakan program strategis nasional yang bertujuan mewujudkan keadilan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, salah satunya melalui pendistribusian Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) kepada masyarakat. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan permasalahan hukum, khususnya terkait peralihan hak atas tanah TORA yang dilakukan melalui jual beli secara bawah tangan dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah Objek Reforma Agraria (TORA) serta mengkaji solusi hukum terhadap praktik jual beli tanah TORA di Kabupaten Rokan Hulu. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan didukung oleh pendekatan empiris melalui studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta data lapangan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah TORA yang dilakukan sebelum jangka waktu larangan pengalihan dan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tanpa pendaftaran di Kantor Pertanahan tidak memiliki kekuatan hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan, peningkatan pemahaman hukum masyarakat penerima TORA, serta penegakan ketentuan hukum secara konsisten agar tujuan Reforma Agraria dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan sosial dapat tercapai secara optimal.

Kata kunci: Tanah Objek Reforma Agraria (TORA), Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Agrarian Reform is a national strategic program aimed at achieving equity in land tenure, ownership, use, and utilization, one of which is implemented through the distribution of Agrarian Reform Land Objects (Tanah Objek Reforma Agraria/TORA) to the community. However, in practice, various legal issues still arise, particularly concerning the transfer of rights over TORA land through informal or underhand sale and purchase transactions that do not comply with statutory regulations. This study aims to analyze the legal validity of the transfer of rights over Agrarian Reform Land Objects (TORA) and to examine legal solutions to the practice of TORA land sale and purchase in Rokan Hulu Regency. The research method employed is normative juridical legal research with a statutory approach, supported by an empirical approach through a case study at the Land Office of Rokan Hulu Regency. Data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as relevant field data. The results of the study indicate that the transfer of rights over TORA land conducted before the expiration of the prohibition period and without a Deed of Sale and Purchase issued by a Land Deed Official (PPAT), as well as without registration at the Land Office, has no legal force and is prone to land disputes. Therefore, strengthening supervision, improving legal awareness among TORA land recipients, and consistently enforcing legal provisions are necessary to ensure that the objectives of Agrarian Reform in achieving legal certainty and social justice can be optimally realized.

Keywords: *Agrarian Reform Land Objects (TORA), Land Sale and Purchase, Transfer of Land Rights.*

KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh.

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam terucap buat junjungan kita Rasulullah SAW karena jasa Beliau yang telah membawa manusia dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Ilmu Hukum Strata Satu, Universitas Pasir Pengaraian. Skripsi ini berjudul “Tinjauan Yuridis Atas Peralihan Hak Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)”. Selama penulis menyelesaikan Skripsi ini, penulis mendapatkan banyak pengetahuan, pengalaman, bimbingan, dukungan dan arahan dari semua pihak yang telah membantu hingga penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang dengan rahmat-Nya memberikan semua yang terbaik dan yang dengan hidayah-Nya memberikan petunjuk sehingga dalam penyusunan Tugas Akhir ini berjalan dengan lancar.
2. Rasulullah SAW, yang telah membawa manusia dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.
3. Bapak Dr. Hardianto, S.Pd., M. Pd, selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian.

4. Ibu Rise Karmilia,SH., M.Hum., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
5. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
6. Bapak Rizki Anla Pater,SH., MKn, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan tata cara penulisan skripsi sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak Dr. H. Nofrizal, Lc., MH, selaku Pembimbing II yang telah memberi semangat dan masukan dalam penyelesaian skripsi.
8. Kepada Alm Bapak Martius Efendi dan Almh Ibu Neneng Erliza, banyak hal yang menyakitkan penulis lalui tanpa sosok kalian, babak belur dihajar kenyataan yang terkadang tidak sejalan. Rasa iri dan rindu yang seringkali membuat penulis terjatuh tertampar realita, tapi itu semua tidak mengurangi rasa bangga dan terima kasih atas kehidupan yang kalian berikan. Dengan tulisan ini, penulis persembahkan untuk malaikat pelindung di surga, “Bapak, Ibu anakmu sudah berhasil menyelesaikan skripsi ini”.
9. Semua pihak yang terlibat baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
10. Terakhir, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada diri sendiri, Devy Arnela. Terima kasih telah bertahan sejauh ini. Untuk setiap malam yang dihabiskan dalam kelelahan, setiap pagi yang disambut dengan keraguan namun tetap

dijalani. Terima kasih kepada hati yang tetap ikhlas, meski tidak semua hal berjalan sesuai harapan. Terima kasih kepada jiwa yang tetap kuat, yang setiap harinya pergi bekerja dan sambil berkuliah. Terima kasih kepada raga yang terus melangkah, meski lelah sering kali terlihat. Penulis bangga kepada diri sendiri yang telah mampu melewati berbagai fase sulit dalam kehidupan ini. Semoga kedepannya, raga ini tetap kuat, hati tetap tegar, dan jiwa tetap lapang dalam menghadapi setiap proses kehidupan. Mari terus bekerja sama untuk tumbuh dan berkembang, menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.

Penulis menyadari Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan, sehingga memungkinkan adanya kekurangan dan ketidaksempurnaan, baik dari segi materi maupun sistematika penulisan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna penyempurnaan laporan ini di masa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh.

Pasir Pengaraian, 2026

DEVY ARNELA
NIM : 2235073

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL/COVER	
PERSETUJUAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan Penelitian.....	13
1.3 Rumusan Masalah.....	13
1.4 Tujuan Penelitian	13
1.5 Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	16
2.1.1 Dasar hukum.....	17
2.1.2 Proses jual beli tanah	21
2.1.3 Masalah Hukum Potensial Jual Beli Tanah	23
2.2 Reforma Agraria dan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	24
2.2.1 Pengertian Reforma Agraria	26
2.2.2 Pengertian Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	32
2.2.3 Dasar hukum	33
2.2.4 Tujuan dan Manfaat Reforma Agraria.....	34
2.2.5 Proses Implementasi Reforma Agraria dan TORA	35
2.3 Prinsip-Prinsip Hukum dalam Jual Beli Tanah.....	38
2.3.1 Pengertian Prinsip-Prinsip Hukum dalam Jual Beli Tanah	38
2.3.2 Prinsip-Prinsip Utama Hukum dalam Jual Beli Tanah	39
2.4 Teori-teori terkait tapak hukum tanah	42

2.4.1	Pengertian Tapak Hukum Tanah	43
2.4.2	Dasar Hukum	43
2.4.3	Teori-Teori Utama Terkait Tapak Hukum Tanah.....	44
2.5	Kajian Khusus tentang Jual Beli Tanah TORA.....	47
2.5.1	Pengertian Jual Beli Tanah TORA	47
2.5.2	Dasar hukum.....	48
2.5.3	Syarat dan Ketentuan Jual Beli Tanah TORA	49
2.5.4	Proses Jual Beli Tanah TORA.....	52
2.5.5	Masalah Hukum Potensial Tentang TORA	55
BAB III METODE PENELITIAN.....		57
3.1	Jenis Metode Penelitian	57
3.2	Pendekatan Penelitian	58
3.3	Sumber Data	58
3.4	Teknik Pengumpulan Data	59
3.5	Populasi, Sampel dan Teknik Sampling	60
3.5.1	Populasi	60
3.5.2	Sampel	60
3.5.3	Teknik Sampling.....	61
3.6	Teknik Analisis Data	61
3.7	Definisi Oprasional.....	62
3.8	Lokasi dan Subjek Penelitian.....	64
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		65
4.1	Keabsahan Praktek Jual beli Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	65
4.1.1	Gambaran Umum Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)	65
4.1.2	Pemberian dan Penetapan Hak atas Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	67
4.1.3	Peralihan Hak atas Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	68
4.1.4	Praktek Jual beli Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)	69
4.1.5	Praktik Jual Beli Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) yang Telah Dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).....	70
4.1.6	Sosialisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Terkait Objek	

Reforma Agraria (TORA) kepada Masyarakat.....	74
4.1.7 Pencantuman Jangka Waktu Larangan Pengalihan Hak TORA pada Sertipikat	75
4.2 Solusi Hukum Terhadap Peralihan Jual Beli Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).....	79
4.2.1 Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Tanah TORA.....	80
BAB V PENUTUP	82
5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	