

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungan internasional¹.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945 berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”². Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa negara memiliki kekuasaan atas sumber daya alam. Penguasaan memiliki makna bahwa negara melakukan *bestuursdaad*, yaitu sebagai pengelola (*to manage*) dan tidak melakukan *eigensdaad*, yaitu tindakan sebagai pemilik. Sebagai pengelola, negara memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*) sumber daya alam untuk kemakmuran rakyat³.

¹ Desi Handayani Simbolon & Isnaini (2017) *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa*.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 45–46

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah UUPA untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1)UUPA.

UUPA selain merupakan hukum publik juga menyangkut hukum privat karena UUPA merupakan pengganti Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam kaitannya dengan aspek-aspek keperdataan, hasil kegiatan pertanahan mempunyai akibat hukum sehingga produk-produk yang dihasilkan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat ini, yaitu ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang diberi otoritas di bidang pertanahan, berwenang untuk menetapkan hubungan hukum antara obyek dan subyek hak atas tanah. Penciptaan hubungan hukum tersebut dilakukan dengan prosedur mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan yang implementasi pelaksanaan seluruhnya merupakan produk Badan Pertanahan Nasional yang bersifat penetapan (*beschikking*).

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan haknya tersebut yang diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna

Bangunan). Tujuannya menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan hak atas tanah.⁴

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan oleh Pemerintah terhadap satu kelurahan yang masih belum bersertifikat tanah⁵.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali.¹ Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran tanah yang obyeknya belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan PP 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran ini dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh Pemerintah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Implementasi dari pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yaitu Pendaftaran Tanah

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, h. 471-472.

⁵ Auliah Ambarwati dan Muhammad Akbar Fhad Syahril, 2021, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?*.

Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁶

Pelaksanaan PTSL merupakan langkah Pemerintah ingin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam menguasai suatu bidang tanah. PTSL yang mulai dilaksanakan berbeda dengan program pemerintah sebelumnya seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), Land Management and Policy Development Project (LMPDP) atau Proyek Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona). PTSL berbeda

⁶ Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*.

dengan program-program sebelumnya karena Presiden memantau, mengevaluasi bahkan berperan langsung dalam pembagian sertifikatnya kepada masyarakat.

Persoalan-persoalan yang berhubungan dengan tanah seperti penguasaan tanah, kepemilikan dan penggunaan tanah oleh orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan Pertanahan yang berlaku, jual beli tanah di luar prosedur yang berlaku, penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, adanya sertifikat palsu, sertifikat tumpang tindih, manipulasi tanah dan sebagainya dapat diminimalisir.⁷

Reforma Agraria merupakan salah satu program strategis nasional yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, terutama bagi masyarakat kecil dan petani yang belum memiliki tanah. Salah satu instrumen pelaksanaannya adalah penetapan dan distribusi Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) kepada masyarakat sebagai subjek Reforma Agraria. Melalui program ini, negara berupaya mendistribusikan tanah negara atau tanah terlantar kepada masyarakat dengan harapan tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk peningkatan kesejahteraan penerima.

TORA adalah singkatan dari Tanah Objek Reforma Agraria Istilah ini mulai digunakan secara luas dan memiliki payung hukum yang kuat sejak dicanangkannya program Reforma Agraria sebagai salah satu Program Strategis Nasional. Secara etimologi, "Reforma Agraria" berasal dari kata Reform (perbaikan/penataan) dan Agraria (tanah/wilayah). Ini adalah mandat dari UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) untuk merombak struktur kepemilikan tanah agar lebih

⁷ Bambang Eko Muljono, 2017, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*.

adil. Karena pemerintah memerlukan istilah teknis untuk menyebut "tanah-tanah yang akan dibagikan atau didistribusikan kepada rakyat", maka dibentuklah istilah Tanah Objek Reforma Agraria (TORA).

Terdapat perbedaan antara TORA dan PTSL yaitu TORA adalah bagian dari program Reforma Agraria. Pemerintah mencari "kantong-kantong" tanah negara yang tidak produktif atau statusnya kawasan hutan, lalu diberikan kepada rakyat yang membutuhkan. Sementara PTSL adalah program yang sering disebut "Sertifikasi Tanah Gratis". Tujuannya bukan membagi-bagi lahan baru, melainkan mencatat lahan yang sudah ada pemiliknya tapi belum punya sertifikat. Dalam PTSL hal peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka akan dikenakan Pajak Negara/Pusat yaitu PPh Final PHTB, dan dikenakan juga Pajak Daerah yaitu BPHTB.³ Pengenaan PPh Final PHTB diatur berdasarkan Undang Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan yang saat ini telah diubah melalui Undang Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan Dan Pengecualian Pengenaan Penghasilan (PPh) atas

Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah Dan/Atau Bangunan⁸.

Di Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, pelaksanaan program Reforma Agraria menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, jumlah sertifikat TORA yang telah diterbitkan adalah sebagai berikut: pada tahun 2022 sebanyak 1.650 bidang, kemudian pada tahun 2023 sebanyak 1.000 bidang, dan kembali 1.000 bidang pada tahun 2024. Jumlah ini menunjukkan bahwa dalam tiga tahun terakhir, terdapat 3.650 bidang tanah yang telah diberikan kepada masyarakat sebagai bagian dari komitmen pemerintah dalam pemerataan agraria. Sedangkan pada kegiatan PTSL, Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu telah mendaftarkan 5.877 Sertipikat pada tahun 2022 sampai dengan 2024. Pada tahun 2022 sebanyak 1.750 bidang, pada tahun 2023 sebanyak 1.500 bidang, dan 2.627 bidang pada tahun 2024.⁹

Tabel sertifikat TORA yang telah diterbitkan

TORA			PTSL	
TAHUN	DESA	JUMLAH	DESA	JUMLAH
2022	KEPENUHAN TIMUR, Kec. KEPENUHAN	150	TAMBUSAI UTARA, Kec.TAMBUSAI UTARA	772
	RAMBAH BARU, Kec. RAMBAH SAMO	596	PASIR PENGARAIAN Kec. RAMBAH	256
	SUNGAI SITOLANG, Kec. RAMBAH HILIR	356	RAMBAH TENGAH HULU Kec. RAMBAH	401

⁸ Wijaya Hari Juliento (2022) Analisis Yuridis Pemungutan BPHTB dan PPH Final PHTB dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

⁹ Kantor pertanahan kabupaten Rokan hulu.

TORA			PTSL	
TAHUN	DESA	JUMLAH	DESA	JUMLAH
	BANGUN JAYA, Kec. TAMBUSAI UTARA	239	PENDALIAN Kec. PENDALIAN IV KOTO	78
	PAYUNG SEKAKI, Kec. TAMBUSAI UTARA	173	RANTAU PANJANG Kec. TAMBUSAI	134
	RAWA MAKMUR, Kec. BONAI DARUSSALAM	136	TINGKOK Kec. TAMBUSAI	109
2023	KEPENUHAN TIMUR, Kec. KEPENUHAN	38	TAMBUSAI UTARA, Kec. TAMBUSAI UTARA	32
	SUNGAI KUTI, Kec. KUNTO DARUSSALAM	151	MENAMING, Kec. RAMBAH	144
	MARGA MULYA, Kec. RAMBAH SAMO	118	PEMATANG BERANGAN, Kec. RAMBAH	391
	RAMBAH MUDA, Kec. RAMBAH HILIR	177	RAMBAH TENGAH HULU Kec. RAMBAH	16
	BANGUN JAYA, Kec. TAMBUSAI UTARA	179	KEPAYANG, Kec. KEPENUHAN HULU	23
	RANTAU SAKTI, Kec. TAMBUSAI UTARA	337	ULAK PATIAN, Kec. KEPENUHAN	30
			KEPENUHAN HILIR, Kec. KEPENUHAN	38
			SONTANG, Kec. BONAI DARUSSALAM	127
			TELUK SONO, Kec. BONAI DARUSSALAM	699
2024	SIALANG RINDANG, Kec. TAMBUSAI	65	MAHATO, Kec. TAMBUSAI UTARA	23
	MARGA MULYA, Kec.	215	TAMBUSAI UTARA, Kec. TAMBUSAI	553

TORA			PTSL	
TAHUN	DESA	JUMLAH	DESA	JUMLAH
	RAMBAH SAMO		UTARA	
	PASIR JAYA, Kec. RAMBAH HILIR	67	TAMBUSAI BARAT, Kec.TAMBUSAI	504
	BANGUN JAYA, Kec. TAMBUSAI UTARA	126	LUBUK BILANG, Kec.RAMBAH SAMO	45
	SIMPANG HARAPAN, Kec. TAMBUSAI UTARA	106	RAMBAH HILIR TENGAH, Kec.RAMBAH HILIR	32
	MEKAR JAYA, Kec. TAMBUSAI UTARA	111	RAMBAH TENGAH HILIR, Kec.RAMBAH	5
	TANJUNG MEDAN, Kec. TAMBUSAI UTARA	31	RAMBAH TENGAH BARAT, Kec.RAMBAH	227
	MAHATO SAKTI, Kec. TAMBUSAI UTARA	60	KOTO TINGGI, Kec.RAMBAH	397
	PASIR AGUNG, Kec. BANGUN PURBA	78	BABUSSALAM, Kec.RAMBAH	85
	KEPENUHAN JAYA, Kec. KEPENUHAN HULU	141	SUKA MAJU, Kec.RAMBAH	177
			RAMBAH TENGAH HULU Kec. RAMBAH	37
			PEMATANG BERANGAN, Kec.RAMBAH	160
			TELUK SONO, Kec.BONAI DARUSSALAM	72
			SONTANG, Kec. BONAI DARUSSALAM	310

Data diperoleh dari: Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Namun, meskipun program ini telah memberikan akses kepemilikan tanah kepada masyarakat, dalam praktiknya muncul berbagai permasalahan hukum, terutama terkait dengan jual beli tanah TORA yang dilakukan secara bawah tangan (tidak resmi). Jual beli seperti ini tidak jarang dilakukan sebelum masa larangan pengalihan berakhir, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018, yang menyebutkan bahwa tanah TORA tidak boleh dialihkan selama 10 tahun sejak diterima, kecuali kepada ahli waris. Tujuan dari perpres ini adalah Mengurangi ketimpangan agar tanah tidak hanya dikuasai oleh segelintir pihak/korporasi besar, menangani sengketa menyelesaikan konflik agraria yang sering terjadi antara masyarakat dengan perusahaan atau negara, menciptakan sumber kemakmuran, memberikan tanah kepada petani gurem, buruh tani, dan masyarakat miskin agar mereka memiliki aset ekonomi, meningkatkan ketahanan pangan, memastikan lahan pertanian tersedia dan dikelola oleh rakyat.

Menurut Perpres Nomor 86 Tahun 2018¹⁰, objek redistribusi tanah meliputi:

1. Tanah HGU dan HGB yang telah habis masa berlakunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau tidak memohon pembaruan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir;
2. Tanah yang diperoleh dari kewajiban pemegang HGU untuk menyerahkan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari bidang HGU yang berubah menjadi HGB karena perubahan peruntukan rencana tata ruang;

¹⁰ Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang reforma agraria.

3. Tanah yang diperoleh dari kewajiban menyediakan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas Tanah Negara yang diberikan kepada pemegang HGU dalam proses pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
4. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan negara dan/atau hasil perubahan batas kawasan hutan yang ditetapkan oleh Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan sebagai sumber TORA meliputi: 1. Tanah dalam kawasan hutan yang telah dilepaskan sesuai peraturan perundang-undangan menjadi TORA; 2. Tanah dalam kawasan hutan yang telah dikuasai oleh masyarakat dan telah diselesaikan penguasaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Tanah Negara bekas tanah terlantar yang didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui Reforma Agraria;
6. Tanah hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik Agraria;
7. Tanah bekas tambang yang berada di luar kawasan hutan;
8. Tanah timbul;
9. Tanah yang memenuhi persyaratan penguatan hak rakyat atas tanah;
10. Tanah bekas hak erpacht, tanah bekas partikelir dan tanah bekas eigendom yang luasnya lebih dari 10 bouw yang masih tersedia dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai objek redistribusi; dan tanah kelebihan maksimum, tanah absente, dan tanah swapraja/bekas swapraja yang masih tersedia dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai objek redistribusi tanah.

Praktik jual beli di bawah tangan ini menimbulkan berbagai implikasi hukum, antara lain ketidakjelasan status hak atas tanah, sengketa antara pihak penjual dan pembeli, serta persoalan legalitas akta peralihan. Secara hukum perdata, keabsahan jual beli dapat dilihat melalui Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sah perjanjian. Namun dalam konteks pertanahan, jual beli tanah juga harus memenuhi ketentuan administratif, seperti dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Tanpa pemenuhan syarat ini, maka peralihan hak tidak diakui secara hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Fenomena ini juga mencerminkan rendahnya pemahaman hukum di kalangan penerima tanah TORA dan kurangnya pengawasan dari instansi terkait. Akibatnya, tujuan utama dari program Reforma Agraria, yakni pemerataan dan keadilan sosial, menjadi terancam.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan tinjauan yuridis terhadap praktik jual beli tanah TORA, khususnya di Kabupaten Rokan Hulu, untuk menilai keabsahan praktik tersebut, mengidentifikasi solusi hukum yang tepat, serta mengevaluasi hambatan dalam pengawasan dan pelaksanaannya. Oleh karena itu, penulis mengangkat judul: **“TINJAUAN YURIDIS ATAS PERALIHAN HAK TANAH OBJEK REFORMA AGRARIA (TORA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”** sebagai upaya untuk mengkaji permasalahan hukum yang timbul dan memberikan rekomendasi perbaikan dari aspek yuridis dan administratif.

1.2 Batasan Penelitian

Agar permasalahan dalam laporan ini lebih terarah maka dilakukan pembatasan-pembatasan seperti dibawah ini :

1. Penelitian ini hanya mencakup prinsip-prinsip hukum terkait dengan praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria (TORA) di Kabupaten Rokan Hulu.
2. Penelitian ini mencakup peraturan perundang-undangan keabsahan praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria (TORA) yang dilakukan secara bawah tangan oleh masyarakat penerima.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumusan beberapa rumusan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana keabsahan praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria (TORA) pada kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?
2. Apa solusi hukum terhadap peralihan jual beli tanah Objek Reforma Agraria (TORA) pada kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu ?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui keabsahan dan kekuatan hukum dalam praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria (TORA) pada kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.
2. Mengetahui solusi hukum dalam mengatasi praktik jual beli tanah TORA yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dihasilkan pada Laporan ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Menambah kontribusi teoritis terhadap pemahaman hukum perihal praktik jual beli sertifikat tanah. Ini dapat membantu klarifikasi peraturan hukum yang berlaku, memberi sudut pandang baru dan pemahaman tentang praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria TORA.
- b. Study ini memberikan kontribusi teoritis dalam mengidentifikasi situasi yang rentan terhadap risiko hukum, seperti keabsahan dalam praktik jual beli tanah Objek Reforma Agraria TORA.
- c. Dapat memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan solusi hukum yang efektif.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Study ini memberikan penjelasan secara terperinci kepada masyarakat terkait dengan ketentuan hukum dalam praktik jual beli tanah objek reforma agraria TORA. Dalam pemahaman yang lebih baik tentang implemensitasi hukum masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dalam pemahaman pratik jual beli tanah objek reforma agraria TORA.

b. Bagi Pihak Yang Terlibat Dalam Praktik Jual Beli Tanah

Study ini memberikan wawasan dan rekomendasi kepada pihak yang berpartisipasi dalam praktik jual beli tanah TORA, seperti penjual, pembeli, notaris maupun lembaga terkait.

c. Manfaat Bagi Penegak Hukum

Penelitian ini dapat menjadi panduan bagi penegak hukum dalam memahami dan mengimplementasikan prinsip-prinsip hukum terkait dengan praktik jual beli tanah TORA.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

Dalam hal ini, saya akan menguraikan secara lengkap aspek-aspek hukum terkait jual beli tanah di Indonesia. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹¹

Sementara Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹²

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak

¹¹ Sufirman Rahman, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah, Safa Media Utama*, 2023, hlm.20.

¹² Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004. Hlm.86.

milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹³

Jual beli tanah merupakan transaksi peralihan hak atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960¹⁴, yang menjadi landasan utama dalam sistem hukum agraria nasional. Transaksi ini melibatkan hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai, dengan tujuan memastikan keabsahan, keamanan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Saya akan membahas dasar hukum, syarat-syarat, proses, masalah hukum potensial, serta kesimpulan, berdasarkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan praktik hukum yang berlaku.

2.1.1 Dasar hukum

Dasar hukum jual beli tanah di Indonesia bersumber dari konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang mengatur hak atas tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945¹⁵ menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga jual beli tanah harus sesuai dengan prinsip-prinsip ini untuk mencegah spekulasi dan memastikan keadilan sosial. UUPA No. 5 Tahun 1960 merupakan payung hukum utama, yang mengatur hak-hak atas tanah dan mekanisme peralihannya. Peraturan Pemerintah (PP)

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Jakarta : Sinar Grafika, 2010. Hlm.149.

¹⁴ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

¹⁵ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).

No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹⁶ menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum. Selain itu, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia¹⁷ relevan jika tanah dijadikan jaminan dalam transaksi. Keputusan Mahkamah Agung (MA) No. 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Penanganan Perkara Perdata Tanah¹⁸ memberikan panduan bagi pengadilan dalam menyelesaikan sengketa terkait jual beli tanah. Dalam praktik, hukum adat juga dapat berperan di daerah tertentu, meskipun UUPA mengutamakan hukum nasional.

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur secara normatif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah "suatu perjanjian dengan mana pihak-pihak = penjual dan pembeli = bersepakat untuk melakukan tukar-menukar hak atas sesuatu barang tertentu, dengan sebab karena itu maka berserahanlah barang-barang itu dari satu pihak kepada pihak lain, dan karena itu pula pihak-pihak itu wajib memenuhi apa yang telah disepakati". Dalam konteks jual beli tanah transaksi harus memenuhi syarat umum dan khusus sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang meliputi:

- a adanya kesepakatan (consensus) antara kedua belah pihak.

¹⁶ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁷ Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

¹⁸ Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Penanganan Perkara Perdata Tanah

Para pihak (penjual dan pembeli) harus mencapai kesepakatan yang jelas mengenai objek tanah (lokasi, luas, batas) dan harga yang disepakati. Kesepakatan ini harus bebas dari paksaan, penipuan, atau kesalahan (Pasal 1321 KUH Perdata)¹⁹.

b kecakapan pihak-pihak.

Kedua pihak harus memiliki kapasitas hukum, artinya tidak dalam keadaan pengampuan, belum dewasa (di bawah 18 tahun tanpa izin), atau tidak memiliki wewenang untuk bertindak atas nama badan hukum. Jika salah satu pihak adalah badan hukum, harus ada kuasa dari pengurus yang sah.

c objek perjanjian harus halal dan tertentu.

Tanah harus memiliki hak yang dapat dialihkan secara hukum, seperti Hak Milik atau HGB. Tanah negara, tanah adat yang belum diakui sebagai hak milik, atau tanah yang dikuasai oleh pihak ketiga tidak dapat dijual bebas. Pasal 21 UUPA membatasi jual beli tanah oleh warga negara asing, yang hanya boleh dilakukan melalui Hak Pakai atau Hak Sewa.

d Bentuk tertulis.

Transaksi harus dibuat dalam bentuk akta notaris (Akta Jual Beli atau AJB) untuk keabsahan, sesuai Pasal 37 UUPA. Akta ini harus ditandatangani di hadapan notaris yang berwenang.

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1320-1321

e Pendaftaran.

Transaksi harus didaftarkan di Kantor Pertanahan (sekarang Badan Pertanahan Nasional atau BPN)²⁰ untuk memperoleh sertifikat baru atas nama pembeli, yang memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa di masa depan.

Pelanggaran terhadap syarat-syarat ini dapat menyebabkan transaksi batal demi hukum atau dapat dibatalkan melalui gugatan perdata.

Selain KUH Perdata, pengaturan tentang tanah di Indonesia juga diatur melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA adalah landasan utama dalam pengaturan hak atas tanah, penguasaan tanah, dan penggunaan tanah secara nasional. Pasal 19 UUPA[1] menyatakan bahwa hak atas tanah harus didaftar dan diberi sertifikat agar memberikan kepastian hukum terhadap hak tersebut.

Terdapat berbagai bentuk hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, di antaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain-lain. Pengaturan ini memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah harus mengikuti prosedur yang sah, termasuk pendaftaran dan penerbitan sertifikat sebagai bukti legalitas.

²⁰ Situs Resmi: Badan Pertanahan Nasional (bpn.go.id) untuk panduan pendaftaran tanah

2.1.2 Proses jual beli tanah

Proses jual beli tanah merupakan proses yang tidak boleh dilakukan secara lisan atau hanya dengan surat di bawah tangan, melainkan harus dilakukan melalui prosedur resmi di hadapan Pejabat yang berwenang,

Proses jual beli hak atas tanah itu pertama-tama diperlukan, adanya kata sepakat, yang mana harga dari hak atas tanah yang dijual itu belum dibayar tetapi sudah ada kata sepakat maka, transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap telah sah.²¹

Menurut Effendi Perangin²², yang menyatakan bahwa: Proses Jual Beli hak atas tanah itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka sudah mencapai kata sepakat mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan itu serta mengenai harganya, biarpun hak atas tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar

proses jual beli tanah di Indonesia melibatkan beberapa tahap untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum:

a Negosiasi dan Kesepakatan Awal

Penjual dan pembeli melakukan negosiasi harga, memeriksa status tanah (melalui sertifikat dan peta bidang), dan memastikan tidak ada beban seperti hipotik atau sengketa.

²¹ Bakhtia Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni bandung*, 1982. Hlm. 22

²² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Jilid I tentang transaksi jual beli hak atas tanah*, Rajawali press, cetakan IV, Jakarta, 1987. Hlm. 114.

b Pembuatan Akta Notaris

Kedua pihak datang ke notaris untuk membuat AJB. Notaris akan memverifikasi identitas, status tanah, dan kesepakatan. Biaya notaris biasanya 1-2% dari nilai transaksi.

c Pembayaran dan Penyerahan

Pembayaran dilakukan secara tunai atau melalui bank, dan tanah diserahkan secara fisik (serah terima kunci atau dokumen).

d Pendaftaran di BPN

AJB diajukan ke BPN untuk proses balik nama sertifikat. Ini melibatkan pemeriksaan yuridis, pengukuran ulang jika diperlukan, dan penerbitan sertifikat baru. Proses ini dapat memakan waktu 1-3 bulan tergantung lokasi.

e Pembayaran Pajak dan Biaya Lain

Pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari nilai transaksi (atau lebih tinggi di daerah tertentu), serta Pajak Penghasilan (PPh) jika penjual adalah badan hukum. Biaya administrasi lainnya termasuk biaya pendaftaran dan materai.

Proses ini dirancang untuk mencegah transaksi gelap dan memastikan transparansi tetap sesuai dengan hukum dan UUD yang berlaku.

2.1.3 Masalah Hukum Potensial Jual Beli Tanah

Jual beli tanah telah difasilitasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terdapat berbagai masalah hukum potensial yang dapat menyebabkan sengketa hingga pembatalan transaksi, jual beli tanah sering kali menimbulkan masalah hukum, antara lain:

1. Sengketa Kepemilikan

Jika tanah dalam sengketa (misalnya, klaim dari ahli waris, kreditur, atau pemerintah), transaksi dapat dibatalkan. Contoh: Kasus di Mahkamah Agung tentang tanah warisan yang dijual tanpa izin ahli waris.

2. Tanah Bermasalah

Tanah tanpa sertifikat (tanah girik), tanah adat, atau tanah yang dikuasai negara (misalnya, hutan lindung) sering menimbulkan sengketa. UUPA mewajibkan sertifikasi untuk semua tanah.

3. Pelanggaran Prinsip UUPA

Jual beli oleh warga asing tanpa izin atau spekulasi tanah dapat dikenai sanksi pidana sesuai Pasal 21 UUPA.

4. Fraud atau Pemalsuan

Risiko penipuan melalui akta palsu atau tanah fiktif. Ini dapat ditangani melalui gugatan perdata (pembatalan) atau pidana (penipuan, Pasal 378 KUHP).

5. Masalah Lingkungan

Jika tanah berada di kawasan lindung, transaksi dapat bertentangan dengan Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup²³.

Jual beli tanah di Indonesia merupakan transaksi yang kompleks dan diatur ketat untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan sosial. Dengan mematuhi UUPA dan proses pendaftaran, risiko sengketa dapat diminimalkan. Namun, tantangan seperti tanah bermasalah dan fraud tetap ada, sehingga peran notaris dan BPN sangat krusial. Kajian ini menekankan pentingnya pendidikan hukum bagi masyarakat untuk menghindari kerugian. Jika diperlukan, kajian ini dapat diperluas dengan analisis kasus atau perbandingan internasional.

2.2 Reforma Agraria dan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)

Dalam bagian kajian ini, saya akan memberikan penjelasan secara detail tentang Reforma Agraria dan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) di Indonesia. Reforma Agraria merupakan program strategis untuk mengatasi ketimpangan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani, sementara TORA adalah kategori tanah yang menjadi sasaran utama program tersebut.

Reforma Agraria adalah proses kebijakan pemerintah untuk redistribusikan tanah agar tercapai keadilan sosial dan ekonomi. Menurut

²³ Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

PP No. 11 Tahun 2016 tentang Reforma Agraria, reforma ini bertujuan menata kembali penguasaan dan kepemilikan tanah agar lebih berkeadilan, memaksimalkan manfaat sosial, dan meningkatkan efisiensi pemanfaatan sumber daya agraria.

Salah satu bagian penting dari reforma ini adalah pengelolaan dan redistribusi tanah melalui program Tanah Objek Reforma Agraria (TORA). TORA adalah tanah yang menjadi objek redistribusi yang meliputi tanah terlantar, tanah bekas perusahaan yang tidak produktif, tanah milik negara yang belum bersertifikat, serta tanah masyarakat adat yang belum memiliki hak resmi. TORA ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2016 tentang Reforma Agraria dan PP lainnya yang mendukung implementasi kebijakan tersebut.

Tujuan utama dari TORA adalah memberikan hak atas tanah yang layak dan adil kepada masyarakat kecil, rakyat adat maupun kelompok petani, serta memastikan hak-hak tersebut diakui secara hukum dan dilindungi dari sengketa.

Saya akan menguraikan pengertian, dasar hukum, tujuan, proses, tantangan, dan kesimpulan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan praktik hukum yang berlaku. Penjelasan ini penting karena Reforma Agraria merupakan bagian integral dari UUPA No. 5 Tahun 1960, yang bertujuan mencapai keadilan sosial dalam penguasaan tanah.

2.2.1 Pengertian Reforma Agraria

Latar belakang reforma agraria adalah tanah-tanah yang ada dalam wilayah NKRI merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, bagi seluruh Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, namun dalam realitasnya, masih terdapat ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah yang terjadi. Sehingga saat ini pemerintah masih perlu mewujudkan pemerataan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk meningkatkan keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat.²⁴

1. Kebijakan reforma agraria idealnya dibentuk untuk menuntaskan permasalahan pertanahan berupa,
2. penelantaran tanah bekas HGU;
3. kesulitan memperoleh akses (inaccessibility)
4. kriminalitas penduduk terhadap penguasaan tanah (Luthfi, 2019).

Keberhasilan reforma agraria dapat ditentukan dengan tersedianya Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) yang berasal dari klaster Transmigrasi, HGU habis, tanah negara, tanah terlantar, dan pelepasan dari kawasan hutan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menggariskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

²⁴ Resti Farah Ananda dan Harvini Wulansari (2022) *Peran Gugus Tugas Reforma Agraria* mewujudkan Kampung Reforma Agraria.

dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai suatu norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*), Pasal 33 ayat (3) tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum, dalam hal ini negara, untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya).²⁵ Implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104-TLN No. 2043) atau dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). UUPA disusun berdasarkan delapan prinsip dasar sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum atas UUPA, yaitu:

1. Asas kenasionalan (Pasal 1 jo. Pasal 9 ayat (1) UUPA);
2. Asas hak menguasai negara dan penghapusan pernyataan domain (Pasal 2 UUPA);
3. Asas pengakuan hak *ulayat* (Pasal 3 UUPA) dan dasar pengakuan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional (Pasal 5 UUPA);
4. Asas fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA);
5. Asas bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA).

Reforma agraria secara yuridis dimuat dalam UUPA, yakni dalam Pasal 7, Pasal 10, dan Pasal 17. Namun demikian, makna

²⁵ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso I), *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 153–154.

reforma agraria yang termuat dalam Pasal 7, 10, dan 17 UUPA tersebut sangat sempit, hanya sebatas *landreform* saja. Pasal 7 UUPA mengatur tentang larangan kepemilikan tanah yang melampaui batas. Kemudian Pasal 10 UUPA mengatur tentang kewajiban bagi setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakannya secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Adapun Pasal 17 mengatur tentang luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) telah gencar melaksanakan program *landreform* yang lebih berpihak kepada petani/penggarap. *Landreform* tidak hanya menjadi dasar yang kokoh dan stabil bagi pembangunan ekonomi dan sosial, tetapi juga menjadi dasar bagi pengembangan kehidupan masyarakat yang demokratis. Program ini memberikan peluang terjadinya proses pembentukan modal di pedesaan yang menjadi dasar bagi proses industrialisasi yang kokoh.⁷ Pelaksanaan *landreform* dirasa tidak lengkap jika tidak diikuti dengan kegiatan *access reform* yang berupa pembinaan dan fasilitasi pasca redistribusi tanah.

Dalam rangka menunjang pelaksanaan reforma agraria (*landreform* dan *access reform*) di Indonesia, dibuat berbagai peraturan perundang-undangan. Bernhard Limbong menjelaskan sebagai berikut. Sejatinya, reformasi agraria telah menjadi agenda

pokok dari UUPA. Dalam UUPA dijabarkan Panca Program *Agrarian Reform* Indonesia yang meliputi:

1. pembaruan Hukum Agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah;
3. mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;
5. perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.²⁶

Reforma Agraria adalah serangkaian kebijakan dan program pemerintah untuk melakukan perubahan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah secara menyeluruh. Tujuannya adalah mengatasi ketimpangan kepemilikan tanah, di mana sebagian besar tanah dikuasai oleh segelintir orang atau korporasi, sementara petani kecil kekurangan lahan untuk bertani.

Konsep ini meliputi redistribusi tanah, pemberian hak atas tanah kepada petani, dan pengaturan ulang hubungan agraria untuk meningkatkan produktivitas dan kesejahteraan. Di Indonesia, Reforma

²⁶ Arisaputra Muhammad Ilham (2015) *Reforma Agraria Di Indonesia* hal 5.

Agraria dimulai sejak era Presiden Soekarno dengan Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian²⁷, yang membatasi kepemilikan tanah maksimal 5 hektar per keluarga. Program ini kemudian diperkuat melalui UUPA 1960[1] dan diperbarui dengan Peraturan Presiden (Perpres) No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.²⁸

Pada dasarnya, Reforma Agraria merupakan upaya sistematis untuk menghilangkan ketimpangan penguasaan tanah dan menciptakan keadilan sosial dalam bidang agraria.

a Penataan Kembali Struktur Agraria

Fokus utama dari Reforma Agraria adalah melakukan perombakan terhadap struktur agraria yang timpang di masa lalu (seperti adanya penguasaan tanah yang luas oleh sekelompok kecil orang/perusahaan). Penataan ini mencakup:

1. Penguasaan: Siapa yang memiliki kendali dan otoritas atas tanah.
2. Pemilikan: Siapa yang secara hukum diakui sebagai pemilik (pemegang sertifikat).
3. Penggunaan dan Pemanfaatan: Bagaimana tanah tersebut digunakan agar memberikan manfaat ekonomi dan ekologi secara optimal bagi masyarakat.

b Dua Pilar Pelaksanaan

²⁷ Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*

²⁸ Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang *Reforma Agraria*

Pelaksanaan Reforma Agraria dilakukan melalui dua komponen utama yang saling mendukung:

Pilar Utama	Deskripsi	Instrumen Utama
Penataan Aset (<i>Land Reform</i>)	Kegiatan yang berfokus pada perubahan status kepemilikan tanah, yaitu: 1. Redistribusi Tanah: Pembagian tanah-tanah yang berlebihan (eks-HGU, tanah terlantar, tanah negara) kepada para petani dan rakyat miskin. 2. Legalisasi Aset: Pemberian kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat atas tanah-tanah yang sudah dikuasai masyarakat secara fisik tetapi belum memiliki sertifikat resmi.	Redistribusi Tanah (Pembagian fisik tanah) dan Legalisasi Aset (Penerbitan sertifikat)
Penataan Akses (<i>Empowerment</i>)	Kegiatan yang berfokus pada pemberdayaan ekonomi Subjek Reforma Agraria (penerima aset tanah) agar tanah yang dimiliki dapat dimanfaatkan secara produktif.	Penyediaan modal usaha, bantuan sarana dan prasarana pertanian, pelatihan teknologi, dan akses ke pasar.

c. Tujuan Utama (Menurut Perpres No. 86/2018)

Reforma Agraria bertujuan untuk mencapai hal-hal berikut:

1. Mengurangi ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah.
2. Menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria.
3. Menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan.
Memperbaiki akses masyarakat kepada sumber ekonomi.
4. Meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan.

Dengan demikian, Reforma Agraria bukan sekadar membagi-bagikan tanah, melainkan sebuah program holistik yang menggabungkan aspek hukum (sertifikasi), sosial (pemerataan), dan ekonomi (pemberdayaan).

2.2.2 Pengertian Tanah Objek Reforma Agraria (TORA)

Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) adalah tanah yang menjadi objek utama untuk direformasi, yaitu tanah yang dapat didistribusikan kepada petani atau masyarakat miskin untuk mengatasi ketimpangan. Kategori TORA meliputi:

1. Tanah negara yang tidak dikelola atau dikuasai secara tidak sah.
Seperti tanah bekas perkebunan negara, hutan produksi, atau tanah yang ditinggalkan oleh pemilik asli.
2. Tanah yang dikuasai oleh pihak swasta atau korporasi melebihi batas maksimal. Berdasarkan UU No. 56 Prp/1960, tanah pertanian yang dimiliki lebih dari 5 hektar dapat diambil alih untuk didistribusikan.
3. Tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau BUMN yang tidak produktif. Tanah ini dapat dialokasikan untuk petani. Tanah adat atau

tanah ulayat yang belum diakui: Meskipun jarang, tanah ini dapat menjadi objek jika ada konflik penguasaan.

TORA tidak termasuk tanah yang sudah memiliki hak milik sah, tanah perumahan, atau tanah yang digunakan untuk kepentingan umum seperti infrastruktur. Identifikasi TORA dilakukan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR).

2.2.3 Dasar hukum

Dasar hukum Reforma Agraria dan TORA bersumber dari konstitusi dan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) Menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat, yang menjadi landasan filosofis Reforma Agraria. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 7-10 UUPA mengatur tentang hak atas tanah dan redistribusi untuk keadilan sosial. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian membatasi luas tanah pertanian maksimal 5 hektar per keluarga, dengan sanksi bagi pelanggar.

Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Mengatur pelaksanaan Reforma Agraria secara komprehensif, termasuk identifikasi TORA, redistribusi, dan pendampingan. Peraturan Menteri

ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2019 tentang Reforma Agraria²⁹. Memberikan pedoman teknis untuk inventarisasi dan redistribusi TORA. Keputusan Presiden No. 17 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria³⁰ menetapkan target redistribusi tanah kepada 9 juta hektar TORA hingga 2019, meskipun belum sepenuhnya tercapai. Hukum adat juga dapat berperan di daerah tertentu, tetapi UUPA mengutamakan hukum nasional.

2.2.4 Tujuan dan Manfaat Reforma Agraria

Tujuan utama Reforma Agraria adalah mencapai keadilan sosial dalam penguasaan tanah, meningkatkan produktivitas pertanian, dan mengurangi kemiskinan di pedesaan. Manfaatnya meliputi:

- a Redistribusi aset memberikan tanah kepada petani miskin untuk meningkatkan pendapatan dan ketahanan pangan.
- b Peningkatan produktivitas dengan lahan yang cukup, petani dapat berinvestasi dalam teknologi pertanian.
- c Pengurangan konflik mengatasi sengketa tanah antara petani dan pemilik besar.
- d Kesejahteraan sosial mendorong pembangunan berkelanjutan dan mengurangi urbanisasi yang tidak terkendali.
- e Ekonomi nasional kontribusi terhadap PDB pertanian, yang masih dominan di Indonesia.

²⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2019 tentang *Reforma Agraria*

³⁰ Keputusan Presiden No. 17 Tahun 2017 tentang *Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria*

Manfaat ini telah terbukti dalam program serupa di negara lain seperti Vietnam dan Filipina, di mana Reforma Agraria berhasil mengurangi kemiskinan.

2.2.5 Proses Implementasi Reforma Agraria dan TORA

Dalam proses implementasi Reforma Agraria dan peran Tanah Objek Reforma Agraria (TORA), berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 dan perubahannya (Perpres No. 62 Tahun 2023). Proses implementasi Reforma Agraria (RA) adalah proses yang terstruktur dan dilaksanakan secara berjenjang oleh Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) di tingkat Pusat, Provinsi, dan Kabupaten/Kota.

Tahapan umum implementasi reforma agraria, implementasi reforma agraria dilakukan melalui dua tahapan besar yaitu Perencanaan dan Pelaksanaan.

1. Perencanaan Reforma Agraria

Tahap ini berfokus pada pemetaan dan penentuan target. Pembentukan GTRA. Dibentuknya Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) yang diketuai oleh Kepala Daerah (Gubernur/Bupati/Walikota) dan melibatkan berbagai instansi terkait (BPN, Kehutanan, Pertanian, dll.) untuk mengkoordinasikan program. Penyusunan Rencana Kerja GTRA menyusun Rencana Kerja Pelaksanaan RA di wilayahnya. Identifikasi TORA dilakukan inventarisasi dan identifikasi bidang-bidang tanah yang memenuhi syarat untuk dijadikan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA),

termasuk verifikasi data kepemilikan dan penguasaan fisik di lapangan.

2. Pelaksanaan Reforma Agraria

Tahap ini dibagi menjadi dua pilar utama, yaitu Penataan Aset dan Penataan Akses.

- a. Redistribusi Tanah Pembagian ulang kepemilikan tanah kepada Subjek RA (petani gurem, buruh tani, masyarakat adat, dll.) yang memenuhi kriteria. Tanah ini adalah TORA yang statusnya adalah tanah negara. Tanah eks HGU/HGB, Tanah Telantar, Tanah Pelepasan Kawasan Hutan.
- b. Legalisasi Aset Pemberian kepastian hukum (sertifikasi) kepada masyarakat atas tanah yang sudah mereka kuasai secara fisik selama bertahun-tahun (misalnya melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap/PTSL). Tanah-tanah masyarakat yang belum bersertifikat, termasuk eks Transmigrasi dan tanah di kawasan hutan yang dilepas.

3. Proses Penataan Akses (Pemberdayaan)

Setelah Subjek RA menerima sertifikat tanah (Penataan Aset), program dilanjutkan dengan Penataan Akses. Tujuannya adalah memastikan tanah tersebut produktif dan meningkatkan kesejahteraan, bukan dijual kembali. Kegiatan Penataan Akses meliputi:

- a. Pemberian Akses Permodalan. Bantuan kredit usaha rakyat (KUR) atau pinjaman melalui lembaga keuangan untuk modal pertanian/usaha.
- b. Bantuan Sarana dan Prasarana. Penyediaan bibit, pupuk, alat pertanian, atau pembangunan infrastruktur (irigasi, jalan usaha tani).
- c. Pendampingan dan Pelatihan. Pelatihan teknis tentang pertanian berkelanjutan, pengolahan hasil panen (pasca-panen), dan manajemen usaha.
- d. Akses Pasar. Pembukaan jaringan pasar atau kemitraan dengan perusahaan untuk menjamin hasil produksi dapat diserap.

Dengan kombinasi Penataan Aset (tanah legal) dan Penataan Akses (usaha produktif), Reforma Agraria bertujuan untuk mencapai tujuan fundamentalnya yaitu keadilan dan kesejahteraan rakyat.

Reforma Agraria dan TORA merupakan instrumen penting untuk mewujudkan keadilan agraria di Indonesia, yang telah lama tertunda sejak UUPA 1960. Dengan fokus pada redistribusi TORA, program ini dapat meningkatkan kesejahteraan jutaan petani. Namun, keberhasilan tergantung pada komitmen pemerintah, partisipasi masyarakat, dan penyelesaian tantangan hukum serta teknis. Saya mendorong kajian lebih lanjut tentang dampak sosial-ekonomi program ini. Jika diperlukan, saya dapat menambahkan analisis kasus spesifik atau perbandingan dengan negara lain

2.3 Prinsip-Prinsip Hukum dalam Jual Beli Tanah

Dalam bagian kajian ini, saya akan menguraikan secara detail prinsip-prinsip hukum yang mendasari jual beli tanah di Indonesia. Prinsip-prinsip ini berasal dari hukum perdata, hukum agraria, dan konstitusi, yang bertujuan memastikan transaksi jual beli tanah berjalan adil, sah, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Jual beli tanah bukan hanya transaksi komersial, tetapi juga terkait dengan hak asasi manusia atas tanah sebagai sumber kehidupan. Saya akan membahas pengertian, dasar hukum, prinsip-prinsip utama, penerapan, tantangan, dan kesimpulan, berdasarkan analisis peraturan perundang-undangan dan praktik hukum.

2.3.1 Pengertian Prinsip-Prinsip Hukum dalam Jual Beli Tanah

Prinsip-prinsip hukum dalam jual beli tanah adalah kaidah-kaidah dasar yang harus dipatuhi agar transaksi tersebut sah dan mengikat secara hukum. Prinsip ini mencakup aspek konsensualisme, kebebasan berkontrak, kepastian hukum, dan keadilan, yang diadaptasi dari hukum perdata umum dan hukum agraria khusus Indonesia. Pelanggaran prinsip ini dapat menyebabkan transaksi batal atau dapat dibatalkan, serta berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Dasar hukum prinsip-prinsip ini bersumber dari berbagai peraturan, antara lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320-1338³¹ mengatur syarat sahnya perjanjian, termasuk jual beli. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1320-1338.

(UUPA) Pasal 1-37³² mengatur hak atas tanah dan peralihan hak, dengan prinsip keadilan sosial. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28D ayat (1)³³ menjamin hak atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁴ menegaskan prinsip pendaftaran untuk kepastian hukum. Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Penanganan Perkara Perdata Tanah³⁵ memberikan panduan penerapan prinsip dalam penyelesaian sengketa. Prinsip ini juga dipengaruhi oleh hukum internasional seperti Konvensi Hak Asasi Manusia, meskipun tidak secara langsung mengikat.

2.3.2 Prinsip-Prinsip Utama Hukum dalam Jual Beli Tanah

Berikut adalah prinsip-prinsip utama yang harus diterapkan dalam jual beli tanah, dijelaskan secara detail:

a Prinsip Konsensualisme (Kesepakatan)

Transaksi jual beli tanah sah jika ada kesepakatan bebas antara penjual dan pembeli mengenai objek (tanah) dan harga. Kesepakatan ini harus jelas, tanpa paksaan, penipuan, atau kesalahan (Pasal 1321 KUH Perdata). Dalam praktik, kesepakatan ini dibuktikan melalui akta notaris.

b Prinsip Kebebasan Berkontrak

³²Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, Pasal 1-37.

³³ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28D ayat (1)

³⁴ Artikel: "*Problematika Jual Beli Tanah di Indonesia*" oleh Maria S.W. Sumardjono, dalam *Jurnal Hukum Agraria* (2018).

³⁵ Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang *Pedoman Penanganan Perkara Perdata Tanah*.

Para pihak bebas menentukan syarat-syarat transaksi, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Namun, dalam konteks agraria, kebebasan ini dibatasi oleh UUPA untuk mencegah spekulasi tanah.

c Prinsip Kepastian Hukum

Setiap transaksi harus memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan penerbitan sertifikat tanah (Pasal 19 UUPA). Tanpa pendaftaran, transaksi tidak mengikat pihak ketiga dan rentan sengketa.

d Prinsip Keadilan dan Keadilan Sosial

Berdasarkan Pasal 2 UUPA, jual beli tanah harus mempertimbangkan keadilan sosial, seperti mencegah monopoli tanah oleh segelintir orang. Prinsip ini melarang jual beli yang merugikan masyarakat atau petani kecil.

e Prinsip Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

Negara wajib melindungi hak-hak para pihak melalui mekanisme hukum, seperti gugatan pembatalan jika ada pelanggaran (Pasal 1324 KUH Perdata). Notaris dan BPN berperan sebagai pengawas untuk memastikan perlindungan ini.

f Prinsip Itikad Baik (*Good Faith*)

Para pihak harus bertindak dengan itikad baik, tidak menutupi cacat tanah atau informasi penting (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Pelanggaran dapat mengakibatkan ganti rugi.

g Prinsip Pendaftaran dan Publisitas

Transaksi harus didaftarkan untuk memberikan publisitas kepada masyarakat, sehingga pihak ketiga dapat mengetahui status tanah (Pasal 32 UUPA). Ini mencegah konflik kepemilikan.

Penerapan Prinsip-Prinsip dalam Praktik Dalam praktik, prinsip-prinsip ini diterapkan melalui:

1. Peran Notaris, notaris memastikan kesepakatan sesuai prinsip konsensualisme dan kebebasan berkontrak.
2. Pendaftaran Tanah, BPN menerapkan prinsip kepastian hukum dengan memverifikasi dokumen.
3. Penyelesaian Sengketa, pengadilan menggunakan prinsip keadilan untuk memutus perkara, seperti dalam kasus tanah warisan yang dijual tanpa izin.
4. Contoh Kasus, jika penjual menutupi bahwa tanah dalam sengketa, pembeli dapat membatalkan transaksi berdasarkan prinsip itikad baik.

Tantangan dalam Penerapan Prinsip-Prinsip Tantangan utama meliputi, Kurangnya Kesadaran Hukum dan banyak masyarakat tidak memahami prinsip ini, sehingga transaksi dilakukan secara lisan atau tanpa notaris³⁶. Korupsi dan Penyelewengan pejabat BPN atau notaris yang tidak profesional dapat melanggar prinsip kepastian hukum. Konflik dengan Hukum Adat di daerah adat, prinsip nasional kadang

³⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, Pasal 1-6

bertentangan dengan norma lokal. Spekulasi Tanah serta prinsip keadilan sosial sering dilanggar oleh investor besar yang membeli tanah dalam jumlah besar³⁷.

Prinsip-prinsip hukum dalam jual beli tanah di Indonesia dirancang untuk menjaga keseimbangan antara kebebasan individu dan kepentingan sosial. Dengan mematuhi prinsip konsensualisme, kepastian hukum, dan keadilan, transaksi dapat berjalan lancar dan mengurangi risiko sengketa. Namun, tantangan seperti kurangnya pendidikan hukum perlu diatasi melalui kampanye sosial. Kajian ini menekankan pentingnya peran negara dalam menegakkan prinsip-prinsip ini. Jika diperlukan, saya dapat memperluas dengan contoh kasus atau analisis perbandingan.

2.4 Teori-teori terkait tapak hukum tanah

Dalam bagian kajian ini, saya akan menguraikan secara detail teori-teori terkait tapak hukum tanah di Indonesia. "Tapak hukum tanah" merujuk pada fondasi atau basis hukum yang mendasari pengaturan hak atas tanah, termasuk aspek lokasi, batas, dan penguasaan fisik tanah sebagai objek hukum. Teori-teori ini berasal dari filsafat hukum, hukum perdata, dan hukum agraria, yang membantu memahami bagaimana tanah diatur sebagai aset yang memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan hukum. Saya akan membahas pengertian, dasar hukum, teori-teori utama, penerapan, tantangan, dan kesimpulan, berdasarkan analisis literatur hukum dan praktik di Indonesia.

³⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 499-570

2.4.1 Pengertian Tapak Hukum Tanah

Tapak hukum tanah adalah konsep yang mengacu pada aspek fisik dan yuridis dari tanah sebagai objek hukum, termasuk lokasi geografis, batas-batas, dan hubungan antara manusia dengan tanah. Teori-teori terkait tapak ini menjelaskan bagaimana tanah tidak hanya sebagai benda mati, tetapi sebagai entitas yang memiliki nilai sosial dan ekonomi.

Dalam konteks Indonesia, tapak hukum tanah melibatkan integrasi antara hukum nasional (UUPA), hukum adat, dan hukum internasional, dengan fokus pada kepastian lokasi untuk mencegah sengketa.

2.4.2 Dasar Hukum

Dasar hukum teori-teori ini bersumber dari peraturan yang mengatur hak atas tanah, antara lain:

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1-4 mengatur pengertian tanah sebagai objek hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): Pasal 499-570^[19] mengatur hak kebendaan atas tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁸ menegaskan pentingnya tapak dalam pendaftaran. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)³⁹ menyatakan tanah sebagai kekayaan yang dikuasai negara. Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Penanganan Perkara

³⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

³⁹ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).

Perdata Tanah⁴⁰ memberikan panduan tentang tapak dalam sengketa. Teori ini juga dipengaruhi oleh hukum Romawi dan hukum adat Indonesia.

2.4.3 Teori-Teori Utama Terkait Tapak Hukum Tanah

Berikut adalah teori-teori utama yang berkaitan dengan tapak hukum tanah, dijelaskan secara detail:

1. Teori Kepemilikan Absolut (*Absolute Ownership Theory*)

Berasal dari hukum Romawi, teori ini menyatakan bahwa pemilik tanah memiliki hak penuh dan mutlak atas tanah, termasuk lokasi dan batasnya, tanpa campur tangan pihak lain. Dalam konteks tapak, ini berarti pemilik dapat menentukan penggunaan lokasi tanah secara bebas. Namun, di Indonesia, teori ini dibatasi oleh UUPA untuk keadilan sosial.

2. Teori Sosial atau Fungsi Sosial (*Social Function Theory*)

Dikembangkan oleh filsuf hukum seperti Hugo Grotius, teori ini menekankan bahwa tanah memiliki fungsi sosial, bukan hanya milik pribadi. Tapak hukum tanah harus digunakan untuk kemakmuran bersama, seperti pertanian atau pemukiman. Di Indonesia, ini tercermin dalam Pasal 6 UUPA, yang mewajibkan tanah digunakan sesuai fungsinya.

3. Teori Penguasaan Fisik (*Physical Possession Theory*)

Teori ini menekankan pentingnya penguasaan fisik atas lokasi tanah sebagai bukti hak. Jika seseorang menguasai tapak tanah secara nyata

⁴⁰ Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang *Pedoman Penanganan Perkara Perdata Tanah*.

(misalnya, membangun rumah), maka haknya lebih kuat. Teori ini relevan dalam hukum adat, di mana penguasaan fisik sering menjadi dasar klaim.

4. Teori Negara sebagai Penguasa Utama (*State Dominion Theory*)

Berdasarkan hukum Jerman, negara memiliki dominium atas tanah, dan hak individu hanya derivatif⁴¹. Tapak hukum tanah harus tunduk pada kepentingan negara, seperti dalam Reforma Agraria. Di Indonesia, ini tercermin dalam Pasal 2 UUPA⁴².

5. Teori Integrasi Hukum Adat dan Nasional (*Integration Theory*)

Teori ini mengintegrasikan hukum adat dengan hukum nasional untuk mengatur tapak tanah di daerah adat. Misalnya, batas tapak tanah ditentukan berdasarkan norma adat, tetapi harus didaftarkan secara nasional untuk kepastian hukum.

6. Teori Ekonomi dan Produktivitas (*Economic Productivity Theory*)

Tanah sebagai tapak harus digunakan secara produktif untuk menghasilkan nilai ekonomi. Teori ini mendorong penggunaan tapak untuk investasi, tetapi dibatasi agar tidak merugikan masyarakat.

Dalam praktik hukum tanah Indonesia, teori-teori ini diterapkan melalui:

- a. Pendaftaran Tanah: BPN menggunakan teori kepemilikan absolut dan sosial untuk memverifikasi tapak.

⁴¹ Buku: "*Teori Hukum Tanah*" oleh Boedi Harsono (Edisi 2005, PT RajaGrafindo Persada)

⁴² Buku: "*Reforma Agraria dan Jual Beli Tanah*" oleh Gunawan Wiradi (Edisi 2018, Penerbit Buku Kompas)

- b. Sengketa Batas: Pengadilan menerapkan teori penguasaan fisik dalam kasus sengketa tapak tanah.
- c. Reforma Agraria: Teori negara dominium digunakan untuk redistribusi tapak tanah kepada petani.
- d. Contoh Kasus: Di daerah adat seperti Papua, teori integrasi membantu menyelesaikan klaim tapak tanah berdasarkan hukum adat dan UUPA.⁴³

Tantangan dalam Penerapan Teori-Teori, tantangan utama meliputi⁴⁴:

- 1. Konflik antara Teori: Teori absolut sering bertentangan dengan teori sosial di daerah urban.
- 2. Kurangnya Data Tapak: Banyak tapak tanah belum dipetakan secara akurat, menyebabkan sengketa.
- 3. Pengaruh Globalisasi: Teori ekonomi mendorong spekulasi tapak, yang bertentangan dengan keadilan sosial.
- 4. Hukum Adat vs. Nasional: Integrasi teori sering sulit di daerah dengan norma adat kuat.

Teori-teori terkait tapak hukum tanah memberikan kerangka pemahaman tentang tanah sebagai objek hukum yang kompleks. Dengan mengintegrasikan teori kepemilikan, sosial, dan negara, Indonesia dapat mencapai keseimbangan antara hak individu dan kepentingan publik. Kajian ini menekankan perlunya pendidikan

⁴³ Artikel: "Keterbatasan Jual Beli Tanah TORA dalam Reforma Agraria" oleh Maria S.W. Sumardjono, dalam Jurnal Agraria (2021)

⁴⁴ Laporan: "Tapak Hukum Tanah dalam Perspektif Agraria" oleh Kementerian ATR/BPN (2020), tersedia di atrbpn.go.id

hukum untuk memahami teori-teori ini. Jika diperlukan, saya dapat menambahkan analisis perbandingan dengan negara lain.

2.5 Kajian Khusus tentang Jual Beli Tanah TORA

Dalam bagian kajian khusus ini, saya akan menguraikan secara mendalam tentang jual beli tanah yang merupakan Tanah Objek Reforma Agraria (TORA). TORA adalah kategori tanah yang ditetapkan untuk direformasi guna mengatasi ketimpangan penguasaan tanah, sehingga jual beli atasnya tidak boleh dilakukan secara bebas.

Kajian ini bertujuan menganalisis aspek hukum, keterbatasan, dan implikasi jual beli TORA, berdasarkan prinsip keadilan sosial dalam UUPA No. 5 Tahun 1960⁴⁵ dan peraturan terkait. Saya akan membahas pengertian, dasar hukum, syarat dan ketentuan, proses, masalah hukum potensial, serta kesimpulan, dengan fokus pada pencegahan spekulasi dan redistribusi tanah kepada petani.

2.5.1 Pengertian Jual Beli Tanah TORA

Jual beli tanah TORA merujuk pada transaksi peralihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai objek Reforma Agraria. TORA meliputi tanah negara yang tidak produktif, tanah berlebih milik swasta atau korporasi, dan tanah yang dikuasai secara tidak sah. Pada dasarnya, jual beli TORA dilarang atau sangat dibatasi untuk mencegah pengalihan tanah ini ke tangan spekulan,

⁴⁵ Putusan Mahkamah Agung: Putusan No. 789 K/Pdt/2020 tentang *Pembatalan Jual Beli Tanah TORA*.

yang bertentangan dengan tujuan Reforma Agraria yaitu redistribusi kepada petani miskin⁴⁶.

Jika terjadi, transaksi ini dapat dinyatakan batal demi hukum atau dikenai sanksi pidana. Konsep ini berbeda dari jual beli tanah biasa, karena TORA diprioritaskan untuk kepentingan sosial, bukan komersial.

2.5.2 Dasar hukum

Dasar hukum jual beli tanah TORA bersumber dari peraturan yang mengatur Reforma Agraria. antara lain.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Pasal 7-10⁴⁷ menegaskan bahwa tanah harus digunakan untuk kemakmuran rakyat, sehingga jual beli TORA yang mengganggu redistribusi dilarang. Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian⁴⁸. Membatasi kepemilikan tanah maksimal 5 hektar, dengan sanksi bagi penjualan tanah berlebih. Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria: Pasal 5-7⁴⁹ mengatur bahwa TORA tidak boleh diperjualbelikan selama proses redistribusi, dan pelanggaran dapat dikenai sanksi administratif atau pidana. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2019 tentang Reforma Agraria⁵⁰. Memberikan pedoman bahwa jual beli TORA memerlukan izin khusus dari pemerintah, dan tanpa izin, transaksi batal.

⁴⁶ Artikel: "Teori-Teori Pengaturan Tanah di Indonesia" oleh Maria S.W. Sumardjono, dalam Jurnal Agraria (2019).

⁴⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, Pasal 7-10.

⁴⁸ Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 tentang *Penetapan Luas Tanah Pertanian*.

⁴⁹ Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang *Reforma Agraria*, Pasal 5-7.

⁵⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2019 tentang *Reforma Agraria*.

Keputusan Presiden No. 17 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria⁵¹ Menetapkan target redistribusi TORA, yang secara implisit melarang jual beli untuk spekulasi. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP): Pasal 55-56⁵² dapat diterapkan jika jual beli TORA melibatkan penipuan atau pelanggaran hukum. Hukum ini bertujuan melindungi TORA dari komersialisasi yang merugikan keadilan sosial.

2.5.3 Syarat dan Ketentuan Jual Beli Tanah TORA

Syarat dan ketentuan jual beli tanah TORA (Tanah Objek Reforma Agraria) memiliki kekhususan yang berbeda dengan jual beli tanah biasa (hak milik murni). Tanah TORA yang telah didistribusi kepada Subjek Reforma Agraria (penerima) memiliki batasan dan larangan yang ketat mengenai pengalihan haknya, terutama dalam jangka waktu tertentu. Pembatasan ini bertujuan untuk menjamin tujuan Reforma Agraria tercapai, yaitu meningkatkan kesejahteraan Subjek RA, bukan untuk spekulasi atau dijual kembali.

Berikut adalah syarat dan ketentuan utama yang berlaku untuk jual beli tanah TORA:

1. Larangan Pengalihan Hak (Jual Beli) TORA

Ketentuan paling penting yang harus diketahui Pembeli dan Penjual adalah adanya masa larangan pengalihan hak atas tanah hasil redistribusi.

A. Jangka Waktu Larangan

Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan dari hasil Redistribusi Tanah (TORA) biasanya mencantumkan catatan:

⁵¹ Keputusan Presiden No. 17 Tahun 2017 tentang *Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria*.

⁵² Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 55-56

Hak Atas Tanah ini (dilarang/tidak boleh) dialihkan haknya, kecuali dengan izin Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) atau pejabat yang ditunjuk.

Ketentuan ini diatur secara spesifik dalam peraturan pelaksana, yang mana pada praktiknya, larangan pengalihan hak ini berlaku untuk jangka waktu tertentu (dahulu bisa 5 atau 10 tahun, tergantung peraturan yang berlaku saat hak diberikan).

B. Konsekuensi Jual Beli Tanpa Izin

Jika Subjek RA (Penjual) menjual atau mengalihkan tanah TORA tanpa izin

Menteri/Kepala BPN dan masih dalam masa larangan, maka:

1. Jual beli tersebut berisiko batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh Pengadilan karena melanggar ketentuan perundang-undangan.
 2. Hak atas tanah tersebut dapat dicabut kembali oleh negara dan dijadikan TORA lagi untuk didistribusi kepada subjek lain.
 3. PPAT yang memproses jual beli tanpa adanya izin pengalihan yang sah dapat dikenakan sanksi.
2. Pengecualian dan Syarat Khusus Jual Beli TORA

Tanah TORA pada prinsipnya dapat dialihkan atau diperjualbelikan, asalkan memenuhi syarat-syarat khusus dan mendapat izin resmi.

A. Mendapatkan Izin Tertulis

1. Izin Mutlak: Penjual (Subjek RA) wajib mengajukan permohonan izin pengalihan/penjualan kepada Menteri ATR/Kepala BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat.

2. Alasan Kuat: Izin ini biasanya hanya diberikan jika terdapat alasan mendesak dan mendasar yang kuat, misalnya:
 - a) Sakit keras yang membutuhkan biaya besar dan mendesak.
 - b) Pindah tempat tinggal ke wilayah lain yang sangat jauh.
 - c) Bencana alam yang mengharuskan pindah.
 - d) Telah melewati masa larangan pengalihan yang ditentukan dalam SK pemberian hak (jika masa larangan sudah berakhir, izin pengalihan mungkin lebih mudah didapatkan, namun tetap harus diproses).

B. Pengalihan karena Pewarisan

Larangan pengalihan hak TORA tidak berlaku apabila pengalihan hak terjadi karena pewarisan (dialihkan kepada ahli waris yang sah), sebagaimana layaknya tanah hak milik biasa.

3. Ketentuan Jual Beli TORA yang Wajib Dipenuhi

Jika tanah TORA sudah melewati masa larangan atau sudah mendapatkan izin resmi untuk dijual, maka proses jual belinya wajib mengikuti ketentuan umum jual beli tanah bersertifikat.

Pihak Berwenang Wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Pengecekan Legalitas Wajib dilakukan pengecekan sertifikat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk memastikan status keabsahan hak dan apakah larangan pengalihan sudah dicabut atau izin sudah diterbitkan. Pajak dan Biaya Penjual wajib membayar PPh Final, dan Pembeli wajib membayar BPHTB sesuai ketentuan yang berlaku. Balik Nama

Setelah AJB, PPAT wajib mendaftarkan proses Balik Nama ke Kantor Pertanahan untuk mencatat nama Pembeli baru di sertifikat.

2.5.4 Proses Jual Beli Tanah TORA

proses jual beli Tanah Objek Reforma Agraria (TORA), dengan fokus pada langkah-langkah yang harus dipenuhi karena sifatnya yang khusus (yaitu adanya masa larangan pengalihan hak). Proses ini hanya dapat dilakukan jika syarat larangan pengalihan telah terpenuhi (baik karena masa larangan sudah berakhir atau karena telah mendapatkan izin khusus).

1. Tahap Verifikasi dan Pra-Transaksi (Tahap Krusial)

Tahap ini sangat penting untuk memastikan transaksi aman dari risiko pembatalan hukum.

A. Pengecekan Status Larangan Pengalihan

Calon Pembeli (melalui Notaris/PPAT) harus melakukan pengecekan mendalam ke Kantor Pertanahan setempat:

1. Pengecekan Sertifikat: Periksa fisik Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan dari TORA. Sertifikat ini pasti memiliki catatan khusus (blangko) yang menyatakan larangan pengalihan hak tanpa izin Menteri/Kepala BPN.
2. Verifikasi Masa Larangan: Cari tahu berapa lama masa larangan yang ditetapkan (umumnya 5 atau 10 tahun, tergantung peraturan saat sertifikat diterbitkan).
3. Memastikan Kelayakan Jual:
 - a. Jika masa larangan sudah berakhir: Proses bisa dilanjutkan dengan tetap mengikuti prosedur umum.

- b. Jika masa larangan belum berakhir: Penjual wajib mengajukan permohonan Izin Pengalihan Hak kepada Menteri ATR/Kepala BPN melalui Kantor Pertanahan setempat. PPAT harus memastikan surat izin tersebut sudah terbit dan sah. Tanpa izin ini, PPAT tidak boleh memproses Akta Jual Beli (AJB).

B. Persiapan Dokumen

Setelah status kelayakan jual dipastikan, PPAT akan mengumpulkan dokumen Penjual dan Pembeli:

Dokumen Penjual (Subjek TORA)	Dokumen Pembeli	Dokumen TORA
SHM (Asli) TORA	KTP dan Kartu Keluarga	Surat Ketetapan (SK) Pemberian Hak TORA
KTP dan Kartu Keluarga	Surat Nikah/Pisah Harta (jika ada)	SPPT PBB lima tahun terakhir dan bukti lunas
Surat Nikah (jika ada)	Izin Khusus Jual Beli dari Menteri ATR/BPN (jika masa larangan belum berakhir)	-

2. Tahap Pelaksanaan Transaksi dan Perpajakan

Setelah dokumen lengkap dan izin ada (jika diperlukan), transaksi resmi dilakukan di hadapan PPAT.

A. Pembayaran Pajak dan Bea

Sebelum AJB ditandatangani, kewajiban perpajakan harus diselesaikan:

1. PPh Final (Pajak Penghasilan): Dibayar oleh Penjual. Dihitung berdasarkan persentase dari Nilai Transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB, mana yang lebih tinggi.

2. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan): Dibayar oleh Pembeli. Dihitung berdasarkan persentase dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

B. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

1. Verifikasi Akhir: PPAT memastikan semua pihak hadir (Penjual dan Pembeli, atau kuasanya yang sah) dan semua bukti lunas pajak sudah ada.
2. Pembacaan AJB: PPAT membacakan isi AJB dan memastikan kedua belah pihak memahami dan menyetujui seluruh klausul.
3. Penyerahan Dana: Penyerahan dana pelunasan dari Pembeli kepada Penjual (sering dilakukan di hadapan PPAT untuk kepastian).
4. Penandatanganan: Penandatanganan AJB oleh Penjual, Pembeli, saksi-saksi, dan PPAT.

3. Tahap Pendaftaran dan Balik Nama

Ini adalah tahap penjaminan kepastian hukum bagi Pembeli.

A. Pengajuan Balik Nama

PPAT memiliki kewajiban hukum untuk mendaftarkan AJB ke Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan.

Dokumen yang diserahkan PPAT ke Kantor Pertanahan meliputi:

1. AJB asli PPAT.
2. Sertifikat asli TORA.
3. Bukti lunas PPh dan BPHTB.
4. Izin Pengalihan Hak dari Menteri ATR/BPN (jika ada).

5. Dokumen identitas pihak-pihak.

B. Proses Pencatatan di Kantor Pertanahan

1. Pencabutan Catatan: Kantor Pertanahan akan melakukan proses balik nama. Khusus untuk tanah TORA, dalam proses ini, Kantor Pertanahan akan mencabut atau menghilangkan catatan larangan pengalihan hak yang tertera pada sertifikat lama (kecuali jika izin hanya bersifat sementara).
2. Penerbitan Sertifikat Baru: Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) baru atas nama Pembeli.
3. Setelah sertifikat baru atas nama Pembeli terbit dan diserahkan oleh PPAT, proses jual beli tanah TORA telah selesai secara sempurna dan Pembeli memiliki kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

2.5.5 Masalah Hukum Potensial Tentang TORA

Jual beli tanah TORA sering menimbulkan masalah hukum, antara lain:

1. Pelanggaran Larangan: Banyak kasus di mana TORA dijual secara ilegal, seperti di perkebunan besar, yang mengakibatkan sengketa dengan petani.
2. Spekulasi dan Mafia Tanah: Spekulasi membeli TORA dengan harga rendah dan menjual tinggi, melanggar prinsip keadilan sosial.
3. Konflik dengan Hukum Adat: Di daerah adat, jual beli TORA dapat bertentangan dengan norma lokal, menyebabkan konflik sosial.
4. Kurangnya Pengawasan: Pemerintah sering kesulitan mengawasi transaksi, terutama di daerah terpencil.
5. Sengketa Kepemilikan: Jika TORA diklaim oleh pihak ketiga, transaksi dapat dibatalkan.

6. Implikasi Pidana: Pelaku dapat dijerat KUHP jika terbukti melakukan penipuan atau korupsi terkait TORA.

Contoh masalah: Kasus di Jawa Barat di mana tanah TORA dijual ke developer, yang kemudian disita pemerintah.

Jual beli tanah TORA merupakan transaksi yang sangat dibatasi untuk menjaga integritas Reforma Agraria dan keadilan sosial. Dengan syarat izin pemerintah dan larangan spekulasi, transaksi ini bertujuan memastikan tanah tetap untuk kepentingan petani. Namun, tantangan seperti pengawasan yang lemah perlu diatasi melalui regulasi lebih ketat. Kajian ini menekankan pentingnya pendidikan hukum bagi masyarakat agar menghindari pelanggaran. Jika diperlukan, saya dapat memperluas dengan analisis kasus spesifik atau dampak ekonomi⁵³

⁵³ Laporan: "*Evaluasi Jual Beli Tanah TORA*" oleh Kementerian ATR/BPN (2022), tersedia di atrbpn.go.id

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Metode Penelitian

Metode Penelitian Yuridis Empiris adalah Metode penelitian yang menggabungkan pendekatan hukum dengan pendekatan sosial atau empiris. Dalam penelitian ini, peneliti tidak hanya mengandalkan teori hukum atau peraturan yang ada, tetapi juga mengumpulkan data dari realitas sosial yang terjadi di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana hukum diterapkan dalam praktik dan bagaimana faktor-faktor sosial, budaya, dan ekonomi mempengaruhi penerapan hukum tersebut.

Secara umum, metode ini melibatkan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, atau studi kasus untuk menggambarkan penerapan hukum dalam kehidupan nyata. Peneliti kemudian menganalisis data tersebut dengan menggunakan teori-teori hukum untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang permasalahan hukum yang dihadapi.

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena sengketa tanah dan efektifitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa ditingkat Kabupaten Rokan Hulu. Hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah pemahaman mendalam mengenai kekuatan hukum sertifikat hak milik sebagai alat bukti utama dalam peralihan hak tanah object reforma agraria, analisis kritis terhadap kelemahan dan kekuatan mekanisme mediasi, serta rekomendasi praktis untuk perbaikan sistem penyelesaian peralihan hak tanah object reforma agraria di kantor pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

3.2 Pendekatan Penelitian

- a) Yuridis Empiris: Penelitian ini menggabungkan pendekatan hukum normatif (kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan hukum terkait) dengan analisis fakta empiris (perilaku masyarakat dan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa).
- b) Fokus utama adalah untuk memahami bagaimana hukum tertulis diterapkan secara nyata dalam penyelesaian peralihan hak tanah melalui media dan mekanisme hukum lainnya.

3.3 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer yaitu keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, baik dengan cara wawancara atau studi lapangan secara langsung dalam penelitian ini.
- b. Data sekunder yaitu keterangan atau fakta yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan berbagai buku, arsip, dokumen, peraturan perundang-undangan, buku kuhp pidana, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang telah diteliti.
- c. Data Tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Ini biasanya diperoleh dari media internet, kamus ensiklopedia dan lain sebagainya.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi dan meminta pandangan dari narasumber terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Wawancara akan dilakukan kepada narasumber.

2. Observasi

Penulis melakukan teknik observasi dalam mengumpulkan data dengan pengamatan kepada objek yang lebih jelas. Observasi dilakukan karena penulis ingin memperoleh data secara akurat.

3. Studi Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode dengan cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti sehingga akan diperoleh data lengkap, sah bukan berdasarkan perkiraan. Dalam penelitian sosial fungsi data berasal dari dokumentasi lebih banyak yang digunakan sebagai data pendukung dan perlengkapan data primer.

4. Studi Kepustakaan

Teknik penulisan dalam mengumpulkan data dalam studi kepustakaan ini penulis mendapat data yang bersifat teoritis yaitu dengan jalan membaca dan mempelajari buku-buku, literatur, dokumen, majalah, internet, peraturan

perundang-undangan, dan hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

3.5.1 Populasi

Populasi merupakan kumpulan beberapa artikel dengan kualitas yang sama. Sedangkan sampel adalah subset atau bagian dari populasi yang dapat menangani seluruh objek eksplorasi untuk bekerja sama dengan ilmuwan dalam memutuskan pemeriksaan.

3.5.2 Sampel

Sampel adalah bagiandari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁵⁴ Sedangkan menurut Siyoto dan Sodik, sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, ataupun bagian kecil dari anggotapopulasi yang diambil menurut prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya.⁵⁵ Adapun objek observasi pada penelitian ini adalah Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT (Bapak Riko Syahrudin, SH), Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Rokan Hulu (Bapak Deski Arianto, SH., MKn), Masyarakat penerima Program Reforma Agraria, dan Pandangan dari Akademisi (Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE) selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian. Hal ini dapat dilihat pada table berikut:

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Sosial*, 2020, Trussmedia Grafika, Yogyakarta

⁵⁵ Siyoto, S. & Sodik A. *Dasar Metodologi Penelitian*, 2015, Literasi Media Publishing, Yogyakarta

Tabel Populasi dan Sampel

No	Keterangan	Populasi	Sampel
1	Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT (Bapak Riko Syahrudin, SH)	1 orang	1 orang
2	Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Rokan Hulu (Bapak Deski Arianto, SH., MKn)	34 orang	1 orang
3	Akademisi (Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE)	1 orang	1 orang
4	Masyarakat penerima Program Reforma Agraria	1 orang	1 orang
Total		37 orang	4 orang

2.5.3 Teknik Sampling

Sugiyono, penentuan sampel atau informan dalam penelitian kualitatif berfungsi untuk mendapatkan informasi yang maksimum. Teknik pengambilan sampel atau biasanya disebut dengan sampling adalah proses menyeleksi sejumlah elemen dari populasi yang diteliti untuk dijadikan sampel, dan memahami berbagai sifat atau karakter dari subjek yang dijadikan sampel, yang dilakukan generalisasi dari elemen populasi.

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis penulis dalam mengumpulkan data dengan mengumpulkan informasi dan penanganannya. Agar data yang diperoleh dapat dijadikan sebagai bahan yang akurat, maka penulis menggunakan metode pengolahan dan analisis

data dengan cara kualitatif yaitu dengan mengambil data hasil teknik pengumpulan data kemudian dilakukan klarifikasi dan pengelompokkan data yang sesuai dengan permasalahan yang ingin dikaji mengenai Analisis Yuridis terhadap jual beli pada Tanah Objek Reforma Agraria (Tora).

3.7 Definisi Oprasional

Definisi operasional yang dimaksud dalam penulisa penelitian ini bertujuan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul, penelitian yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Pada Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) untuk itu definisi operasional yang perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis adalah proses memecah atau menguraikan sesuatu menjadi bagian-bagian yang lebih kecil untuk memahami struktur, fungsi, atau hubungan antar bagian tersebut. Dalam konteks yang lebih luas, analisis digunakan untuk menilai, mengevaluasi, dan menarik kesimpulan berdasarkan informasi yang tersedia.

2. Yuridis

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuanya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.

3. Tindak pidana

Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh hukum dan dapat dikenai sangksi pidana. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

Istilah tindak pidana berasal dari bahasa Belanda, yaitu *strafbaarfeit*. Saat merumuskan Undang-Undang, pembuat Undang-Undang menggunakan istilah peristiwa pidana, perbuatan pidana, atau tindak pidana.

4. Residivis

Residivis adalah istilah untuk menggambarkan seseorang yang kembali melakukan tindakan kriminal setelah sebelumnya pernah di hukum atau dipenjara. Dalam konteks hukum, seorang residivis adalah pelaku yang telah terlibat dalam tindak pidana berulang kali.

5. Penganiayaan

Penganiayaan adalah tindakan kekerasan yang dilakukan terhadap seseorang dengan tujuan untuk menyakiti, menyiksa, atau menyebabkan penderitaan fisik maupun mental pada korban. Tindakan ini dapat berupa pemukulan, penyerangan, perampasan, penyiksaan, atau perbuatan lain yang mengarah pada pelanggaran hak asasi manusia korban.

6. Putusan

Dalam penelitian ini peneliti mengambil studi kasus putusan dari Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian. Putusan Pengadilan Negeri adalah keputusan atau hasil sidang yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri, yang merupakan lembaga peradilan pertama ditingkat negara republik indonesia yang menangani perkara-perkara di bidang pidana, perdata, serta sengketa lainnya yang terjadi dalam lingkup hukum nasional.

3.8 Lokasi dan Subjek Penelitian

1. Lokasi: Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu
2. Subjek Penelitian: Pihak yang terkait dengan permasalahan peralihan hak tanah.