PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DI NAGARI PASAR BARU, KABUPATEN PESISIR SELATAN: INTEGRASI HUKUM NASIONAL DAN HUKUM ADAT MINANGKABAU

WINDY RAHMADY, TRIE RAHMI GETTARI, KRISMA HARYUNIATI, ALFAJRI YUSRA

Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Padang
Windy_r@unp.ac.id

***Abstract:** This study aims to analyze the implementation of land rights transfer through Temporary Land Deed Officials (PPATS) in Nagari Pasar Baru, Pesisir Selatan Regency, and to identify the integration of national law and Minangkabau customary law in this practice. The research method used is a sociological juridical approach with a descriptive qualitative method, utilizing primary data from interviews and observations, as well as secondary data from literature studies. The results show that formal procedures in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 and Minister of Agrarian Affairs/National Land Agency Regulation No. 3 of 1997 are still applied; however, for ulayat land, the consent of the kaum acknowledged by the Nagari Customary Council (Kerapatan Adat Nagari / KAN) is required. The challenges faced include the majority of land being uncertified, low public legal awareness, and the limited number of definitive PPAT officials. This study emphasizes the importance of synergy between PPATS, village apparatus, KAN, and the Land Office to improve legal certainty and protect community rights.*

***Keywords:** PPATS, Land rights transfer, Minangkabau customary law, Land law.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Nagari Pasar Baru, Kabupaten Pesisir Selatan, serta mengidentifikasi integrasi hukum nasional dan hukum adat Minangkabau dalam praktik tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif, menggunakan data primer dari wawancara, observasi, dan data sekunder dari studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur formal sesuai PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tetap diterapkan, namun pada tanah ulayat diperlukan persetujuan kaum yang diketahui Kerapatan Adat Nagari (KAN). Kendala yang dihadapi meliputi mayoritas tanah belum bersertifikat, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta terbatasnya jumlah PPAT definitif. Penelitian ini menegaskan pentingnya sinergi antara PPATS, perangkat nagari, KAN, dan Kantor Pertanahan untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

Kata kunci: PPATS, Peralihan hak atas tanah, Hukum adat Minangkabau, Hukum pertanahan.

A. Pendahuluan

Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam implementasi hukum, terdapat tiga unsur pokok yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkeits*) (Moho, 2019). Ketiga unsur ini menjadi landasan dalam penyelenggaraan hukum pertanahan yang berfungsi untuk menjamin tertib administrasi, perlindungan hak pemilik tanah, dan kepastian hukum bagi para pihak.

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun budaya (Utang dkk., 2023). Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip ini diimplementasikan melalui pengaturan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya (Erwiningsih, 2009).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Damayanti, 2020). Di daerah yang belum memiliki PPAT definitif, tugas ini dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Keberadaan PPATS memiliki peran vital dalam menjamin keabsahan jual beli tanah dan mencegah sengketa kepemilikan (Jani, 2024).

Kondisi di Nagari Pasar Baru, Kabupaten Pesisir Selatan, menggambarkan kompleksitas pelaksanaan tugas PPATS. Transaksi jual beli tanah tidak hanya tunduk pada hukum nasional, tetapi juga pada hukum adat Minangkabau, khususnya terkait tanah ulayat yang memerlukan persetujuan kaum dan pengesahan Kerapatan Adat Nagari (KAN). Situasi ini menimbulkan tantangan tersendiri, terlebih jika tanah belum bersertifikat sehingga verifikasi kepemilikan menjadi lebih sulit.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan: Apa saja kendala yang dihadapi PPATS dalam pelaksanaan tugasnya? Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan peran PPATS di wilayah tersebut? Pada kajian integrasi hukum nasional dan hukum adat Minangkabau dalam praktik jual beli tanah di daerah yang belum memiliki PPAT definitif. Penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan prosedur formal, tetapi juga mengungkap dinamika sosial-hukum, hambatan administratif, dan potensi harmonisasi regulasi antara hukum negara dan hukum adat dalam konteks pertanahan.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis (*socio-legal research*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Metode ini dipilih karena kajian tidak hanya berfokus pada norma hukum tertulis, tetapi juga memadukan analisis terhadap implementasi ketentuan hukum di lapangan, termasuk pengaruh norma adat yang berlaku di Nagari Pasar Baru, Kabupaten Pesisir Selatan. Jenis dan Sumber Data berupa Data Primer dan Data Sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan Studi Dokumen, Wawancara Mendalam dan Observasi Lapangan. Data dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah Reduksi Data, Penyajian Data dan Penarikan Kesimpulan adopsi (Miles & Huberman, 1994)

C. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan studi dokumen di Nagari Pasar Baru, Kabupaten Pesisir Selatan, diperoleh temuan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Prosedur Sesuai Hukum Positif.
PPATS di Nagari Pasar Baru melaksanakan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang meliputi pemeriksaan sertifikat tanah, verifikasi data fisik dan yuridis, penyusunan akta jual beli, dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.
2. Persyaratan Khusus untuk Tanah Ulayat
Untuk transaksi tanah ulayat, PPATS mewajibkan adanya surat pernyataan kesepakatan kaum yang diketahui oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN). Hal ini

- merupakan implementasi norma hukum adat Minangkabau dan berfungsi sebagai perlindungan terhadap hak komunal masyarakat adat.
3. Mayoritas Tanah Belum Bersertifikat
Sebagian besar tanah yang diperjualbelikan di Nagari Pasar Baru belum memiliki sertifikat, sehingga proses verifikasi kepemilikan dilakukan melalui penelusuran riwayat tanah, bukti surat tanah, keterangan tokoh adat, dan pengesahan perangkat nagari.
 4. Keterbatasan PPAT Definitif
Di Kabupaten Pesisir Selatan, jumlah PPAT definitif terbatas sehingga PPATS memikul beban administratif yang cukup tinggi. Meskipun demikian, PPATS tetap berupaya memberikan pelayanan optimal dengan membantu klarifikasi status tanah dan memfasilitasi kelengkapan dokumen.
 5. Rendahnya Kesadaran Hukum Masyarakat
Banyak masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan karena kurang memahami prosedur hukum dan implikasinya. PPATS berperan aktif memberikan penjelasan mengenai pentingnya prosedur legal untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Tabel 1. Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Melalui PPATS

Tahap	Kegiatan	Keterangan / Output
1	Pemeriksaan sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan	Memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis tanah dengan dokumen yang diajukan.
2	Verifikasi kepemilikan tanah belum bersertifikat	Penelusuran riwayat tanah, bukti surat tanah, keterangan tokoh adat, dan pengesahan perangkat nagari.
3	Persetujuan kaum untuk tanah ulayat	Surat pernyataan kesepakatan kaum yang diketahui oleh KAN sebagai legitimasi adat.
4	Penyusunan akta jual beli	Akta dibuat dan ditandatangani para pihak di hadapan PPATS serta saksi.
5	Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan	Akta digunakan sebagai dasar pencatatan perubahan hak atas tanah di BPN dalam waktu maksimal 7 hari kerja.

Sumber: Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Melalui PPATS di adopsi dari penelitian yang di lakukan oleh (Santika, 2023).

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui PPATS di Nagari Pasar Baru menunjukkan adanya proses yang memadukan hukum positif dan hukum adat. Hal ini sejalan dengan konsep *living law* dalam teori hukum yang menyatakan bahwa hukum yang berlaku di masyarakat tidak hanya bersumber dari peraturan tertulis, tetapi juga dari kebiasaan yang hidup dan diakui (Apriani & Hanafiah, 2022)

Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Menurut teori hukum Gustav Radbruch, hukum harus memenuhi tiga nilai dasar: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkeit*) (Moho, 2019). Kepastian hukum tercermin dari penerapan prosedur formal sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. PPATS melakukan verifikasi sertifikat tanah, memeriksa identitas para pihak, dan membuat akta jual beli sebagai akta otentik. Perlindungan hak diwujudkan melalui verifikasi riwayat tanah dan persetujuan kaum untuk tanah ulayat, sehingga mencegah sengketa kepemilikan di kemudian hari (Hendriana & Hardjo, 2025).

Integrasi Hukum Adat dan Hukum Nasional Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah di Nagari Pasar Baru memerlukan persetujuan kaum dan pengesahan Kerapatan Adat Nagari (KAN) untuk tanah ulayat. Hal ini menunjukkan pengakuan negara terhadap hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 3 UUPA, yang menyatakan bahwa hak ulayat tetap diakui sepanjang masih ada dan sesuai dengan kepentingan nasional. Proses ini memperkuat fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Namun, integrasi ini juga menimbulkan tantangan, seperti perbedaan persepsi antara aparat desa, tokoh adat, dan masyarakat terkait legitimasi kepemilikan (Mubarok dkk., 2024).

Menurut teori *utility* dari Jeremy Bentham, hukum harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat (Fios, 2012). Dalam konteks ini, PPATS di Nagari Pasar Baru telah menjalankan peran edukatif untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas transaksi tanah. Hasil penelitian ini sejalan dengan studi Rini, (2023) yang menemukan bahwa PPATS berperan penting dalam memastikan kepastian hukum jual beli tanah di daerah yang belum memiliki PPAT definitif. Namun, penelitian ini memiliki kebaruan karena membahas secara khusus integrasi hukum adat Minangkabau dengan hukum nasional dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah (Rini, 2023).

D. Penutup

PPATS di Nagari Pasar Baru melaksanakan peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum nasional dan mengakomodasi hukum adat Minangkabau. Kendala utama meliputi mayoritas tanah belum bersertifikat, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, dan keterbatasan PPAT definitif.

Daftar Pustaka

- Apriani, N., & Hanafiah, N. S. (2022). Telaah Eksistensi Hukum Adat Pada Hukum Positif Indonesia Dalam Perspektif Aliran Sociological Jurisprudence. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 231-246.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Erwiningsih, W. (2009). Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945 (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Fios, F. (2012). Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kontemporer. *Humaniora*, 3(1), 299-309.
- Hendriana, T., & Hardjo, D. (2025). Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Masyarakat Adat Atas Klaim Sertifikat Oleh Pihak Ketiga. *Unizar Law Review*, 8(1), 21-37.
- Jani, R. (2024). Pengawasan Dan Pembinaan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Yang Menandatangani Akta Jual Beli (Ajb) Sebelum Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kolaka Utara (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Sage.
- Moho, H. (2019). Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan. *Warta Dharmawangsa*, 13(1).
- Mubarok, A., Alviana, A., Marselina, F. P., Febriansyah, M. A. B., Shabrina, S., & Gayatri, T. I. (2024). Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Adat Di Era Otonomi Daerah: Tantangan Dan Peluang. *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora*, 1(2), 69-77.
- Rini, S. (2023). Peranan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Utang, H. Y., Jehamat, L., Jelahut, Y. E., & Jelahut, F. E. (2023). Strategi Pemertahanan Nilai Sosial Bagi Petani Lahan Kering: Tantangan Dan Harapan. *Jurnal Socius: Journal Of Sociology Research And Education*, 10(2), 73-82.