

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN HUKUM POSITIF INDONESIA

A. Peraturan Yuridis Tentang Jual Beli Tanah

Meskipun praktik jual beli tanah di bawah tangan memberikan kemudahan dan efisiensi bagi masyarakat karena prosesnya sederhana, biaya relatif murah, serta tidak membutuhkan prosedur administratif yang panjang, namun secara yuridis, transaksi ini menempatkan pembeli dalam posisi yang sangat rentan. Hal ini disebabkan karena perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum, sehingga apabila terjadi sengketa di kemudian hari, pembeli berisiko kehilangan hak atas tanah yang telah dibayarnya. Menurut hukum positif Indonesia, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya, setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan terhadap para pihak. Tanpa akta autentik tersebut, transaksi jual beli tanah hanya dianggap sebagai perjanjian di bawah tangan yang tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Namun demikian, bukan berarti pembeli dalam transaksi semacam ini sepenuhnya tidak memiliki perlindungan hukum. Terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh, seperti mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi, melakukan pengesahan akta di bawah tangan menjadi akta autentik, hingga menempuh jalur mediasi atau penyelesaian sengketa melalui

peradilan. Meskipun begitu, setiap langkah hukum tersebut memiliki keterbatasan dan tidak selalu memberikan jaminan mutlak terhadap kepemilikan tanah, sehingga menimbulkan tantangan tersendiri dalam praktiknya.

Dalam perspektif hukum positif di Indonesia, praktik jual beli tanah di bawah tangan memang tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pihak. Meskipun dalam kehidupan sosial dan adat masyarakat transaksi semacam ini sering dianggap sah serta dapat diterima sebagai bentuk kesepakatan, secara yuridis transaksi tersebut hanya menimbulkan hubungan perdata antara penjual dan pembeli tanpa memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Hal ini disebabkan karena bukti yang dihasilkan, seperti kwitansi atau surat pernyataan, tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akibatnya, posisi pembeli menjadi sangat rentan apabila di kemudian hari muncul pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut atau jika penjual melakukan wanprestasi. Namun demikian, bukan berarti pembeli sama sekali tidak memiliki celah hukum. Dalam praktiknya, pembeli masih dapat menempuh langkah-langkah tertentu, seperti mengajukan gugatan perdata, melakukan konfirmasi ke kantor pertanahan, atau mengupayakan peningkatan status perjanjian tersebut menjadi akta autentik melalui proses balik nama atau pendaftaran tanah. Meski perlindungan yang diberikan tidak sekuat kepemilikan yang telah bersertipikat, upaya-upaya tersebut dapat menjadi bentuk mitigasi risiko hukum bagi pembeli dalam rangka memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang lebih

memadai..⁶³

Meskipun transaksi jual beli tanah di bawah tangan tidak sah di mata hukum positif, pembeli tetap memiliki beberapa opsi untuk menguatkan posisinya. Salah satu upaya utama adalah dengan mengajukan permohonan pengakuan hak atas tanah atau konversi hak kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini memerlukan pembeli untuk membuktikan penguasaannya secara fisik atas tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu, biasanya dibuktikan dengan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau surat keterangan dari kepala desa/kelurahan yang menunjukkan riwayat kepemilikan. Dengan bukti-bukti tersebut, BPN dapat mempertimbangkan untuk menerbitkan sertipikat hak milik atas nama pembeli.

Namun, perlu dipahami bahwa jalur ini tidak tanpa risiko. Jual beli tanah di bawah tangan memiliki tingkat kerawanan yang tinggi karena tidak adanya pengesahan maupun jaminan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, berbagai permasalahan dapat muncul, misalnya ketika penjual mengingkari janji dengan menjual tanah yang sama kepada pihak lain, atau ketika terdapat klaim hak dari pihak ketiga yang merasa memiliki kedudukan hukum lebih kuat. Karena transaksi tersebut tidak tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan, posisi pembeli menjadi sangat rentan terhadap sengketa, penipuan, maupun tumpang tindih kepemilikan. Oleh sebab itu, langkah paling aman dan disarankan adalah melaksanakan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT, yang

⁶³ Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T, *Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan tujuan Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan*. Warta Dharmawangsa, 15(2), 2021, Hlm. 203

kemudian dicatatkan di Kantor Pertanahan (BPN), sehingga menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Secara yuridis, transaksi jual beli tanah di bawah tangan hanya menimbulkan akibat hukum dalam lingkup perdata, yakni sebatas hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli. Artinya, pembeli hanya memiliki dasar hukum berupa perjanjian yang kekuatan pembuktiannya tergolong lemah, karena tidak berbentuk akta autentik. Hal ini berbeda dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, yang menurut Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta menjadi syarat sah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Tanpa adanya akta PPAT, pembeli akan mengalami kesulitan besar untuk memperoleh pengakuan negara atas kepemilikannya.

Dari perspektif perlindungan hukum, kondisi ini menunjukkan adanya ketimpangan antara kepastian hukum formal dengan realitas sosial di masyarakat. Meskipun secara sosiologis praktik jual beli di bawah tangan sudah lama diterima, namun dalam kerangka hukum positif Indonesia, keberadaannya menimbulkan ketidakpastian hukum. Situasi ini menjadi celah yang seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan atau penggandaan perjanjian jual beli. Dengan demikian, praktik ini lebih banyak mendatangkan kerugian daripada keuntungan, terutama bagi pihak pembeli.

Lebih jauh, jika ditinjau dari asas-asas hukum agraria, khususnya asas kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), negara berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah

di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, transaksi yang tidak melalui mekanisme resmi jelas bertentangan dengan prinsip ini. Maka, agar kepemilikan tanah dapat dilindungi secara penuh, pembeli wajib menempuh prosedur formil sebagaimana diatur oleh peraturan perundang-undangan, yakni dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT dan mendaftarkannya ke BPN.

Dengan demikian, analisis ini menegaskan bahwa meskipun jual beli tanah di bawah tangan dapat memberikan solusi praktis dalam transaksi sehari-hari, dari sudut pandang hukum ia tidak memberikan perlindungan yang memadai. Risiko sengketa, penipuan, dan kelemahan bukti hukum menjadikan praktik ini berbahaya, terutama dalam jangka panjang. Oleh karena itu, kesadaran hukum masyarakat perlu ditingkatkan agar setiap transaksi tanah selalu dilakukan melalui jalur resmi, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak.

Perjanjian jual beli pada dasarnya merupakan suatu kesepakatan yang melahirkan hubungan hukum antara para pihak, di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Perjanjian ini bersifat timbal balik karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi. Dalam konteks pertanahan, jual beli tanah tidak hanya sebatas kesepakatan lisan ataupun tertulis biasa, melainkan harus dilakukan dengan prosedur hukum tertentu agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah akan dianggap

sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila dituangkan dalam akta autentik, yakni akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta ini tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang sah, tetapi juga menjadi dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah dalam administrasi pertanahan di kantor pertanahan. Dengan demikian, keberadaan akta jual beli memberikan legitimasi hukum serta kepastian mengenai status kepemilikan tanah bagi pembeli maupun penjual. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan krusial sebagai bukti autentik. AJB adalah instrumen hukum yang mencatat secara resmi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dokumen ini tidak hanya sekadar formalitas, melainkan sebuah pengakuan hukum yang mengikat. Tanpa AJB yang sah, perjanjian jual beli tanah dianggap tidak sempurna dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, AJB menjadi pondasi utama untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak, terutama bagi pembeli yang ingin hak miliknya diakui dan tercatat dalam sertifikat tanah. Dengan adanya AJB, hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi jelas dan terlindungi, mengurangi risiko sengketa di masa depan.

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan yang ditemukan dalam penelitian ini sangat erat kaitannya dengan konsep perjanjian hukum adat. Dalam masyarakat hukum adat, jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Tindakan terang diwujudkan dengan dilaksanakannya transaksi di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat, yang dalam persepsi masyarakat adalah sosok yang memiliki kewenangan. Sementara itu, tindakan tunai terjadi karena penyerahan hak atas tanah dan

pembayaran harga dilakukan secara bersamaan.⁶⁴

Pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan yang merujuk pada hukum adat ini memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Meskipun dianggap sah dalam tradisi masyarakat setempat, transaksi semacam ini tidak diakui oleh hukum positif nasional yang berlaku. Akibatnya, status hukum tanah yang diperjualbelikan menjadi tidak pasti, karena tidak tercatat secara resmi di lembaga pemerintah yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kondisi ini menimbulkan berbagai masalah, terutama terkait perlindungan hukum bagi pembeli. Tanpa adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat tanah yang diperbarui, pembeli rentan menghadapi risiko sengketa kepemilikan. Misalnya, penjual yang tidak jujur bisa saja menjual tanah yang sama kepada pihak lain, atau tanah tersebut dapat diklaim oleh ahli waris di kemudian hari. Oleh karena itu, meskipun didasarkan pada tradisi, transaksi di bawah tangan dapat menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan dan berpotensi memicu konflik di masa depan.

Temuan di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci masih sangat berpegang teguh pada tradisi yang telah berlangsung turun-temurun dalam praktik jual beli tanah. Mereka meyakini bahwa transaksi yang dilakukan di hadapan Kepala Desa sudah sah dan mengikat secara hukum maupun sosial. Hal ini diperkuat dengan adanya dokumen sederhana seperti kuitansi bermeterai atau kertas segel yang ditandatangani oleh para pihak dan

⁶⁴ Hayati, N. *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)*. Lex Jurnalica, 13(3), 147934, 2016, Hlm 284.

disaksikan oleh perangkat desa maupun tokoh masyarakat setempat. Dalam pandangan mereka, keterlibatan Kepala Desa memiliki legitimasi moral sekaligus simbolik, karena Kepala Desa dianggap sebagai representasi kekuasaan dan tokoh yang menjamin keabsahan suatu perjanjian di tingkat lokal.

Apabila ditinjau dari perspektif Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), transaksi ini pada dasarnya dapat dikatakan memenuhi syarat sahnyanya perjanjian secara materiil, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Inilah yang menjadi dasar mengapa masyarakat merasa aman dalam melakukan transaksi tersebut, meskipun tidak dituangkan dalam akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait pertanahan. Dengan kata lain, masyarakat menempatkan asas kepercayaan (*trust*) dan asas kebiasaan (*customary practices*) sebagai landasan utama dalam interaksi hukum mereka.

Namun, apabila dianalisis lebih jauh, praktik ini mengandung beberapa permasalahan mendasar dari sisi hukum positif. Pertama, transaksi jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam kuitansi atau kertas segel tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari, terutama jika ada pihak ketiga yang merasa dirugikan atau apabila terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah. Kedua, tanpa akta autentik dan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, peralihan hak atas tanah tidak akan tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan. Kondisi ini dapat menimbulkan masalah yuridis, misalnya pembeli tidak diakui secara hukum sebagai pemegang hak yang sah

di hadapan negara.

Di sisi lain, fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum tertulis (*written law*) dengan hukum yang hidup di masyarakat (*living law*). Secara sosiologis, masyarakat lebih percaya pada praktik lokal yang dianggap sederhana, cepat, dan murah, dibandingkan harus menempuh prosedur formal yang dianggap rumit dan memerlukan biaya lebih besar. Hal ini mencerminkan kuatnya eksistensi hukum kebiasaan (adat) yang masih berperan penting dalam mengatur kehidupan masyarakat, meskipun seringkali tidak sejalan dengan hukum negara.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah di Kecamatan Gunung Raya memiliki legitimasi sosial dan kultural yang kuat, tetapi lemah dari sisi yuridis formal. Kondisi ini menuntut adanya peran aktif pemerintah daerah maupun instansi pertanahan untuk memberikan edukasi hukum kepada masyarakat, agar mereka memahami pentingnya pembuatan akta jual beli melalui PPAT serta pendaftaran tanah. Harmonisasi antara hukum adat yang berlaku di masyarakat dengan hukum positif menjadi kunci dalam menciptakan kepastian hukum sekaligus menjaga nilai-nilai lokal yang masih dihormati.⁶⁵

Walaupun secara materiil syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi berdasarkan KUHPdata, praktik ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam konteks hukum agraria nasional. Berbeda dengan pandangan masyarakat setempat, hukum positif Indonesia mewajibkan setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk jual beli, untuk didaftarkan secara resmi guna mendapatkan kepastian hukum. Tanpa pendaftaran, hak kepemilikan tidak dapat diakui secara sah oleh

⁶⁵ Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. *Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4(2).

negara. Dokumen sederhana seperti kuitansi bermeterai, meskipun ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh Kepala Desa, tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik sebagaimana halnya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

Oleh karena itu, meskipun masyarakat merasa aman dengan transaksi tersebut, mereka sebenarnya menghadapi risiko besar di kemudian hari. Tanpa sertipikat yang telah diperbarui atas nama pembeli, tanah tersebut rentan terhadap klaim dari pihak lain, seperti ahli waris penjual yang tidak mengakui transaksi atau pihak ketiga yang mungkin mencoba menguasai tanah tersebut. Dalam kasus sengketa di pengadilan, kuitansi bermeterai hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai bukti tulisan di bawah tangan, yang kekuatannya jauh di bawah akta autentik. Ini berarti hakim tidak serta merta terikat oleh isi kuitansi dan pembeli harus berjuang keras untuk membuktikan keabsahan haknya. Kondisi ini menunjukkan adanya disparitas antara keyakinan adat masyarakat lokal dengan tuntutan hukum nasional, yang menjadi tantangan dalam upaya pemerintah untuk mensertipikatkan seluruh tanah di Indonesia demi terciptanya ketertiban dan kepastian hukum yang menyeluruh.

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan yang ditemukan dalam penelitian ini mencerminkan adanya kesenjangan signifikan antara praktik hukum adat yang masih melekat dalam kehidupan masyarakat dengan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Dalam praktiknya, masyarakat di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci lebih memilih melakukan transaksi tanah secara sederhana melalui kesepakatan lisan maupun tulisan di bawah tangan. Hal ini dilandasi oleh faktor kebiasaan turun-temurun serta kepercayaan antarpihak yang tinggi, sehingga

dianggap sudah cukup untuk menjamin kepastian hubungan hukum di antara mereka. Namun demikian, dari perspektif hukum nasional, praktik tersebut menimbulkan persoalan karena tidak sejalan dengan mekanisme formil yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya terkait kewajiban pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jika ditinjau dari perspektif hukum perjanjian, transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan para pihak sebenarnya telah memenuhi syarat materiil sahnyanya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Unsur kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal telah terpenuhi. Penjual dan pembeli melakukan perbuatan hukum tersebut secara sadar dan sukarela, sehingga aspek konsensualitas tidak diragukan lagi. Dengan kata lain, secara materiil perjanjian itu sah dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*.

Namun, persoalan timbul ketika transaksi tersebut dikaitkan dengan aspek formil dan administrasi pertanahan. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum penuh apabila dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, meskipun transaksi di bawah tangan secara materiil sah menurut hukum perjanjian, namun secara formil tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum pertanahan. Kondisi inilah yang menimbulkan dualisme antara keberlakuan hukum adat yang mengutamakan

kesepakatan dan kepercayaan, dengan hukum positif yang menekankan pentingnya legalitas formal.

Fenomena ini menunjukkan adanya dilema dalam praktik hukum. Di satu sisi, hukum adat masih memiliki legitimasi sosial yang kuat di masyarakat karena dipandang sederhana, murah, dan sesuai dengan budaya lokal. Di sisi lain, hukum positif menuntut prosedur yang lebih ketat guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hak, dan mencegah terjadinya sengketa. Akibatnya, banyak transaksi tanah di bawah tangan berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari, terutama ketika terjadi perselisihan, pewarisan, atau pengalihan kepada pihak ketiga. Hal ini sekaligus memperlihatkan bahwa kepastian hukum yang diidealkan oleh hukum positif belum sepenuhnya sejalan dengan kebutuhan praktis masyarakat.

Dari perspektif analisis hukum, kondisi ini dapat dipahami sebagai bentuk ketidakselarasan antara *living law* (hukum yang hidup dan dipatuhi masyarakat) dengan *state law* (hukum yang ditetapkan negara). Dalam konteks pembangunan hukum nasional, hal ini menjadi tantangan tersendiri bagi pembuat kebijakan untuk menemukan titik temu yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat tanpa mengabaikan aspek kepastian hukum. Misalnya, dengan memperluas akses masyarakat terhadap layanan PPAT, penyederhanaan biaya dan prosedur administrasi pertanahan, serta sosialisasi hukum secara intensif agar masyarakat memahami pentingnya akta jual beli tanah yang sah secara formil. Dengan begitu, kesenjangan antara hukum adat dan hukum positif dapat diminimalisir, sehingga praktik jual beli tanah dapat berjalan sesuai koridor hukum yang berlaku sekaligus tetap memperhatikan realitas sosial di lapangan.

Menurut penulis, fenomena ini bukanlah sekadar masalah ketidakpatuhan hukum, melainkan cerminan dari keterbatasan sistem hukum positif dalam menjangkau serta mengakomodasi realitas sosial-budaya masyarakat adat. Praktik jual beli tanah secara bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum tertulis dengan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*). Masyarakat setempat masih memegang kuat norma adat yang telah diwariskan turun-temurun, sehingga transaksi yang dilakukan berdasarkan hukum adat dan disaksikan oleh Kepala Desa dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat, baik secara moral maupun sosial.

Bagi masyarakat adat, legitimasi suatu transaksi tidak semata-mata diukur dari keberadaan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, melainkan dari pengakuan sosial atas kesepakatan yang telah dilaksanakan di hadapan tokoh adat atau Kepala Desa. Mereka meyakini bahwa figur Kepala Desa maupun tokoh adat memiliki otoritas moral dan sosial yang mampu menjamin kebenaran transaksi. Dalam pandangan mereka, kehadiran pejabat formal negara bukanlah satu-satunya cara untuk melahirkan kepastian hukum, karena kepastian itu sesungguhnya telah diwujudkan melalui kepercayaan bersama yang hidup dalam komunitas.

Namun, jika ditinjau dari perspektif hukum positif, praktik ini menimbulkan persoalan mendasar. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas mengharuskan peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berarti, meskipun transaksi tersebut sah secara adat, dari sudut pandang hukum negara transaksi itu tidak memiliki ke-

kuatan pembuktian yang sempurna dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari, terutama jika tanah tersebut dialihkan kembali kepada pihak ketiga atau dijadikan objek pembiayaan.

Dengan demikian, fenomena jual beli bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya dapat dipahami sebagai bentuk pluralisme hukum, di mana hukum adat dan hukum positif saling berinteraksi namun tidak selalu sejalan. Pluralisme hukum ini pada satu sisi memperlihatkan keberlanjutan tradisi hukum lokal yang masih kuat, tetapi di sisi lain juga memperlihatkan lemahnya efektivitas hukum positif dalam menginternalisasikan aturan formal kepada masyarakat. Kondisi ini menuntut adanya pendekatan hukum yang lebih responsif, yang tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum semata, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan dan kemanfaatan sosial bagi masyarakat adat.

Oleh karena itu, kesenjangan ini tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan represif, seperti menganggap transaksi tersebut ilegal. Sebaliknya, perlu ada jembatan antara sistem hukum adat dan hukum positif. Pemerintah melalui lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), harus berinovasi dalam mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah dengan cara yang lebih mudah dipahami dan dijangkau oleh masyarakat pedesaan. Diperlukan juga adanya skema pendaftaran tanah yang lebih sederhana dan berbiaya rendah, atau bahkan gratis, agar masyarakat tidak merasa terbebani. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum negara dapat terbangun dan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud tanpa harus mengabaikan nilai-nilai kearifan lokal yang telah mengakar kuat.

Meskipun secara materiil sah, transaksi ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Ini menimbulkan risiko besar, Dokumen di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan, yang mana hal ini merupakan syarat mutlak untuk memperoleh sertipikat tanah. Tanpa sertipikat, hak kepemilikan mereka menjadi rentan terhadap sengketa di masa depan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Dalam praktik hukum perdata di Indonesia, perjanjian merupakan salah satu instrumen penting yang digunakan masyarakat untuk mengatur hubungan hukum, khususnya dalam kegiatan jual beli tanah. Perjanjian sendiri menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, setiap perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak menimbulkan akibat hukum yang mengikat layaknya Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Salah satu bentuk perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat adalah perjanjian jual beli di bawah tangan. Perjanjian ini lazim dipilih karena dianggap lebih sederhana, praktis, serta tidak membutuhkan biaya yang besar. Namun, penggunaan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi tanah seringkali menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait dengan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak yang terlibat.

Perjanjian jual beli di bawah tangan pada dasarnya melibatkan dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli. Hubungan hukum yang tercipta antara kedua belah pihak tersebut menimbulkan adanya perikatan yang secara otomatis mengikat

mereka untuk melaksanakan isi perjanjian. Dengan adanya perikatan itu, maka segala ketentuan yang telah disepakati menjadi kewajiban hukum yang harus ditaati setelah perjanjian terbentuk. Akan tetapi, dalam praktiknya tidak jarang terjadi permasalahan ketika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, yang dikenal dengan istilah wanprestasi atau cidera janji. Kondisi ini seringkali menimbulkan kerugian, baik yang bersifat materiil maupun immateriil, bagi pihak lain yang dirugikan. Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin bahwa setiap orang berhak memperoleh perlindungan hukum, tanpa membedakan status sosial, ras, maupun latar belakang suku bangsa.

Permasalahan pokok yang kerap muncul dalam perjanjian jual beli adalah ketika penjual tidak segera menyerahkan objek tanah kepada pembeli, atau sebaliknya, pembeli lalai untuk membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati. Selain itu, permasalahan lain yang tidak kalah penting adalah ketika ahli waris penjual menolak atau tidak mengakui adanya transaksi jual beli tanah tersebut, atau bahkan penjual bertindak sewenang-wenang terhadap tanah yang sudah diperjanjikan untuk dijual.

Situasi semacam ini biasanya muncul karena ketika perjanjian dibuat, para pihak tidak menyusun klausul-klausul yang mampu memberikan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak. Padahal, apabila sejak awal dalam perjanjian jual beli di bawah tangan dimuat pasal-pasal yang secara tegas mengatur bagaimana perjanjian akan dilaksanakan serta dipenuhi, maka potensi timbulnya permasalahan dapat ditekan seminimal mungkin. Oleh sebab itu, untuk mencegah permasalahan yang lebih besar di kemudian hari, sangat diperlukan adanya upaya preventif, yaitu

dengan membuat perjanjian yang disusun secara lengkap, disertai tanda tangan para pihak dan saksi-saksi, serta idealnya dituangkan dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris atau PPAT.

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, maupun cara lain sesuai adat, harus diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Pengaturan teknisnya tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Bahkan dalam Pasal 23 Undang-Undang yang sama ditegaskan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga mencakup seluruh perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan, penghapusan, dan pembebanan hak atas tanah. Dengan demikian, pendaftaran tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat mengenai sah atau tidaknya peralihan hak maupun hapusnya hak atas tanah.

Hal ini sejalan pula dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, serta memberikan kemudahan bagi mereka dalam membuktikan diri sebagai pemegang hak yang sah. Selain itu, pendaftaran tanah juga berfungsi menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat memperoleh data akurat dalam melaksanakan setiap perbuatan hukum terkait bidang tanah yang telah terdaftar.

Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa pembuatan akta otentik di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris atau PPAT, memiliki peranan yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tanah. Akta otentik tidak hanya menjadi alat bukti yang sempurna, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Hal ini sejalan dengan asas publisitas dalam hukum pertanahan yang menekankan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah harus diumumkan melalui mekanisme pendaftaran tanah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.⁶⁶

Selain itu, keberadaan akta otentik juga memberikan kedudukan hukum yang lebih kuat dibandingkan perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan hanya mengikat para pihak yang menandatangani, tetapi tidak dapat serta merta menjadi dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Akibatnya, pihak yang dirugikan seringkali kesulitan untuk memperoleh keadilan ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Oleh karena itu, peran notaris dan PPAT menjadi sangat strategis dalam upaya memberikan perlindungan hukum dan menjamin tercapainya

⁶⁶ Socha Tcefortin & Ambar Budhisulistiyawat, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol. VIII No. 1 ISSN 2337-4640 (Printed) 2715-5676 (Online), Januari-Juni 2020.

tujuan hukum, yaitu kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.

Dalam suatu negara hukum, salah satu aspek fundamental yang menjadi perhatian utama adalah perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Hukum tidak hanya dipandang sebagai perangkat normatif yang mengatur kehidupan masyarakat, tetapi juga sebagai instrumen untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan keadilan. Oleh karena itu, perlindungan hukum hadir sebagai manifestasi dari fungsi hukum itu sendiri dalam menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Dalam perspektif teori hukum, perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Kedua bentuk perlindungan ini saling melengkapi, di mana perlindungan hukum preventif lebih menitikberatkan pada pencegahan timbulnya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi.⁶⁷

Lebih jauh, permasalahan yang timbul akibat perjanjian jual beli di bawah tangan juga menegaskan pentingnya edukasi hukum kepada masyarakat. Banyak pihak yang belum memahami konsekuensi yuridis dari penggunaan akta di bawah tangan dalam transaksi tanah, sehingga rentan menimbulkan kerugian. Dengan demikian, upaya preventif berupa penyuluhan hukum, peningkatan kesadaran hukum, serta penegakan hukum yang konsisten merupakan langkah yang harus terus didorong untuk meminimalisir timbulnya sengketa di kemudian hari.

Hukum memiliki peran sentral dalam masyarakat sebagai sarana

⁶⁷ Keri Santosa, Lathifah Hanim. “*Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb)*”. Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, *Jurnal Akta* Vol.4 No. 2 Juni 2017.

pengendalian sosial. Dalam fungsi ini, hukum bertugas mempertahankan tatanan yang telah ada, memastikan stabilitas, dan menjaga ketertiban. Dengan adanya aturan yang jelas, perilaku masyarakat dapat diatur sehingga konflik dapat diminimalisir dan norma-norma yang berlaku dapat terjaga. Lebih dari sekadar menjaga, hukum juga berfungsi sebagai sarana memperlancar interaksi sosial. Sebagai perekat perilaku yang teratur, hukum memfasilitasi hubungan antarindividu dan antarkelompok, menciptakan sebuah kerangka kerja yang memudahkan setiap pihak untuk berinteraksi secara damai dan produktif.

Namun, peran hukum tidak berhenti pada pemeliharaan. Hukum juga memiliki peran proaktif sebagai sarana untuk menciptakan keadaan, yang mana ia harus mampu membimbing masyarakat dalam perkembangannya. Oleh karena itu, pembaharuan hukum menjadi sebuah keniscayaan yang harus dilakukan secara terencana dan didasarkan pada kehendak masyarakat itu sendiri. Agar hukum dapat lebih relevan dan memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berubah, kondisi sosial terkini harus menjadi pertimbangan utama dalam setiap perumusannya. Dengan mengakomodasi kebutuhan, kepentingan, dan aspirasi masyarakat, fungsi hukum sebagai *social engineering* dapat menjadi lebih transformatif. Artinya, hukum tidak hanya mengikuti, tetapi juga secara aktif membentuk dan mengarahkan masyarakat menuju kondisi yang lebih baik dan lebih maju.

Dalam teori hukum, perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk utama, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang bersifat represif dimaksudkan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang sudah terjadi. Upaya ini dilaksanakan dengan

menjatuhkan sanksi kepada pihak yang melakukan pelanggaran, sehingga hukum dapat dikembalikan pada keadaan semula. Pelaksanaan perlindungan hukum represif umumnya dilakukan melalui mekanisme peradilan. Sebaliknya, perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah munculnya suatu sengketa sejak awal.⁶⁸

Perlindungan hukum preventif terhadap pembeli dapat diwujudkan dengan keharusan menggunakan akta autentik dalam setiap peralihan hak atas tanah. Notaris atau PPAT tidak hanya sekadar membuat akta, tetapi juga berkewajiban bertindak profesional dan menjaga kepentingan para pihak. Sebagaimana ditegaskan Yetniwati, “Dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum”⁶⁹

Perlindungan hukum juga dapat dipahami sebagai jaminan yang diberikan kepada subjek hukum melalui perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif. Secara esensial, perlindungan hukum merefleksikan fungsi hukum itu sendiri, yakni memberikan kepastian, kemanfaatan, serta keadilan bagi masyarakat.

Salah satu wujud perlindungan hukum preventif dapat dilihat dari pembentukan peraturan perundang-undangan yang dirancang untuk menghindari timbulnya sengketa. Sebagai contoh, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor

⁶⁸ Ketut Dezy Ari Utami, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)”. Arena Hukum, Universitas Brawijaya., Malang, Volume 7, Nomor 2, Agustus 2014.

⁶⁹ Yetniwati, dkk., “Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris yang Berintegritas di Era Globalisasi” Wajah Hukum, Universitas Batang Hari., Jambi, Volume 6, Nomor 2, Oktober 2022.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, maupun warisan (selain lelang) wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Aturan tersebut berfungsi sebagai alat bukti pendaftaran tanah, sekaligus untuk meminimalisasi risiko sengketa. Dengan adanya bukti otentik berupa akta, para pihak terlindungi dari kemungkinan penyangkalan salah satu pihak mengenai telah terjadinya perbuatan hukum, serta menjamin kepastian hukum bagi pemilik baru untuk memperbarui data kepemilikan dan melakukan perbuatan hukum lebih lanjut, misalnya menjual kembali tanah tersebut.

Sementara itu, perlindungan hukum represif hadir untuk menyelesaikan sengketa yang muncul akibat wanprestasi setelah perjanjian dibuat. Dalam konteks hukum perdata, perlindungan hukum preventif juga diatur dalam KUHPerdata. Perlindungan terhadap perjanjian di bawah tangan hanya berlandaskan pada Pasal 1338 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, suatu perjanjian yang sudah sah tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan bersama atau alasan-alasan lain yang diakui oleh Undang-Undang.

Perlindungan hukum tidak hanya berlaku dalam skala besar, tetapi juga menyentuh persoalan sehari-hari seperti jual beli tanah. Khususnya dalam transaksi yang dilakukan "di bawah tangan" atau tanpa akta autentik, perlindungan hukum bagi pembeli menjadi sangat krusial. Dalam kasus ini, perlindungan dapat diwujudkan melalui dua cara utama.

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan, yakni :⁷⁰

1) Upaya Konversi Surat di Bawah Tangan Menjadi Akta autentik

Bentuk perlindungan hukum yang paling utama adalah dengan mengonversi atau meningkatkan status hukum surat di bawah tangan menjadi akta autentik. Dalam beberapa kasus, surat jual beli atau kuitansi yang dibuat di bawah tangan dapat dijadikan bukti permulaan yang kuat (alat bukti petunjuk) untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ini dimungkinkan jika surat tersebut dilengkapi dengan pengesahan dari kepala desa atau lurah yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar-benar milik penjual dan tidak sedang dalam sengketa.

Meskipun hanya berupa kuitansi atau surat jual beli sederhana, dokumen ini dapat menjadi alat bukti permulaan yang kuat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini, yang sering disebut pendaftaran tanah pertama kali, memungkinkan pembeli untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah dan diakui oleh negara.

Fenomena ini terlihat jelas di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, di mana masyarakat cenderung memilih transaksi di bawah tangan karena dianggap lebih praktis dan hemat. Namun, dengan mengedukasi mereka tentang proses konversi ini, dokumen yang rentan sengketa dapat diubah menjadi sertifikat yang

⁷⁰ K. Hendra, Muhamad Jodi, Komang, Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis P-ISSN : 2809-3925 Volume 3 Nomor 4*, Oktober 2023

memberikan kepastian hukum penuh. Peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sebagai agen edukasi dan fasilitator, yang membantu masyarakat mengintegrasikan aset mereka ke dalam sistem hukum formal. Memiliki SHM tidak hanya memberikan bukti kepemilikan yang kuat, tetapi juga membuka akses ke sistem ekonomi formal, seperti penggunaan tanah sebagai agunan bank.

Proses ini dikenal dengan istilah pengajuan permohonan pendaftaran tanah pertama kali. Pembeli dapat mengajukan permohonan ke BPN dengan melampirkan surat-surat yang ada, surat pernyataan penguasaan fisik tanah, dan surat keterangan riwayat tanah dari desa. Setelah melalui proses penelitian oleh BPN, surat di bawah tangan tersebut dapat dijadikan dasar untuk penerbitan sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pembeli. Ini merupakan upaya hukum yang paling efektif untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan penuh dari negara.

Dalam proses jual beli tanah di bawah tangan yang ditemukan di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, menunjukkan bahwa masyarakat memilih metode ini karena menganggapnya praktis dan hemat. Mereka menggunakan kuitansi dan surat jual beli dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Namun, dari sudut pandang hukum, dokumen ini hanya memiliki kekuatan sebagai alat bukti permulaan. Inilah titik di mana upaya konversi menjadi krusial.

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan yang marak terjadi di Kecamatan Gunung Raya menimbulkan persoalan serius terkait perlindungan hukum bagi pihak pembeli. Dalam praktiknya, pembeli merasa telah memperoleh hak atas tanah karena transaksi dilakukan secara sah menurut hukum adat dan disaksikan oleh

Kepala Desa. Namun, dari perspektif hukum positif, kedudukan pembeli dalam transaksi tersebut sangat rentan, sebab tidak adanya akta autentik dari PPAT menjadikan peralihan hak atas tanah tidak diakui secara resmi oleh negara. Akibatnya, pembeli kehilangan jaminan kepastian hukum, terutama apabila di kemudian hari timbul sengketa dengan pihak ketiga atau adanya klaim balik dari penjual maupun ahli warisnya.

Menurut penulis, situasi ini mencerminkan lemahnya perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli bawah tangan. Negara melalui hukum positif sebenarnya telah mengatur mekanisme perlindungan tersebut melalui kewajiban pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, realitas sosial di Gunung Raya menunjukkan bahwa masyarakat lebih mengedepankan kepercayaan pada figur Kepala Desa atau tokoh adat dibandingkan pada pejabat negara. Hal ini menimbulkan celah perlindungan hukum, karena meskipun pembeli memperoleh legitimasi moral dan sosial, tetapi mereka tidak mendapatkan kepastian yuridis yang diakui secara formal.

Analisis penulis, perlindungan hukum bagi pembeli dalam konteks fenomena Gunung Raya harus dilihat dari dua sisi. Pertama, perlindungan hukum secara preventif yang seharusnya diwujudkan melalui sosialisasi dan edukasi hukum agar masyarakat memahami pentingnya akta autentik sebagai dasar pendaftaran tanah. Kedua, perlindungan hukum secara represif yang dapat dilakukan ketika terjadi sengketa, di mana pembeli masih dapat menggunakan bukti perjanjian bawah tangan dan keterangan saksi (Kepala Desa atau tokoh adat) untuk memperkuat

posisinya di pengadilan, meskipun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik. Dengan demikian, dalam fenomena ini terlihat bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tidak sepenuhnya terpenuhi, sebab masih terjadi kesenjangan antara keberlakuan hukum adat dan tuntutan hukum positif yang berlaku secara nasional.

Dengan menempuh jalur ini, masyarakat di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dapat mengubah dokumen yang rentan sengketa menjadi sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah dan diakui oleh negara. sertifikat Hak Milik merupakan bukti autentik atas kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Proses ini tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dalam melakukan penguasaan, pemanfaatan, dan pengalihan hak di kemudian hari. Hal ini berbeda dengan kondisi sebelumnya ketika masyarakat hanya mengandalkan bukti sederhana, seperti kwitansi jual beli atau surat keterangan dari kepala desa, yang secara yuridis sering kali lemah dan rawan dipersoalkan di kemudian hari.

Lebih jauh, langkah masyarakat untuk menempuh jalur legal melalui pembuatan akta autentik dan pendaftaran tanah dapat dipandang sebagai upaya preventif dalam meminimalisir sengketa pertanahan yang kerap muncul akibat bukti kepemilikan yang tidak sempurna. Keberadaan SHM menjadi instrumen perlindungan hukum yang konkret, sehingga tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga terjamin status hukumnya. Dengan kata lain, kepastian

hukum dalam bidang pertanahan akan tercapai apabila masyarakat mau memanfaatkan prosedur formal yang sudah disediakan oleh negara.

Menurut penulis, peran notaris dan PPAT dalam konteks ini sangat strategis, tidak hanya sebatas pejabat yang membuat akta jual beli, tetapi juga sebagai pihak yang memiliki fungsi edukatif bagi masyarakat. Banyak kasus sengketa tanah bermula dari ketidaktahuan masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah. Oleh karena itu, notaris dan PPAT berkewajiban untuk melakukan sosialisasi, memberikan pemahaman, serta mendorong masyarakat agar mau mengubah dokumen tidak sempurna menjadi SHM. Hal ini sejalan dengan fungsi notaris dan PPAT sebagai perpanjangan tangan negara dalam mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum di bidang pertanahan.

Penulis berpendapat bahwa sertifikasi tanah melalui mekanisme legal ini bukan hanya sekadar formalitas administratif, melainkan juga bentuk perlindungan hak asasi manusia dalam kepemilikan tanah. Tanah sebagai aset vital bagi masyarakat pedesaan di Kecamatan Gunung Raya memiliki peran penting dalam menunjang kehidupan ekonomi dan sosial. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah akan berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat, sekaligus mengurangi potensi konflik horizontal yang sering terjadi akibat tumpang tindih klaim kepemilikan.

Dengan demikian, penting bagi semua pihak, baik aparat desa, notaris, PPAT, maupun BPN, untuk bersinergi dalam mendorong masyarakat menempuh jalur hukum yang sah dalam memperoleh sertifikat tanah. Penulis melihat bahwa keberhasilan program sertifikasi tanah bukan hanya ditentukan oleh kebijakan

pemerintah, tetapi juga oleh tingkat kesadaran hukum masyarakat. Maka, membangun kesadaran hukum inilah yang harus menjadi prioritas utama agar tujuan besar dalam menciptakan kepastian hukum dan keadilan di bidang pertanahan dapat benar-benar terwujud.

Transformasi dari dokumen di bawah tangan menjadi sertipikat Hak Milik (SHM) bukanlah sekadar formalitas, melainkan sebuah lompatan paradigmatis yang mengubah status hukum aset masyarakat secara fundamental. Dengan memiliki SHM, mereka tidak hanya memiliki bukti kepemilikan yang sah, tetapi juga mengintegrasikan aset mereka ke dalam sistem ekonomi formal. Tanah yang sebelumnya hanya bisa diperjualbelikan di lingkaran terbatas dan rentan sengketa, kini dapat dijadikan agunan bank untuk mendapatkan modal usaha.

Oleh karena itu, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya sebatas membuat akta, melainkan sebagai agen edukasi dan fasilitator. Mereka memiliki tanggung jawab moral untuk mendekatkan layanan hukum ini kepada masyarakat, menjelaskan manfaat jangka panjang dari kepastian hukum, dan membimbing mereka melalui setiap tahapan proses pensertipikatan yang kadang dianggap rumit. Dengan demikian, kolaborasi antara pemerintah, notaris/PPAT, dan masyarakat lokal menjadi kunci untuk mengatasi kesenjangan antara hukum adat dan hukum positif, memastikan bahwa seluruh aset masyarakat terlindungi dan dapat dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan kesejahteraan.

2) Upaya Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi

Jika terjadi sengketa, seperti klaim kepemilikan ganda atau penolakan pengakuan dari ahli waris, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Meskipun surat di bawah tangan tidak sekuat akta autentik, dokumen tersebut masih dapat digunakan sebagai alat bukti. Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti lain, seperti bukti pembayaran, kesaksian dari para pihak (penjual dan pembeli), dan kesaksian dari aparat desa atau tokoh adat yang ikut menyaksikan transaksi.

Perlu ditekankan bahwa kekuatan pembuktiannya akan sangat bergantung pada kelengkapan bukti-bukti pendukung tersebut. Pembuktian melalui jalur litigasi cenderung sulit dan memakan waktu, serta memerlukan biaya yang tidak sedikit. Namun, jika gugatan berhasil, putusan pengadilan dapat menjadi dasar hukum yang sah untuk pengakuan hak atas tanah bagi pembeli.

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan yang marak terjadi di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, menciptakan risiko hukum yang signifikan bagi para pihak. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat ditempuh jika terjadi sengketa adalah melalui jalur litigasi, yaitu dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Upaya ini merupakan bentuk perlindungan represif, yang berarti perlindungan diberikan setelah adanya permasalahan atau sengketa.

Penulis berpikir bahwa pendekatan litigasi, meskipun sah secara hukum, bukanlah solusi ideal. Jalur pengadilan seringkali memakan waktu lama, biaya yang besar, dan energi yang terkuras. Bagi masyarakat di pedesaan, proses ini terasa asing dan menakutkan, sehingga mereka cenderung enggan menempuhnya. Ini memperburuk ketidakpastian hukum yang sudah ada. Oleh karena itu, saya

berpendapat bahwa solusi yang lebih efektif adalah dengan mengedepankan perlindungan hukum preventif, bukan hanya represif.

Perlindungan preventif harus dimulai dari hulu, yaitu dengan mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya pensertipikatan tanah dan prosedur hukum yang benar. Pemerintah daerah, bekerja sama dengan BPN dan tokoh masyarakat setempat, perlu melakukan sosialisasi secara masif dan berkelanjutan. Selain itu, diperlukan adanya program pendaftaran tanah yang lebih proaktif dan berbiaya rendah, atau bahkan gratis, seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dengan pendekatan ini, masyarakat akan merasa terbantu dan termotivasi untuk mensertipikatkan tanah mereka, sehingga risiko sengketa dapat diminimalisir sejak awal. Fokus harus bergeser dari menyelesaikan masalah setelah terjadi, menjadi mencegah masalah itu timbul.

Meskipun akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna layaknya akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dokumen tersebut masih dapat digunakan sebagai alat bukti permulaan di pengadilan. Pengalaman masyarakat di Kecamatan Gunung Raya, yang hanya mengandalkan kuitansi, surat jual beli sederhana, dan persaksian Kepala Desa, menunjukkan bahwa perlindungan mereka sangat bergantung pada kelengkapan dan keabsahan bukti-bukti tersebut.

Oleh karena itu, jika terjadi sengketa kekuatan hukum dari bukti-bukti tersebut akan sangat rentan. Meskipun dapat dijadikan alat bukti permulaan, kuitansi atau surat jual beli sederhana tidak dapat berdiri sendiri. Pengadilan akan menuntut adanya bukti tambahan yang menguatkan, seperti kesaksian para pihak, saksi-saksi,

atau bukti pembayaran lain. Dalam praktiknya, penjual bisa saja menyangkal tanda tangan atau isi surat tersebut, dan pembeli akan kesulitan membuktikan keasliannya tanpa legalitas yang kuat. Hal ini berbanding terbalik dengan akta autentik yang dibuat PPAT, di mana isi akta dianggap benar sampai ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Keterbatasan ini menempatkan pembeli pada posisi yang sangat lemah secara hukum dan menjelaskan mengapa perlindungan hukum represif melalui jalur pengadilan sering kali tidak efektif bagi mereka.

Dari sisi praktis, penggunaan jalur litigasi memiliki beberapa tantangan besar yang sangat relevan dengan fenomena di Kecamatan Gunung Raya. Pertama, prosesnya cenderung rumit, memakan waktu, dan memerlukan biaya yang tidak sedikit. Sebagaimana yang diungkapkan oleh responden, salah satu alasan mereka menghindari PPAT adalah biaya yang mahal dan proses yang berbelit-belit. Ironisnya, jika terjadi sengketa, biaya litigasi yang harus mereka keluarkan bisa jauh lebih besar.

Kedua, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik. Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti pendukung lain, seperti kesaksian dari para pihak, dan yang paling krusial, persaksian dari aparat desa atau tokoh adat yang ikut menyaksikan transaksi. Namun, nilai pembuktiannya akan sangat bergantung pada seberapa meyakinkan bukti-bukti tersebut di mata majelis hakim.

Dalam konteks masyarakat adat seperti di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur musyawarah adat. Proses ini melibatkan kepala desa, ninik mamak, atau tokoh adat lainnya sebagai penengah. Walaupun hasilnya tidak memiliki kekuatan eksekutorial layaknya

putusan pengadilan, penyelesaian secara adat sering kali lebih dihormati oleh masyarakat setempat dan dapat mencegah sengketa berlanjut ke ranah hukum formal. Hasil musyawarah ini dapat dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi, yang kemudian dapat menjadi bukti kuat jika sengketa kembali timbul di kemudian hari.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan diatur secara berlapis, mulai dari upaya hukum formal untuk mendapatkan sertipikat hingga penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau adat. Namun, langkah-langkah ini menunjukkan bahwa pembeli harus proaktif untuk mengamankan haknya, karena transaksi di bawah tangan pada dasarnya menempatkan mereka pada posisi yang rentan secara hukum.

Fenomena ini menunjukkan tantangan besar bagi profesi notaris/PPAT. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan adalah praktik yang berakar kuat pada adat dan kebiasaan masyarakat setempat, didorong oleh faktor biaya, waktu, dan kurangnya pemahaman hukum. Padahal, peran PPAT sangat krusial dalam mengubah kesepakatan lisan atau di bawah tangan menjadi akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan upaya proaktif dari pemerintah dan para PPAT untuk memberikan edukasi hukum dan mencari solusi yang dapat menjembatani antara praktik adat yang sudah berlangsung lama dengan ketentuan hukum formal yang berlaku.