

BAB III

FENOMENA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN GUNUNG RAYA KABUPATEN KERINCI

A. Praktik Jual Beli Tanah Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci

Dalam praktik kehidupan masyarakat Indonesia, tanah memiliki kedudukan yang sangat penting, bukan hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai sumber penghidupan dan bagian dari identitas sosial. Oleh karena itu, segala bentuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah selalu menjadi perhatian serius, baik dalam lingkup hukum adat maupun hukum positif. Peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, telah memberikan dasar hukum mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanah. Namun, dalam kenyataannya, praktik yang berkembang di masyarakat seringkali masih dipengaruhi oleh hukum adat, terutama dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan adanya hubungan yang erat antara norma hukum nasional dengan norma hukum adat yang tumbuh dan hidup di tengah masyarakat.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tanagnini dilakukan didepan kepala desa oleh pihak- pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Meskipun praktik jual beli tanah secara adat yang dilakukan di bawah tangan masih banyak dijumpai, dari perspektif hukum positif, perbuatan hukum tersebut belum sepenuhnya memenuhi syarat sahnya peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian secara perdata di antara para pihak, namun tidak memberikan kepastian hukum terhadap pihak ketiga.

Lebih jauh, praktik peralihan hak atas tanah secara adat seringkali menimbulkan permasalahan di kemudian hari, terutama ketika salah satu pihak atau ahli warisnya mempersoalkan keabsahan jual beli tersebut. Kondisi ini juga dapat menimbulkan konflik pertanahan karena tidak adanya pencatatan resmi di kantor pertanahan setempat. Oleh karena itu, penting untuk membahas lebih mendalam mengenai hubungan antara peralihan hak atas tanah secara adat dengan mekanisme hukum formal yang diatur oleh negara, agar dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai jaminan kepastian hukum, perlindungan hak, serta kedudukan hukum para pihak yang terlibat.

Dalam perkembangan sistem hukum di Indonesia, keberadaan hukum agraria memegang peran yang sangat penting, khususnya dalam kaitannya dengan penguasaan dan pemanfaatan tanah. Tanah bukan hanya sekadar benda tidak bergerak, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan budaya yang erat kaitannya dengan kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, hukum tanah nasional

harus mampu menampung dan menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang. Salah satu aspek penting dalam hukum tanah adalah pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah, yang dalam praktiknya tidak jarang masih dipengaruhi oleh sistem hukum adat yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, hukum tanah di Indonesia menganut berdasarkan Hukum Adat, namun Hukum Adat dalam hal ini yang tidak bertentangan dengan Hukum Nasional atau dengan kata lain Hukum Adat yang sudah di *saneer*. Ada pendapat yang menafsirkan bahwa dengan pernyataan tersebut pembangunan Hukum Tanah Nasional dituangkan dalam norma Hukum Adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan tersebut belum ada, maka diberlakukan Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituliskan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditanda tangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli di bawah tangan, dapat dilakukan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat.³⁹

Dalam sistem hukum agraria nasional, hubungan antara hukum adat dan hukum positif yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menempati posisi yang sangat penting. UUPA sebagai hukum positif yang berlaku secara nasional pada dasarnya berusaha untuk mengakomodasi nilai-nilai hukum adat sepanjang masih sesuai dengan kepentingan nasional dan cita-cita bangsa. Namun

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 205.

demikian, dalam praktiknya, seringkali terjadi perbedaan antara ketentuan hukum adat dengan norma-norma yang secara tegas telah diatur dalam UUPA. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi bahwa meskipun hukum adat tetap diakui keberadaannya, namun pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar yang telah ditentukan dalam UUPA. Dengan demikian, keberlakuan hukum adat di bidang pertanahan bersifat subordinatif, yaitu tunduk pada hukum nasional yang berlandaskan Pancasila dan UUD 1945.

Pemindahan hak atas tanah dalam perspektif hukum pertanahan nasional tidak hanya dipandang sebagai suatu perbuatan hukum perdata semata, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang harus diperhatikan. Hal ini karena tanah bukan sekadar benda ekonomi, melainkan juga memiliki fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA. Oleh karena itu, setiap perbuatan pemindahan hak atas tanah harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk prinsip kehati-hatian dalam menjaga agar hak-hak masyarakat, khususnya yang bersumber dari hukum adat, tidak diabaikan begitu saja.⁴⁰

Selain itu, dalam praktik pemindahan hak atas tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting, karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti autentik dalam proses peralihan hak. Dengan adanya keterlibatan PPAT, diharapkan setiap pemindahan hak atas tanah memiliki kepastian hukum, baik bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum maupun bagi pihak ketiga yang berkepentingan. Namun, di sisi lain, masih sering dijumpai

⁴⁰ Panji Prasetyo, *Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)*, Indonesian Notary: 2021, Vol. 3, Article 35

praktik-praktik yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, seperti jual beli tanah yang hanya dilakukan dengan kwitansi tanpa akta autentik, atau pemindahan hak yang tidak segera didaftarkan ke kantor pertanahan. Praktik-praktik semacam ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari karena tidak sesuai dengan asas publisitas dan asas kepastian hukum yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah nasional.⁴¹

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa meskipun pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara, pelaksanaannya tetap harus berada dalam koridor hukum yang berlaku, baik UUPA maupun peraturan pelaksanaannya. Harmonisasi antara hukum adat dengan hukum positif menjadi hal yang mutlak agar tercapai keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, dan negara dalam pemanfaatan tanah.

Namun, meskipun peralihan hak atas tanah di bawah tangan masih banyak terjadi di masyarakat, praktik ini menimbulkan permasalahan yuridis karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum positif. Akibatnya, sering timbul sengketa ketika salah satu pihak merasa dirugikan, terutama jika peralihan hak tersebut tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum adat yang masih diakui dan hukum tertulis yang mensyaratkan adanya akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum. Oleh sebab itu, integrasi antara hukum adat dan hukum nasional menjadi hal yang mendesak agar masyarakat tetap dapat melaksanakan praktik hukum adat, namun tetap memperoleh kepastian hukum

⁴¹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 28.

melalui pengakuan dan perlindungan dari negara.

Dalam dinamika kehidupan manusia yang terus berevolusi, interaksi untuk memenuhi kebutuhan hidup semakin kompleks. Salah satu bentuk hubungan yang paling fundamental dan sering terjadi adalah jual beli. Sebagai perbuatan hukum yang paling banyak dilakukan, jual beli memegang peranan sentral dalam perekonomian masyarakat. Ia bukan sekadar transaksi pertukaran barang atau jasa dengan uang, tetapi juga merefleksikan bagaimana manusia saling bergantung untuk memenuhi kebutuhan yang beraneka ragam, mulai dari kebutuhan primer hingga kebutuhan sekunder. Sifatnya yang universal membuat jual beli menjadi fondasi bagi perputaran ekonomi di berbagai tingkatan, dari transaksi sederhana di pasar tradisional hingga perdagangan skala besar antarnegara.

Secara spesifik, jual beli tanah adalah salah satu bentuk jual beli yang memiliki konsekuensi hukum signifikan. Pada hakikatnya, transaksi ini merupakan proses pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun, perlu dipahami bahwa pengalihan hak milik atas tanah tidak terbatas pada jual beli saja. Undang-Undang mengatur bahwa perpindahan kepemilikan ini juga dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum lain, seperti hibah, di mana hak diberikan tanpa imbalan; tukar-menukar, yang melibatkan pertukaran hak atas tanah; pemberian dengan wasiat, di mana hak diwariskan setelah meninggal; serta berbagai perbuatan lain yang bertujuan untuk memindahkan hak kepemilikan. Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan bagian dari spektrum yang lebih luas dari pengalihan hak atas tanah, di mana setiap jenisnya memiliki prosedur dan implikasi hukum yang berbeda, namun semuanya bertujuan untuk memastikan kepastian hukum bagi

pemilik baru.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan didepan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituliskan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditanda tangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli di bawah tangan, dapat dilakukan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut hukum adat.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dalam pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 yang menyebutkan bahwa “Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2, diajukan kepada kepala kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan dengan

disertai:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan kepala desa, yang dikuatkan oleh asisten wedan, yang:
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumah atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dan mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 sub b.⁴²

Adapun jual beli yang dilakukan dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian denganmaterai secukupnya dan telah diketahui oleh kepala desa atau kepala adat dan lurah.

Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur dalam hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara dibawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut masih bisa didaftarkan.

⁴² Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan merupakan fenomena yang masih sangat umum terjadi. Praktik ini bukan sekadar insiden sporadis, melainkan sebuah tradisi yang mengakar kuat dalam sistem sosial dan budaya masyarakat setempat.

Seperti masyarakat Kabupaten Kerinci khususnya masyarakat yang tinggal di daerah desa masih banyak diantara mereka yang menggunakan aturan hukum adat yang berlaku di daerah desa dan kecamatannya. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan.

Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.

Menurut Bapak Syatrul Herri, S.Sos, M.Si., di Kabupaten Kerinci Kecamatan Khususnya Kecamatan Gunung Raya ini masih banyak terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut kebanyakan masyarakat di yang ada di desa ini, melakukan jual beli tanah di bawah tangan hanya memerlukan biaya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup diketahui oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah selesai dan sah.⁴³

Pernyataan tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya jumlah kasus jual beli tanah yang di lakukan tanpa berdasarkan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada setiap desa di Kabupaten Kerinci. Banyaknya kasus praktek jual beli tanah melalui bawah tangan atau tidak melalui akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa warga masyarakat kabupaten Kerinci lebih memilih cara yang mudah dan hemat biaya dalam melakukan

⁴³ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Syatrul Herri, S.Sos, M.Si. Sekretaris Camat Gunung Raya Kabupaten Kerinci, 2025.

transaksi pembelian ataupun penjualan tanah. Sebagai contoh dari praktek penjualan yang tanah melalui bawah tangan atau tidak melalui Pejabat Akta Tanah di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dari hasil penelitian penulis mengambil sampel dari beberapa desa di Kabupaten Kerinci untuk dijadikan bahan dari penelitian dan menjadi pembahasan dalam penulisan tesis ini.

Transaksi ini lazim dilakukan dengan menggunakan surat jual beli sederhana atau kuitansi yang disaksikan oleh perangkat desa, tanpa melibatkan akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara hukum positif negara dan praktik adat yang berlaku di masyarakat.

Berikut adalah data yang terangkum oleh penulis mengenai transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci:

Tabel 1

Transaksi Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Dari Tahun 2022-2024

Kelurahan/Desa	2022	2023	2024	Jumlah
Air Mumu	1	1	-	2
Desa Baru Lempur	1	-	2	3
Kebun Baru	2	-	-	2
Kebun Lima	1	-	-	1
Lempur Hilir	-	-	2	2
Lempur Mudik	-	1	3	4
Kelurahan Lempur Tengah	3	1	2	6
Manjuto lempur	-	1	1	2
Masgo	1	3	1	5
Perikan Tengah	-	-	1	1
Selampaung	-	1	-	1
Sungai Hangat	2	-	2	4
Total	11	8	14	33

Sumber : Dari Kantor Kelurahan/Desa Kecamatan Gunung Raya

Berdasarkan tabel 1 di atas, dapat diketahui bahwa sebagian masyarakat di Kecamatan Gunung Raya masih melakukan jual beli di bawah tangan. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, karena dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum di kemudian hari. Permasalahan ini tentu memerlukan solusi, karena ketika hukum tidak dapat diterapkan di tengah masyarakat, perlu dilakukan kajian mengenai penyebab terjadinya hal tersebut.

B. Faktor Penyebab Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Pilihan masyarakat untuk melakukan transaksi di bawah tangan didorong oleh beberapa faktor utama yang bersifat praktis dan ekonomis. Faktor pertama adalah biaya yang jauh lebih murah dibandingkan dengan proses resmi melalui notaris atau BPN. Biaya tinggi ini, seperti yang ditekankan oleh Bapak Nopantilas Kepala Desa Manjuto Lempur, menjadi beban berat bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi yang terbatas.⁴⁴ Faktor kedua adalah kemudahan dan kecepatan proses. Masyarakat merasa bahwa proses pengurusan sertipikat melalui jalur resmi sangat rumit, memakan waktu, dan berbelit-belit dengan banyak persyaratan administratif. Sebaliknya, transaksi di bawah tangan hanya membutuhkan kesepakatan sederhana dan tanda tangan di hadapan saksi, yang dirasa sangat efisien.

Selain faktor biaya dan kemudahan, kepercayaan yang kuat pada hukum adat dan peran aparat desa menjadi pendorong utama. Masyarakat meyakini bahwa pengesahan dari kepala desa dan tokoh adat sudah cukup untuk menjamin keabsahan kepemilikan tanah. Bapak Amrizal Kepala Desa dari Air Mumu⁴⁵ dan

⁴⁴ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Nopantilas Kepala Desa Manjuto Lempur Kabupaten Kerinci, 2025.

⁴⁵ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Amrizal Kepala Desa Air Mumu Kabupaten Kerinci, 2025.

Bapak Miko Ardinata dari Sekretaris Desa Baru Lempur mengonfirmasi bahwa aparat desa sering kali bertindak sebagai penengah, saksi, bahkan penyelesai sengketa.⁴⁶ Hal ini menunjukkan bahwa peran tradisional aparat desa masih sangat sentral dan dianggap lebih kredibel oleh masyarakat dibandingkan institusi hukum formal. Namun, minimnya sosialisasi dari BPN atau pihak terkait, seperti yang diungkapkan oleh Bapak Jhon Hanas, membuat masyarakat tidak sepenuhnya memahami manfaat sertipikat tanah, sehingga mereka terus berpegang pada cara-cara tradisional yang sudah mereka kenal.⁴⁷

Meskipun dianggap sah secara sosial, praktik ini menimbulkan kerentanan hukum yang serius bagi pihak pembeli. Bukti kepemilikan berupa kuitansi atau surat jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta autentik. Hal ini seringkali menjadi sumber sengketa, seperti yang disampaikan oleh Bapak Maskur dari Desa Lempur Mudik. Sengketa yang umum terjadi meliputi tumpang tindih kepemilikan (tanah yang dijual lebih dari sekali), batas tanah yang tidak jelas, atau transaksi yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.⁴⁸

Menurut Kepala Desa Kebun Baru, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih marak terjadi di wilayahnya. Hal ini didorong oleh kebiasaan masyarakat yang lebih percaya pada aturan adat ketimbang prosedur formal negara. Beliau menegaskan bahwa sebagian besar warga hanya menggunakan kuitansi sederhana

⁴⁶ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Miko Ardinata Sekretaris Desa Baru Lempur Kabupaten Kerinci, 2025.

⁴⁷ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Jhon Hanas Kepala Desa Masgo Kabupaten Kerinci, 2025.

⁴⁸ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Maskur Kepala Desa Lempur Mudik Kabupaten Kerinci, 2025.

atau surat jual beli dengan saksi dari perangkat desa. Bagi masyarakat, cara tersebut dianggap sah dan lebih mudah dibandingkan harus mengurus ke PPAT yang biayanya mahal dan prosesnya panjang.⁴⁹

Kepala Desa Kebun Lima juga menjelaskan bahwa faktor biaya merupakan alasan utama masyarakat enggan melakukan transaksi melalui PPAT. Warga lebih memilih cara tradisional karena jauh lebih murah, meskipun mereka sadar bahwa bukti jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Menurutnya, masyarakat menganggap pengesahan dari kepala desa dan saksi sudah cukup untuk menjamin kepemilikan tanah.⁵⁰

Menurut Kepala Desa Lempur Hilir, masyarakat di desanya masih mengutamakan kemudahan dan kecepatan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Proses formal melalui PPAT dianggap rumit dan memakan waktu lama. Oleh karena itu, warga lebih memilih transaksi sederhana yang dilakukan secara tunai di hadapan saksi. Beliau juga mengakui bahwa kurangnya sosialisasi dari BPN dan PPAT menyebabkan masyarakat tidak memahami risiko hukum yang timbul dari praktik tersebut.⁵¹

Kepala Desa Sungai Hangat menegaskan bahwa tradisi jual beli tanah di bawah tangan sudah berlangsung turun-temurun. Masyarakat merasa nyaman dengan sistem ini karena sudah terbiasa melibatkan kepala desa dan tokoh adat sebagai saksi. Namun beliau juga mengingatkan bahwa praktik ini sering menimbulkan

⁴⁹ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Dodi Yandoni Kepala Desa Kebun Baru Kabupaten Kerinci, 2025.

⁵⁰ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Ahmadi Kepala Desa Kebun Lima Kabupaten Kerinci, 2025.

⁵¹ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Cendra Kepala Desa Lempur Hilir Kabupaten Kerinci, 2025.

sengketa, terutama terkait batas tanah dan kepemilikan ganda.⁵²

Kepala Desa Perikan Tengah menyampaikan bahwa kondisi ekonomi masyarakat yang terbatas membuat mereka lebih memilih jalur tidak resmi. Biaya untuk mengurus melalui PPAT dianggap terlalu berat, sedangkan melalui kepala desa prosesnya lebih cepat dan tidak membutuhkan banyak dokumen. Hal ini selaras dengan pandangan tokoh masyarakat setempat yang menyatakan bahwa beban biaya menjadi faktor dominan.⁵³

Menurut Kepala Desa Selampaung, kepercayaan masyarakat terhadap peran kepala desa dan tokoh adat sangat tinggi. Warga merasa bahwa pengesahan dari aparat desa sudah cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah. Padahal, secara hukum, dokumen tersebut tidak bisa dijadikan dasar untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan. Beliau menilai bahwa penyuluhan dari pemerintah sangat diperlukan agar masyarakat paham risiko hukum yang mereka hadapi.⁵⁴

Kasus-kasus ini menunjukkan bahwa tanpa perlindungan hukum yang kuat, pembeli berada dalam posisi yang sangat berisiko. Oleh karena itu, penting untuk menyoroti kesenjangan antara praktik adat yang nyaman bagi masyarakat dan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara.

hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih sangat dominan di desa-desa di Kecamatan Gunung Raya. Hampir

⁵² Hasil Wawancara penulis dengan Ibuk Nelimaswita Kepala Desa Sungai Hangat Kabupaten Kerinci, 2025.

⁵³ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Sopyan Kepala Desa Perikan Tengah Kabupaten Kerinci, 2025.

⁵⁴ Hasil Wawancara penulis dengan Ibuk Elpira Kepala Desa Selampaung Kabupaten Kerinci, 2025.

seluruh kepala desa yang ditemui memberikan jawaban yang serupa, bahwa kebiasaan tersebut telah berlangsung sejak lama dan dianggap lebih mudah, murah, serta cepat dibandingkan dengan proses formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Masyarakat merasa cukup aman apabila transaksi dilakukan di hadapan kepala desa, perangkat desa, atau tokoh adat, meskipun dokumen yang dihasilkan sebenarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta autentik. Faktor biaya menjadi alasan utama; mengurus jual beli tanah melalui PPAT dinilai mahal dan memberatkan, sementara jalur di bawah tangan relatif murah. Selain itu, faktor kemudahan juga sangat berpengaruh, karena proses formal dipandang berbelit-belit, memerlukan banyak dokumen, dan memakan waktu yang lama. Dengan melibatkan kepala desa atau tokoh adat, transaksi dapat segera dilaksanakan secara tunai hanya dengan kuitansi sederhana.

Beberapa kepala desa juga mengungkapkan bahwa sengketa sering muncul akibat transaksi ini. Persoalan biasanya timbul karena tidak semua ahli waris dilibatkan, atau batas tanah yang diperjualbelikan tidak jelas. Namun, masyarakat tetap meyakini bahwa tanda tangan atau pengesahan dari kepala desa sudah cukup sebagai jaminan keamanan transaksi. Hal ini menunjukkan masih kuatnya kepercayaan masyarakat pada legitimasi adat dan pemerintah desa, meskipun secara hukum dokumen tersebut tidak dapat digunakan untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Kurangnya sosialisasi dari pemerintah, baik PPAT maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN), turut memperkuat keberlangsungan praktik ini. Minimnya

informasi membuat masyarakat tidak memahami risiko hukum jual beli tanah di bawah tangan, sehingga tradisi ini tetap dilestarikan. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa hampir di seluruh desa di Kecamatan Gunung Raya, mulai dari Kebun Baru, Kebun Lima, Lempur Hilir, Masgo, Manjuntio Lempur, Perikan Tengah, Selampaung hingga Sungai Hangat, masyarakat lebih mempertimbangkan faktor biaya, kemudahan, serta kepercayaan terhadap aturan adat dibandingkan aspek kepastian hukum formal.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya masih menjadi pilihan utama masyarakat, meskipun berisiko menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku di masyarakat (*living law*) dengan hukum positif yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah.

Dalam hukum positif, suatu perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan dengan akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sejalan dengan ketentuan:

1. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dengan demikian, jual beli tanah seharusnya dituangkan dalam akta autentik, bukan sekadar kuitansi atau surat pernyataan di bawah tangan.
2. Pasal 165 Herzien Indonesisch Reglement (HIR) dan Pasal 285 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg) juga menegaskan bahwa akta

otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di muka pengadilan, sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh para pihak.

3. Dengan mengacu pada aturan tersebut, dapat dipahami bahwa transaksi jual beli tanah yang hanya melibatkan kepala desa atau tokoh adat tanpa melalui PPAT tidak memiliki kekuatan hukum penuh, khususnya apabila suatu saat timbul sengketa.

Dengan demikian, temuan lapangan ini memperlihatkan adanya perbedaan yang signifikan antara praktek masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sering kali menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait dengan kepastian hak atas tanah. Hal inilah yang kemudian menjadi dasar pembahasan lebih lanjut dalam penelitian ini.

Salah satu pemicu utama adalah pertimbangan biaya. Menurut Bapak Jamiral, biaya yang dikeluarkan untuk mengurus transaksi melalui PPAT jauh lebih besar dibandingkan dengan biaya yang timbul dari transaksi di bawah tangan. Pernyataannya selaras dengan keterangan dari Lurah Lempur Tengah, Bapak Dedi Sutrisno, yang menjelaskan bahwa banyak warganya enggan mengurus administrasi desa dan PPAT karena harus mengeluarkan biaya tambahan.⁵⁵ Seperti yang diungkapkan Bapak Jamiral:

"Menurut saya, untuk pembelian tanah, lebih baik saya memilih cara di bawah tangan daripada melalui Pejabat Akta Tanah karena perbandingan biayanya jauh lebih mudah dan prosesnya tidak berbelit-belit."⁵⁶

⁵⁵ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Dedi Sutrisno Lurah Lempur Tengah Kabupaten Kerinci, 2025.

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Jamiral Warga Kelurahan Lempur Tengah. 2025

Pernyataan ini mengindikasikan bahwa persepsi masyarakat mengenai biaya adalah hambatan signifikan yang membuat mereka mengesampingkan aspek legalitas.

Faktor lain yang mendorong praktik ini adalah keinginan untuk mendapatkan proses yang cepat dan tidak rumit. Responden, seperti Bapak Kamal, merasa bahwa mengurus akta PPAT memakan waktu dan melibatkan birokrasi yang panjang. Ia lebih memilih cara yang sederhana:

"Proses pembelian dengan cara ini jauh lebih cepat daripada melalui Pejabat Akta Tanah. Saya hanya perlu mencari saksi-saksi dari pihak saya dan pihak penjual, melakukan pembayaran, dan proses pembelian pun selesai."⁵⁷

Hal senada juga diungkapkan oleh Ibu Santi yang merasa cara ini lebih efisien:

"Saya pikir lebih mudah dengan cara ini karena tidak memakan waktu lama dan prosesnya cepat serta mudah."⁵⁸

Pernyataan ini menunjukkan bahwa masyarakat lebih memprioritaskan kemudahan dan kecepatan transaksi, bahkan jika hal tersebut berisiko secara hukum.

Sebagai mahasiswa kenotariatan, penting untuk menganalisis temuan ini dari perspektif hukum. Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat ini tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Kuitansi dan surat jual beli yang mereka gunakan bukanlah akta autentik dan hanya berfungsi sebagai alat bukti permulaan jika terjadi sengketa di pengadilan.

Hal ini bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Kamal Warga Desa Masgo. 2025

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Santi Warga Desa Masgo Tengah. 2025

1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Praktik ini tidak hanya menimbulkan risiko hukum bagi para pihak, tetapi juga menghambat proses pendaftaran tanah yang menjadi dasar kepastian hukum hak milik.

Hasil dari wawancara dengan responden, seperti Bapak Japri dan Bapak Syaiful, semakin memperkuat kesimpulan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih sangat umum terjadi di Kelurahan Lempur Tengah dan Desa Masgo. Kedua responden ini secara lugas mengakui bahwa mereka tidak pernah melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi mereka. Mereka merasa cukup dengan dokumen sederhana dan kehadiran saksi-saksi dari masyarakat setempat.

Pernyataan Bapak Japri hasil dari wawancara yang telah penulis lakukan :

"Selama ini saya hanya melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, tidak pernah melalui Pejabat Akta Tanah. Cukup dengan selemba kuitansi pembayaran dan Kepala Desa sebagai saksi, jual beli sudah dianggap selesai."⁵⁹

Pernyataan Bapak Syaiful hasil dari wawancara yang telah penulis lakukan :

"Saya melakukan pembelian tanah hanya dengan selemba kuitansi dan disaksikan oleh pihak penjual serta pembeli karena prosesnya lebih cepat dan biayanya juga lebih sedikit."⁶⁰

Dari berbagai pernyataan responden, dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan, masyarakat di desa tersebut lebih memilih praktik jual beli tanah di bawah tangan. Alasannya sangat jelas kemudahan, kecepatan, dan penghematan biaya. Transaksi ini dianggap lebih praktis karena tidak memerlukan prosedur yang

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Japri Warga Kelurahan Lempur Tengah. 2025

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Syaiful Warga Kelurahan Lempur Tengah. 2025

berbelit-belit dan dapat langsung dilakukan di tempat. Bagi masyarakat, kuitansi dan surat jual beli yang disaksikan oleh Kepala Desa sudah dianggap sebagai bukti yang cukup kuat untuk menunjukkan kepemilikan.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan terhadap lima responden yang menjadi sampel penelitian, dapat diketahui bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih sering terjadi di Kelurahan Lempur Tengah dan Desa Masgo. Kelima responden, yang terdiri dari tiga warga Kelurahan Lempur Tengah dan dua warga Desa Masgo, mengakui bahwa mereka melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melalui proses di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mereka hanya menggunakan selembaar kuitansi dan surat jual beli sebagai bukti transaksi, dengan disaksikan oleh pihak-pihak terkait dan Kepala Desa. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat masih menganggap transaksi tersebut sah, meskipun secara hukum tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sebagai seorang mahasiswa kenotariatan, penting untuk menganalisis bahwa kecenderungan ini menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan antara regulasi hukum yang berlaku dengan praktik yang dijalankan masyarakat. Masyarakat lebih mengutamakan solusi yang dianggap efisien secara ekonomi dan waktu, tanpa memahami risiko hukum jangka panjang yang mungkin timbul.

Hal ini bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Praktik ini tidak hanya menimbulkan risiko hukum bagi para pihak, tetapi juga menghambat proses pendaftaran tanah yang

menjadi dasar kepastian hukum hak milik.

Berdasarkan temuan di atas, seperti yang penulis sampaikan, faktor-faktor tersebut di atas yang memotivasi masyarakat Desa di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci untuk tetap melangsungkan transaksi yang hanya dilaksanakan di hadapan kepala desa. Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sebagai Aturan Turunan, jelas bahwa semua faktor tersebut melanggar aturan hukum positif Indonesia. Padahal, apabila diteliti lebih lanjut, ketentuan tersebut dengan jelas menyatakan bahwa jual beli harus dilangsungkan di hadapan PPAT, lalu diterbitkan akta yang benar, yang dapat menjadi bukti pendaftaran tanah. Mengenai syarat-syarat kebendaan dari jual beli tersebut, ditentukan bahwa:

- a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdato).
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
- c. Tidak dilanggar ketentuan Landreform.
- d. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

Meskipun secara faktual masyarakat di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, telah memenuhi syarat transaksi jual beli yang sah menurut hukum perdata, yaitu adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, proses yang mereka jalankan masih menghadapi kendala regulasi. Masyarakat melakukan transaksi ini secara sukarela, sadar, dan tidak sembunyi-sembunyi, yang mencerminkan adanya persesuaian kehendak (konsensus) yang jelas dan nyata antara para pihak.⁶¹

⁶¹ Safriani, Nouvan Moulia, Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan di Desa Babul Makmur, COMSERVA: (*Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*) -

Permasalahan muncul ketika transaksi tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut untuk tujuan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat. Hal ini disebabkan oleh adanya kesenjangan antara praktik yang dilakukan masyarakat dengan peraturan formal yang berlaku. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan demikian, meskipun masyarakat telah memiliki kesepakatan dan dokumen seperti kuitansi atau surat jual beli yang disaksikan oleh Kepala Desa, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna (*volledige bewijskracht*). Kepala Desa, dalam konteks ini, tidak memiliki kewenangan sebagai PPAT. Oleh karena itu, dokumen yang mereka miliki tidak bisa digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan, yang pada akhirnya menyulitkan mereka untuk memperoleh sertipikat tanah yang sah.

Dari hasil penelitian dan wawancara yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa ada tiga faktor utama yang mendorong masyarakat di Kecamatan Gunung Raya untuk lebih memilih transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Faktor-faktor ini mencerminkan adanya kesenjangan antara regulasi hukum dan realitas sosial-ekonomi di lapangan.

1. Prosedur yang Dianggap Berbelit-belit dan Memakan Waktu

Proses peralihan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap oleh masyarakat sebagai prosedur yang panjang dan rumit. Prosedur ini

tidak hanya diatur oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga mensyaratkan kelengkapan dokumen yang berbeda-beda, tergantung pada status tanahnya—apakah sudah ber sertifikat atau belum.

Untuk tanah yang sudah ber sertifikat, para pihak harus melengkapi sejumlah dokumen, seperti sertifikat tanah asli, KTP dan Kartu Keluarga penjual dan pembeli, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah menikah. Bahkan, penjual juga harus membuat surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

Sementara itu, untuk tanah yang belum ber sertifikat, persyaratannya pun tidak kalah rumit. Para pihak harus memiliki surat keterangan dari Kantor Pertanahan, surat bukti hak dan keterangan dari Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, surat keterangan bebas sengketa, dan data identitas para pihak. Selain itu, diperlukan juga surat sporadik dari Desa.

Setelah semua persyaratan tersebut terpenuhi, masih ada waktu tunggu yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh proses, baik di PPAT maupun di Kantor Pertanahan. Waktu yang lama ini, ditambah dengan kondisi geografis di mana lokasi tinggal warga jauh dari akses notaris, membuat masyarakat lebih memilih transaksi di bawah tangan yang hanya memerlukan kesepakatan sederhana, kuitansi, dan saksi, bahkan tanpa perlu sepengetahuan perangkat desa. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, proses balik nama idealnya selesai dalam waktu tiga hari kerja, namun dalam praktiknya ketentuan ini belum sepenuhnya berjalan efektif di lapangan.

2. Biaya yang Dianggap Mahal

Faktor biaya menjadi pertimbangan utama kedua. Berdasarkan wawancara dengan lima responden yang semuanya melakukan transaksi di bawah tangan, mereka berpendapat bahwa metode ini jauh lebih murah. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Syatrul Herri, S.Sos, M.Si., Sekretaris Camat Gunung Raya, yang menyebutkan bahwa biaya adalah salah satu alasan utama warga tidak memilih jalur PPAT.

Proses jual beli melalui PPAT memang memerlukan biaya tambahan, seperti honorarium jasa PPAT dan biaya administrasi lainnya. Jika dilanjutkan dengan proses balik nama atau pendaftaran di Kantor Pertanahan, biaya akan bertambah lagi.⁶² Warga merasa enggan mengeluarkan biaya yang lebih besar, terutama jika nilai jual objek tanah tidak terlalu tinggi. Namun, alasan ini sebenarnya bisa menjadi bumerang di kemudian hari. Ketika mereka mencoba memproses balik nama sertifikat, bukti jual beli di bawah tangan tidak akan diakui oleh BPN, yang pada akhirnya memaksa mereka untuk membuat perjanjian ulang di hadapan PPAT. Akibatnya, mereka justru harus mengeluarkan biaya tambahan dan waktu yang lebih banyak. Penting untuk diketahui bahwa honorarium PPAT sebetulnya telah diatur dan disesuaikan dengan nilai objek jual beli, sehingga tidak sewenang-wenang.

3. Minimnya Pengetahuan Hukum Masyarakat

Faktor ketiga dan yang paling krusial adalah rendahnya pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan. Beberapa responden secara jujur mengakui bahwa

⁶² Boedi Harsonno, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm. 72.

mereka tidak memahami ketentuan hukum dan konsekuensi dari peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mereka juga mengungkapkan bahwa belum pernah ada penyuluhan atau seminar mengenai tata cara jual beli tanah melalui PPAT.

Minimnya pemahaman ini membuat masyarakat hanya melihat dari sisi praktis dan ekonomis, tanpa menyadari risiko hukum yang mengintai. Hal ini menunjukkan pentingnya peran aktif dari instansi terkait, termasuk Kantor Pertanahan dan pihak notaris/PPAT, dalam memberikan edukasi kepada masyarakat. Dengan pengetahuan yang memadai, masyarakat akan menyadari pentingnya legalitas dan keamanan dalam setiap transaksi properti mereka.