JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI:https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i1.6542
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 16 September 2025 | **Revised:** 1 November 2025 | **Accepted:** 18 November 2025

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci

Deo Pratama[1], Yetniwati[2], Dony Yusra Pebrianto[3]
[1]Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jambi, Jambi, Indonesia, deopratama456@gmail.com
[2]Universitas Jambi, Jambi, Indonesia, yetniwati@unja.ac.id
[3]Universitas Jambi, Jambi, Indonesia, Dony_yusra@unja.ac.id

Corresponding Author: deopratama456@gmail.com[1]

Abstract: *Under-the-table land transactions are still prevalent in Gunung Raya Subdistrict, Kerinci Regency, even though positive law requires the transfer of rights through an authentic PPAT deed. This condition reflects the gap between customary law practices trusted by the community and national regulations that guarantee legal certainty. This study aims to examine the factors that cause the community to choose informal transactions and assess legal protection for buyers. Using a juridical-empirical method through interviews, observations, and literature studies, three main factors were found: lower costs, a simple and fast process, and customary legitimacy through the village head. However, this practice poses serious legal risks, such as difficulties in transferring ownership, double sales, and inheritance disputes. The study concludes that although socially valid, buyers remain legally vulnerable, necessitating the harmonization of customary and national laws, as well as increased socialization and simplification of land procedures.*

Keyword: land sales, customary law, Land Deed Officials (PPAT), legal protection

Abstrak: Jual beli tanah di bawah tangan masih dominan di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, meskipun hukum positif mewajibkan peralihan hak melalui akta autentik PPAT. Kondisi ini mencerminkan kesenjangan antara praktik hukum adat yang dipercaya masyarakat dengan aturan nasional yang menjamin kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan mengkaji faktor penyebab masyarakat memilih transaksi informal dan menilai perlindungan hukum bagi pembeli. Dengan metode yuridis-empiris melalui wawancara, observasi, dan studi literatur, ditemukan tiga faktor utama: biaya yang lebih murah, proses yang sederhana dan cepat, serta legitimasi adat melalui kepala desa. Namun, praktik ini menimbulkan risiko hukum serius, seperti kesulitan balik nama, penjualan ganda, dan sengketa warisan. Penelitian menyimpulkan bahwa meskipun sah secara sosial, posisi pembeli tetap lemah secara hukum, sehingga diperlukan harmonisasi hukum adat dan nasional serta peningkatan sosialisasi dan penyederhanaan prosedur pertanahan.

Kata Kunci: jual beli tanah, hukum adat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlindungan hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun budaya. Sebagai negara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, seluruh aspek pengelolaan tanah harus tunduk pada aturan hukum. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menjadi dasar hukum utama dalam mengatur peralihan hak atas tanah dengan tujuan menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh rakyat. (Harsono, 2003)

Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, yaitu transaksi tanpa melibatkan akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Praktik ini dianggap lebih mudah, murah, dan sesuai dengan tradisi hukum adat yang berlandaskan asas terang dan tunai. Akan tetapi, secara hukum, posisi pembeli menjadi sangat lemah karena akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Subekti, 2008).

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan sangat menonjol di Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi. Penelitian lapangan menunjukkan bahwa transaksi masih sering dilakukan hanya dengan kwitansi atau surat keterangan kepala desa, tanpa akta autentik. Hal ini menimbulkan berbagai sengketa, seperti kasus penjualan tanah warisan di Kelurahan Lempur Tengah yang dilakukan sepihak oleh salah satu ahli waris, maupun konflik di Desa Masgo akibat penjualan kebun kulit manis tanpa persetujuan keluarga.

Permasalahan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara hukum formal dan praktik sosial masyarakat. Di satu sisi, hukum positif Indonesia mewajibkan penggunaan akta autentik serta pendaftaran tanah sebagai syarat sah peralihan hak (UUPA 1960; PP No. 24/1997). Di sisi lain, masyarakat masih mengandalkan legitimasi sosial berupa tanda tangan kepala desa atau kesepakatan adat (Satjipto Rahardjo, 2006) menegaskan bahwa masalah hukum tidak hanya terkait pelanggaran aturan tertulis, tetapi juga ketika hukum formal tidak mampu menyesuaikan diri dengan kebutuhan nyata masyarakat.

Urgensi pembahasan ini semakin tinggi di tengah meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum dalam pembangunan dan investasi. Tanpa perlindungan hukum yang memadai, pembeli tanah di bawah tangan berisiko kehilangan haknya, gagal melakukan balik nama, hingga terjebak dalam konflik agraria. (Hadjon, 1987) menekankan bahwa perlindungan hukum harus mencakup aspek preventif maupun represif agar hak-hak masyarakat dapat terlindungi sekaligus memberi kepastian hukum. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya serta merumuskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli. Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi pada pengembangan kajian hukum agraria dengan pendekatan normatif dan sosio-legal. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah daerah, aparat desa, dan masyarakat dalam menertibkan praktik jual beli tanah, memperkuat kepastian hukum, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis dipakai untuk menelaah aturan hukum terkait peralihan hak atas tanah, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk melihat praktik jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya (Rahardjo, 2006).

Data penelitian terdiri dari data primer berupa wawancara dengan masyarakat, aparat desa, dan pejabat pertanahan, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan penelitian terdahulu. Informan dipilih dengan purposive sampling, yaitu berdasarkan keterlibatan langsung dalam transaksi atau sengketa tanah. Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan langkah reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan. Hasil analisis kemudian dikaitkan dengan teori dan norma hukum untuk memberikan gambaran komprehensif tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah di bawah tangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menemukan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan masyarakat di Kecamatan Gunung Raya. Transaksi dilakukan tanpa akta autentik dari PPAT, melainkan hanya dengan kwitansi, surat pernyataan sederhana, atau pengesahan dari kepala desa. Dari data lapangan, terdapat 2 kasus yang berhasil dihimpun menunjukkan bahwa mayoritas pembeli tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang dibeli karena peralihan hak tidak sesuai ketentuan formal (Harsono, 2005).

Salah satu bentuk kasus yang paling sering muncul adalah penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Dari dua kasus yang diteliti, semuanya berujung konflik keluarga dan sengketa hukum. Contoh konkret terjadi di Kelurahan Lempur Tengah, ketika seorang ahli waris menjual tanah peninggalan orang tuanya secara sepihak. Sengketa ini tidak hanya melibatkan keluarga inti, tetapi juga berdampak pada hubungan sosial dengan masyarakat sekitar. Temuan ini memperlihatkan lemahnya posisi pembeli, karena bukti transaksi berupa kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum di pengadilan (Subekti, 2001).

Selain itu, terdapat kasus di mana pembeli tidak dapat melakukan balik nama di BPN karena tidak ada akta autentik. Tanah tetap terdaftar atas nama penjual atau ahli waris, sehingga pembeli hanya menguasai fisik tanah tanpa legitimasi administratif. Hal ini membuka peluang terjadinya penjualan ganda (double sale).

Faktor-faktor yang mendorong masyarakat tetap memilih praktik informal ini cukup kompleks. Pertama, biaya pembuatan akta autentik di PPAT dianggap mahal dan tidak sebanding dengan nilai transaksi, terutama untuk tanah perkebunan kecil. Kedua, proses birokrasi dianggap rumit dan memakan waktu, sehingga masyarakat lebih memilih jalan pintas melalui surat keterangan desa. Ketiga, legitimasi kepala desa masih dianggap cukup untuk menjamin sahnya transaksi, terutama di komunitas adat. Keempat, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai hukum pertanahan memperkuat keyakinan bahwa akta bawah tangan sudah cukup kuat secara hukum (Moleong, 2017).

Selain sengketa hukum, praktik jual beli tanah di bawah tangan juga memunculkan dampak sosial. Sengketa tanah sering kali merusak hubungan keluarga, memecah belah masyarakat, dan menimbulkan keresahan di desa. Pada beberapa kasus, konflik bahkan berlangsung bertahun-tahun dan melibatkan banyak pihak, termasuk aparat penegak hukum. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan jual beli tanah tidak hanya berdampak pada aspek legal, tetapi juga menyangkut harmoni sosial dalam komunitas.

Praktik Jual Beli Tanah Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci

Tanah memiliki makna vital bagi masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai bagian dari identitas sosial dan budaya. Peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli, menjadi salah satu praktik yang sering dilakukan baik dengan mekanisme formal berdasarkan hukum positif maupun secara adat melalui perjanjian di bawah tangan.

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak harus dilakukan melalui akta autentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sah dan memiliki

kepastian hukum, dalam praktiknya masyarakat masih banyak menggunakan mekanisme adat. Perjanjian di bawah tangan biasanya dilakukan di hadapan kepala desa atau kepala adat serta saksi-saksi, sehingga dianggap sah menurut hukum adat, meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian kuat secara hukum positif.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan ini sering menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari, terutama terkait keabsahan perjanjian, status kepemilikan, hingga potensi konflik pertanahan karena tidak adanya pencatatan resmi di kantor pertanahan. Kasus di Kabupaten Kerinci menunjukkan bahwa alasan utama masyarakat memilih cara ini adalah kemudahan prosedur dan rendahnya biaya. Oleh karena itu, permasalahan ini menunjukkan adanya ketegangan sekaligus kebutuhan harmonisasi antara hukum adat dengan hukum nasional. Negara perlu mengakomodasi praktik adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepastian hukum, sementara masyarakat perlu diberikan pemahaman bahwa akta autentik dan pendaftaran tanah bukan hanya formalitas, melainkan perlindungan hukum bagi semua pihak. Dengan demikian, keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, dan negara dapat tercapai.

Faktor Penyebab Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Hasil penelitian di Kecamatan Gunung Raya memperlihatkan bahwa praktik jual beli tanah secara bawah tangan masih menjadi pilihan utama masyarakat. Ada beberapa faktor yang mendorong kecenderungan ini. Pertama, faktor ekonomi, di mana proses melalui PPAT dianggap membutuhkan biaya tinggi yang tidak sebanding dengan kondisi keuangan masyarakat. Kedua, faktor praktis, sebab transaksi di bawah tangan dinilai lebih cepat, sederhana, dan bebas dari prosedur birokrasi yang panjang. Ketiga, faktor budaya, yakni kepercayaan masyarakat terhadap hukum adat serta peran kepala desa atau tokoh adat yang dianggap cukup untuk menjamin sahnya suatu transaksi.

Dalam praktiknya, masyarakat biasanya hanya membuat kuitansi atau surat sederhana yang ditandatangani bersama saksi kepala desa dan perangkat desa. Dokumen ini memang sah menurut adat, tetapi tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana akta autentik yang diterbitkan oleh PPAT. Akibatnya, sering muncul permasalahan hukum seperti tumpang tindih kepemilikan, batas tanah yang kabur, hingga kasus penjualan berulang.

Minimnya sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pejabat terkait juga membuat masyarakat kurang memahami pentingnya sertifikat tanah serta risiko yang ditimbulkan dari transaksi di bawah tangan. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara ketentuan hukum positif, khususnya Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan penggunaan akta PPAT, dengan praktik hukum adat yang masih sangat mengakar.

Secara keseluruhan, jual beli tanah bawah tangan tetap dipandang masyarakat sebagai cara yang lebih mudah, murah, dan sesuai tradisi. Namun, dari sisi hukum positif, praktik ini lemah karena tidak memberikan jaminan kepastian hukum. Oleh sebab itu, perlu ada upaya harmonisasi antara hukum adat dengan regulasi nasional, disertai peningkatan sosialisasi dan perlindungan hukum dari pemerintah kepada masyarakat.

Temuan penelitian ini memperlihatkan adanya jurang antara hukum formal dan praktik sosial. UUPA 1960 dan PP No. 24/1997 mengatur dengan jelas bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta autentik PPAT dan didaftarkan di BPN. Akan tetapi, dalam kenyataannya, masyarakat di Gunung Raya lebih mengandalkan hukum adat dan keabsahan kepala desa. Kondisi ini sejalan dengan pendapat Rahardjo (2000), yang menekankan bahwa hukum harus mampu menyesuaikan diri dengan realitas sosial agar benar-benar dapat berfungsi. Dari sisi perlindungan hukum, pembeli dalam transaksi bawah tangan berada pada posisi yang sangat lemah. Mereka tidak mendapatkan perlindungan hukum preventif, karena sejak awal transaksi dilakukan di luar prosedur resmi. Demikian pula, ketika terjadi sengketa, perlindungan represif juga lemah karena bukti kwitansi atau surat keterangan desa tidak cukup

kuat di pengadilan. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum Hadjon (1987), yang menyatakan bahwa perlindungan hukum harus hadir baik sebelum maupun sesudah terjadi sengketa.

Perbandingan dengan penelitian sebelumnya memperlihatkan pola yang sama di berbagai daerah lain di Indonesia. Praktik informal dipilih masyarakat karena dianggap lebih praktis, murah, dan sesuai budaya lokal. Namun, hasil penelitian ini memperlihatkan dimensi lain, yakni kerentanan konflik sosial dan keluarga yang lebih kompleks. Penjualan tanah warisan secara sepihak menjadi contoh nyata bahwa masalah ini bukan hanya persoalan administrasi pertanahan, melainkan juga menyangkut aspek keadilan dan harmoni keluarga (Harsono, 2005).

Selain aspek hukum dan sosial, penelitian ini juga menemukan bahwa kebijakan birokrasi pertanahan belum responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Prosedur formal yang dianggap berbelit-belit justru mendorong masyarakat mencari jalan pintas. Oleh karena itu, diperlukan reformasi kebijakan melalui penyederhanaan prosedur, pengurangan biaya, serta program sosialisasi hukum yang lebih intensif di tingkat desa. Dengan cara ini, masyarakat dapat didorong untuk beralih dari praktik informal ke jalur resmi.

Penelitian ini juga memberikan kontribusi dalam memperkuat diskursus hukum agraria. Pertama, ia menegaskan pentingnya integrasi antara hukum adat dan hukum negara, agar praktik sosial masyarakat tidak bertabrakan dengan ketentuan formal. Kedua, penelitian ini memperlihatkan perlunya inovasi dalam mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli tanah di bawah tangan. Misalnya, pemerintah dapat mengadopsi skema legalisasi atau registrasi ulang secara bertahap terhadap tanah hasil jual beli informal, sehingga mengurangi potensi sengketa di masa depan.

Meskipun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan. Fokus penelitian hanya mencakup Kecamatan Gunung Raya, sehingga hasilnya belum bisa digeneralisasi untuk daerah lain. Selain itu, penelitian lebih menitikberatkan pada aspek hukum dan sosial, sementara aspek ekonomi seperti nilai kerugian pembeli tidak dibahas secara rinci. Untuk penelitian berikutnya, disarankan untuk memperluas cakupan wilayah, melibatkan lebih banyak responden, dan menambahkan analisis ekonomi agar solusi yang ditawarkan lebih komprehensif.

KESIMPULAN

Penelitian ini menegaskan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya masih menjadi pilihan utama masyarakat karena pertimbangan biaya, kemudahan prosedur, dan legitimasi adat yang diperkuat oleh peran kepala desa. Namun, hasil analisis memperlihatkan bahwa meskipun sah secara sosial, transaksi ini menimbulkan kerentanan hukum yang signifikan, seperti kesulitan balik nama, potensi penjualan ganda, dan sengketa warisan. Temuan ini memperdalam pemahaman tentang kesenjangan antara hukum positif dan praktik sosial, sekaligus memperkaya kajian hukum agraria yang sebelumnya lebih menekankan aspek normatif. Implikasi penelitian menunjukkan perlunya harmonisasi hukum adat dan hukum nasional, reformasi kebijakan pertanahan agar lebih sederhana dan terjangkau, serta intensifikasi sosialisasi hukum kepada masyarakat. Dari sisi sosial-budaya, fenomena ini mencerminkan kuatnya peran tradisi dan kepercayaan terhadap aparat desa dalam menjaga legitimasi transaksi.

REFERENSI

Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Jakarta: Djambatan.

Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm.23

Rahardjo, Satjipto, 2006, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Jakarta: Kompas.

Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Safriani, Nouvan Moulia, 2022. Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan di Desa Babul Makmur, COMSERVA: (*Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*) - Vol. 1 (11) - (1013-1022)