AL RISALAH: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum

VOLUME 26 NO 1, MAY 2026
P-ISSN: 2252-8334 / E-ISSN: 2550-0309
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.68739

# Legal Compliance of Local Communities in Land Ownership Transfer Transactions Before a Land Deed Official (PPAT): Evidence from Sukabares Village, Waringinkurung District, Serang Regency, Indonesia

**Syarif Fatchul Qorib[1*], Gunawan Djajaputra[2]**
[1]*E-mail : ayipraja8@gmail.com*
[2]*E-mail : gunawandjayaputra@gmail.com*
[1,2]*Universitas Tarumanagara, Indonesia*
*corresponding author

***Article history:***
*Received in revised form: 01 May 2026*
*Acceptance date: 27 May 2026*
*Available online: 31 May 2026*

***Keywords:***
*Law Enforcement; Land Sale and Purchase; PPAT; Legal Certainty.*

***How to Cite:***
*Qorib, S. F., & Djajaputra, G. (2026). Legal Compliance of Local Communities in Land Ownership Transfer Transactions Before a Land Deed Official (PPAT): Evidence from Sukabares Village, Waringinkurung District, Serang Regency, Indonesia. Al-Risalah Jurnal Ilmu Syariah Dan Hukum.*
*https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.68739*

***License:***
*Copyright (c) The authors (2026)*
*This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.*

***Abstract***

*Law enforcement in land sale and purchase transactions is essential to ensure legal certainty and legal protection in the land sector. However, in practice, many people still conduct informal land sale and purchase transactions without involving a Land Deed Official (PPAT), including in Sukabares Village, Waringinkurung District, Serang Regency. This study aims to examine the enforcement of law in land sale and purchase transactions before a PPAT and the efforts made to overcome the inhibiting factors. This research employed an empirical legal research method with a juridical-sociological approach. Data were obtained through interviews, questionnaires, and literature studies, which were analyzed qualitatively. The results showed that law enforcement regarding land sale and purchase transactions in Sukabares Village has not been implemented optimally. The inhibiting factors include the low level of public legal awareness, economic limitations, limited access to PPAT and the National Land Agency (BPN), and the strong culture of trust-based transactions. Informal land transactions have legal consequences in the form of weak evidentiary power, difficulties in the transfer of land certificates, and the risk of land disputes. Based on Soerjono Soekanto's theory of law enforcement, these obstacles are influenced by legal factors, law enforcement officers, facilities and infrastructure, society, and legal culture. Therefore, preventive and educational efforts are needed through land law counseling, strengthening the role of village governments, PPAT, and BPN, as well as optimizing the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) to improve public legal awareness and realize legal certainty in the land sector.*

## INTRODUCTION

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan manusia. Nilai dan keberadaannya tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial yang erat kaitannya dengan keberlangsungan hidup masyarakat. Tanah menjadi unsur pemersatu karena digunakan sebagai tempat manusia hidup dan menetap bersama, sehingga tercipta hubungan yang kuat antara manusia dengan lingkungan tempat tinggalnya.[1] Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah digunakan sebagai tempat tinggal, tempat bekerja, serta penunjang berbagai kegiatan pembangunan. Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan manusia. Keberadaannya tidak hanya dipandang sebagai komoditas ekonomi yang memiliki nilai material, tetapi juga mengandung dimensi sosial, budaya, dan bahkan politis yang sangat erat kaitannya dengan keberlangsungan hidup masyarakat.

Bagi manusia, tanah merupakan ruang tempat berlangsungnya berbagai aktivitas kehidupan, mulai dari tempat tinggal, sarana produksi, hingga media untuk menjalankan kegiatan sosial dan ekonomi. Oleh karena itu, hubungan antara manusia dan tanah tidak dapat dipisahkan karena tanah menjadi fondasi utama dalam membangun kehidupan yang berkelanjutan. Dalam konteks kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, tanah berfungsi sebagai unsur pemersatu yang memungkinkan terbentuknya komunitas sosial yang hidup dan berkembang dalam suatu wilayah tertentu. Kondisi tersebut menyebabkan pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan secara adil, proporsional, dan berorientasi pada kepentingan bersama guna mencegah timbulnya konflik maupun ketimpangan penguasaan sumber daya agraria.[2]

Urgensi pengaturan mengenai tanah secara tegas tercermin dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.[3] Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan sumber daya agraria, termasuk tanah, agar penggunaannya memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh masyarakat.[4] Konsepsi

---

[1] Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 198, https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

[2] Uwacu Alban Singirankabo dan Maurits Willem Ertsen, "Relations between Land Tenure Security and Agricultural Productivity: Exploring the Effect of Land Registration," *Land* 9, no. 5 (2 Mei 2020): 138, https://doi.org/10.3390/land9050138.

[3] Anna Triningsih dan Zaka Firma Aditya, "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (2019): 330.

[4] Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013).

penguasaan negara atas tanah bukanlah bentuk kepemilikan dalam arti privat, melainkan kewenangan publik yang diberikan oleh konstitusi untuk menjamin tercapainya tujuan negara dalam mewujudkan kesejahteraan umum. Dengan demikian, seluruh kebijakan dan pengaturan pertanahan pada hakikatnya harus diarahkan untuk menciptakan kemakmuran rakyat, menjamin keadilan sosial, serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah.[5]

Sebagai implementasi dari amanat konstitusi tersebut, pemerintah membentuk sistem hukum agraria nasional melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kehadiran UUPA menjadi tonggak penting dalam pembangunan hukum pertanahan nasional karena mengintegrasikan berbagai sistem hukum pertanahan yang sebelumnya bersifat dualistis menjadi satu sistem hukum agraria nasional yang berlandaskan pada kepentingan bangsa Indonesia. Salah satu tujuan utama UUPA adalah memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang memberikan mandat kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pengaturan tersebut menjadi fondasi yuridis dalam mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang tertib sekaligus menjamin perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah.[6]

Pendaftaran tanah memiliki arti yang sangat penting karena menjadi instrumen utama dalam menciptakan kepastian hukum mengenai status, subjek, maupun objek hak atas tanah. Melalui proses pendaftaran tanah, setiap bidang tanah akan memperoleh data fisik dan data yuridis yang terdokumentasi secara resmi oleh negara. Data tersebut kemudian menjadi dasar dalam menentukan kepemilikan dan penguasaan tanah secara sah menurut hukum. Kepastian hukum yang lahir dari proses pendaftaran tanah menjadi sangat penting mengingat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan sering kali menjadi objek sengketa di tengah masyarakat. Tidak sedikit konflik pertanahan yang terjadi akibat ketidakjelasan status kepemilikan atau lemahnya alat bukti yang dimiliki para pihak. Oleh karena itu, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai sarana tertib administrasi pertanahan, tetapi juga merupakan instrumen perlindungan hukum

[5] Satrio Abdillah, Norhasliza Ghapa, dan Maheran Makhtar, "A Comparative Study Between Indonesia and Malaysia on the Role of Notaries and Advocates," *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, no. 3 (12 November 2023): 943–56, https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7853.
[6] Erna Sri Wibawati, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013).

yang memberikan jaminan kepastian terhadap hak-hak masyarakat atas tanah serta mencegah terjadinya penguasaan tanah secara melawan hukum.[7]

Lebih lanjut, Pasal 3 PP 24/1997 menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah meliputi pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, penyediaan informasi pertanahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, serta terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Produk akhir dari proses tersebut adalah sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Sertifikat tersebut memiliki peranan penting karena menjadi dasar pembuktian kepemilikan yang sah apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Salah satu cara yang paling umum dalam memperoleh atau mengalihkan hak atas tanah adalah melalui mekanisme jual beli. Oleh sebab itu, hukum pertanahan Indonesia mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.[8]

Dalam rangka menjamin legalitas dan kepastian hukum terhadap setiap peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara, PPAT memiliki tugas untuk membuat akta autentik mengenai berbagai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.[9] Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan. Dengan adanya akta PPAT, proses peralihan hak atas tanah dapat tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi penjual maupun pembeli.

Dalam praktik peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli, Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menentukan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi instrumen penting dalam

---

[7] Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, dan Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54, https://doi.org//nts.v13i2.31085.

[8] Laurens Bakker, "Custom and Violence in Indonesia's Protracted Land Conflict," *Social Sciences & Humanities Open* 8, no. 1 (2023): 100624, https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2023.100624.

[9] Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum* (Yogyakarta: Deepublish, 2021).

menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak. Tujuan idealnya adalah meminimalkan sengketa pertanahan di kemudian hari. Namun, realitas di masyarakat menunjukkan kesenjangan yang nyata antara norma dan praktik. Berbagai penelitian sebelumnya telah menyoroti masih maraknya transaksi tanah secara bawah tangan di wilayah pedesaan. Meskipun demikian, kajian-kajian tersebut umumnya masih bersifat deskriptif-normatif dan jarang melakukan pendekatan empirik mendalam pada tingkat desa dengan data pra-riset yang spesifik.

Keberadaan akta autentik PPAT pada dasarnya dimaksudkan untuk meminimalkan potensi sengketa pertanahan yang dapat muncul di kemudian hari. Namun demikian, realitas yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa ketentuan hukum tersebut belum sepenuhnya dipatuhi. Di berbagai daerah, khususnya wilayah pedesaan, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT. Peralihan hak atas tanah sering kali hanya didasarkan pada Surat Keterangan Jual Beli, Surat Pernyataan Jual Beli, ataupun dokumen sederhana lainnya yang dibuat secara bawah tangan dan hanya diketahui oleh kepala desa atau perangkat desa setempat. Bahkan, tidak jarang transaksi tanah dilakukan hanya dengan berbekal kuitansi pembayaran atau kesepakatan lisan yang disaksikan oleh tokoh masyarakat tanpa dituangkan dalam akta autentik sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.[10]

Fenomena tersebut pada umumnya dipengaruhi oleh berbagai faktor sosial, budaya, ekonomi, dan geografis yang masih berkembang dalam masyarakat. Sebagai negara kepulauan dengan wilayah yang sangat luas dan tingkat keberagaman masyarakat yang tinggi, Indonesia masih menghadapi tantangan dalam mewujudkan kesadaran hukum yang merata di seluruh daerah. Pada beberapa wilayah pedesaan, hubungan sosial yang didasarkan pada rasa saling percaya masih menjadi landasan utama dalam melakukan transaksi pertanahan. Akibatnya, masyarakat cenderung menganggap bahwa bukti sederhana atau kesepakatan yang disaksikan oleh tokoh masyarakat sudah cukup untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah. Padahal, praktik semacam itu berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum di kemudian hari karena tidak memberikan kepastian mengenai status kepemilikan yang sah menurut hukum positif.

Kondisi serupa juga ditemukan di Kabupaten Serang, khususnya di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung. Berdasarkan hasil pra-riset yang dilakukan peneliti bersama PPAT Sementara di Kecamatan Waringinkurung, diketahui bahwa sekitar 55%

[10] Iga Gangga Santi Dewi, "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah," *Pandecta: Research Law Journal* 5, no. 2 (2010): 121.

transaksi jual beli tanah yang terjadi di Desa Sukabares masih dilakukan tanpa melibatkan PPAT. Sebagian besar masyarakat lebih memilih melakukan transaksi secara bawah tangan melalui surat sederhana, kuitansi pembayaran, maupun kesepakatan lisan yang disaksikan oleh tokoh masyarakat setempat. Rendahnya pemanfaatan jasa PPAT tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain minimnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya legalitas peralihan hak atas tanah, persepsi bahwa biaya pengurusan melalui PPAT relatif tinggi, serta masih kuatnya budaya transaksi tradisional yang bertumpu pada kepercayaan antarpihak.

Praktik jual beli tanah secara bawah tangan tersebut pada dasarnya tidak sejalan dengan ketentuan hukum pertanahan nasional yang mensyaratkan adanya akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibat hukum yang ditimbulkan tidak hanya berupa ketidakmampuan pembeli untuk mendaftarkan haknya di kantor pertanahan, tetapi juga meningkatnya risiko terjadinya sengketa kepemilikan, tumpang tindih hak atas tanah, hingga lemahnya kekuatan pembuktian apabila perkara tersebut dibawa ke hadapan pengadilan. Dalam jangka panjang, kondisi ini berpotensi menghambat terwujudnya tujuan sistem pendaftaran tanah nasional yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan bagi seluruh masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa PPAT memiliki peranan yang sangat strategis dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, khususnya dalam menjamin legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan hukum terhadap setiap peralihan hak atas tanah. Namun demikian, masih terdapat kesenjangan yang cukup signifikan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik yang berkembang di masyarakat, terutama di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang. Kesenjangan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penegakan hukum pertanahan belum sepenuhnya tercapai dan masih dipengaruhi oleh berbagai faktor sosial, budaya, ekonomi, maupun tingkat kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, fenomena tersebut menjadi menarik untuk diteliti lebih lanjut guna menganalisis bagaimana penegakan hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Sukabares di hadapan PPAT? serta mengkaji bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia?

## METHODS

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (*empirical legal research*) atau sering pula disebut sebagai penelitian hukum sosiologis. Metode ini dipilih

karena penelitian tidak hanya berfokus pada hukum sebagai norma tertulis (law in books), tetapi juga mengkaji bagaimana hukum tersebut diterapkan, dipahami, dan dijalankan dalam kehidupan masyarakat (*law in action*). Dengan demikian, penelitian hukum empiris bertujuan untuk memperoleh gambaran mengenai efektivitas pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku serta mengidentifikasi berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum.[11] Dalam konteks penelitian ini, pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis praktik transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang, serta untuk mengetahui sejauh mana ketentuan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui PPAT telah diterapkan dalam praktik.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-sosiologis (*socio-legal approach*), yaitu pendekatan yang memadukan kajian terhadap norma hukum dengan realitas sosial yang berkembang di masyarakat.[12] Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya menelaah ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, tetapi juga mengkaji perilaku hukum masyarakat, tingkat kesadaran hukum, serta berbagai faktor sosial, ekonomi, budaya, dan administratif yang mempengaruhi pelaksanaan transaksi jual beli tanah. Pendekatan yuridis-sosiologis dipandang relevan karena penelitian ini berfokus pada efektivitas penegakan hukum dalam transaksi jual beli kepemilikan tanah di hadapan PPAT serta hambatan-hambatan yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara bawah tangan. Selain menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis, penelitian ini juga menerapkan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan tersebut dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang menjadi dasar pengaturan mengenai hak atas tanah dan peralihannya, khususnya UUPA serta PP 24/1997. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat menganalisis kesesuaian antara ketentuan normatif yang berlaku dengan praktik yang terjadi di masyarakat, sehingga dapat diketahui tingkat efektivitas implementasi hukum pertanahan dalam kehidupan nyata.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai suatu fenomena hukum yang terjadi di masyarakat, sekaligus melakukan analisis terhadap fenomena tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sifat penelitian ini dipilih untuk menggambarkan kondisi aktual mengenai praktik jual beli tanah di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang, yang hingga saat ini masih ditemukan

[11] Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Refika Aditama, 2018).
[12] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

transaksi peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dengan masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah, perangkat desa yang mengetahui praktik pertanahan di wilayah penelitian, serta PPAT Sementara yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan karya tulis hukum lainnya yang relevan dengan objek penelitian [13], serta bahan hukum tersier yang mendukung pemahaman terhadap permasalahan yang diteliti.

Teknik pemilihan responden dilakukan secara purposive sampling (sampling bertujuan). Responden dipilih berdasarkan kriteria tertentu, yaitu masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah dalam kurun waktu lima tahun terakhir, perangkat desa yang mengetahui praktik pertanahan setempat, serta PPAT Sementara yang berwenang di wilayah tersebut. Jumlah responden disesuaikan dengan prinsip kejenuhan data (data saturation), yaitu sampai informasi yang diperoleh dianggap sudah cukup komprehensif dan tidak lagi menemukan pola baru yang signifikan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi faktual mengenai praktik jual beli tanah, tingkat pemahaman hukum masyarakat, serta berbagai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan transaksi di hadapan PPAT. Adapun studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teoritis dan normatif yang mendukung analisis terhadap permasalahan penelitian. Seluruh data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan, menginterpretasikan, dan menghubungkan data lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang komprehensif dan sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini.

[13] Gracia Putri, Jessica Fionita, dan Juan Matheus, "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit," *Jurnal Supremasi* 14, no. 2 (20 September 2024): 1–15, https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i2.3810.

## RESULTS AND DISCUSSIONS

### 1. Deskripsi Masyarakat yang Terlibat dalam Penelitian

a. Profil Masyarakat yang Melakukan Jual Beli Tanah Melalui PPAT

Penelitian ini melibatkan 70 responden yang pernah terlibat dalam transaksi jual beli tanah di Desa Sukabares. Dari jumlah tersebut, sebanyak 22 orang (31,4%) pernah melakukan transaksi melalui PPAT. Secara umum, responden yang memilih jalur formal ini memiliki karakteristik yang berbeda dari mereka yang memilih jalur informal. Profil singkat beberapa responden yang melakukan jual beli melalui PPAT disajikan dalam tebael sebagai berikut:

| No. | Nama (Inisial) | Usia | Pendidikan | Nilai Tanah | Tahun |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ibu NL | 52 Th | SMA | Rp85 Jt | 2022 |
| 2. | Bpk. DS | 45 Th | S1 | Rp120 Jt | 2023 |
| 3. | Ibu RM | 61 Th | SMP | Rp55 Jt | 2021 |
| 4. | Bpk. AH | 38 Th | S1 | Rp200 Jt | 2023 |
| 5. | Bpk. WS | 49 Th | SMA | Rp95 Jt | 2022 |

b. Profil Masyarakat yang Melakukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Sebanyak 48 responden (68,6%) dari total 70 responden pernah atau mengetahui transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Karakteristik umum kelompok ini mencakup tingkat pendidikan yang lebih rendah, nilai transaksi yang lebih kecil, dan keterbatasan akses informasi hukum. Profil beberapa responden dari kelompok ini disajikan dalam tabel berikut:

| No. | Nama (Inisial) | Usia | Pendidikan | Nilai Tanah | Masalah |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Bpk. RH | 54 Th | SD | Rp 30 Jt | Ada |
| 2. | Bpk. SK | 47 Th | SMP | Rp45 Jt | Ada |
| 3. | Ibu HK SN | 58 Th | SD | Rp28 Jt | Sengketa |
| 4. | Bpk. JR | 62 Th | Tidak Tamat SD | Rp18 Jt | Sulit BN |
| 5. | Bpk. IS | 43 Th | SMP | Rp35 Jt | Ada |

Bapak Sukri, salah seorang responden, mengungkapkan bahwa dirinya tidak pernah mendengar tentang PPAT sebelum transaksi dilakukan. Menurutnya, selama ini jual beli tanah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan disaksikan oleh dua orang tetangga. Pengalaman tersebut mencerminkan betapa kuatnya budaya hukum lokal yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan formal yang berlaku.

**2. Praktik Jual Beli Kepemilikan Tanah di Desa Sukabares Kecamatan Waringinkurung Kabupaten Serang**

Jual beli merupakan bentuk peralihan hak yang telah dikenal sejak lama dan dalam Hukum Adat dilaksanakan berdasarkan asas terang dan tunai. Asas terang berarti transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan asas tunai mengandung arti pembayaran dilakukan secara lunas saat transaksi berlangsung. Apabila pembayaran belum lunas, maka jual beli tersebut belum dianggap sah sepenuhnya.[14] Merujuk pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua pihak, di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang atau benda, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan yang telah ditentukan. Ketentuan mengenai jual beli tersebut pada dasarnya menjadi landasan penting dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, karena menekankan adanya kesepakatan para pihak, penyerahan objek jual beli, serta pembayaran yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, diketahui bahwa masyarakat Desa Sukabares menerapkan dua bentuk mekanisme dalam transaksi jual beli tanah. Pertama, transaksi yang dilakukan secara resmi di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kedua, transaksi yang dilakukan secara tidak resmi atau di bawah tangan, yakni hanya berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Kedua bentuk transaksi tersebut pada dasarnya menimbulkan akibat dan konsekuensi hukum yang berbeda bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dalam praktiknya masih terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum pertanahan yang berlaku dengan pelaksanaan transaksi jual beli tanah di tengah masyarakat. Sebagian masyarakat masih memilih melakukan transaksi secara sederhana berdasarkan rasa saling percaya, pertimbangan biaya, serta kebiasaan yang telah berlangsung secara turun-temurun.

Transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan di hadapan PPAT merupakan prosedur yang telah diatur dan dikehendaki oleh hukum pertanahan nasional di Indonesia. Pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli terkait harga tanah, yang kemudian dilanjutkan dengan proses pemeriksaan keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan (BPN) untuk memastikan tidak terdapat sengketa, blokir, atau catatan hukum lain yang membebani objek tanah tersebut. Setelah itu, para pihak memenuhi kewajiban perpajakan yang timbul, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

[14] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

(BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) Final. Tahap berikutnya adalah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagai bukti autentik peralihan hak, yang kemudian diikuti dengan proses pendaftaran perubahan data atau balik nama sertifikat di BPN agar hak atas tanah secara yuridis resmi beralih kepada pembeli. Ibu Nurlaela, sebagai salah satu responden yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah melalui PPAT, mengungkapkan bahwa meskipun proses tersebut membutuhkan waktu serta biaya yang relatif tidak kecil, ia tetap merasa lebih aman dan percaya terhadap keabsahan hak kepemilikan tanahnya. Hal tersebut dikarenakan seluruh tahapan transaksi dilaksanakan secara resmi sesuai prosedur hukum yang berlaku dan didukung oleh dokumentasi yang lengkap serta dapat dipertanggungjawabkan. Adapun kisaran biaya dalam transaksi jual beli tanah melalui PPAT terdiri dari:

| No. | Komponen Biaya | Estimasi Biaya (Rp) |
|---|---|---|
| 1. | BPHTB (Pembeli) | 5% x (NJOP-NJOPTKP) |
| 2. | Pph Final (Penjual) | 2,5% nilai transaksi |
| 3. | Biaya Akta PPAT | Rp500.000-Rp1.500.000 |
| 4. | Biaya Pendaftaran BPN | Rp50.000-Rp200.000 |
| 5. | Biaya Ukur Tanah (Jika diperlukan) | Rp300.000-Rp1.000.000 |

Biaya-biaya sebagaimana tercantum dalam tabel tersebut seringkali menjadi hambatan psikologis bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Padahal, jika dikalkulasikan secara menyeluruh, biaya kepastian hukum tersebut sesungguhnya jauh lebih murah dibandingkan biaya yang harus dikeluarkan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Sementara itu, transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang umum terjadi di Desa Sukabares pada dasarnya dilaksanakan melalui prosedur yang relatif sederhana. Para pihak, yaitu penjual dan pembeli, terlebih dahulu menyepakati harga secara lisan atau dituangkan dalam surat pernyataan jual beli yang dibuat secara mandiri, kemudian hanya diketahui atau disaksikan oleh Kepala Desa atau beberapa warga sekitar. Mekanisme tersebut tidak melibatkan pejabat berwenang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bapak Rusdi Hamid mengungkapkan dalam wawancara bahwa dirinya menjual tanah warisan seluas 800 m² hanya dengan surat di atas materai yang disaksikan oleh Kepala Dusun. Menurutnya, cara seperti itu sudah lumrah di desanya dan tidak pernah ada masalah selama masih saling percaya. Namun belakangan, pembeli tanah tersebut tidak dapat melakukan balik nama sertifikat karena dokumen yang dimilikinya tidak diakui secara hukum oleh BPN. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan yang didasarkan pada kepercayaan semata tanpa dukungan akta

otentik berpotensi menimbulkan hambatan dalam proses administrasi pertanahan, khususnya pada tahap pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini berkaitan dengan ketentuan bahwa setiap perubahan data yuridis atas tanah harus didasarkan pada alat bukti yang memenuhi syarat formil sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks tersebut, keberadaan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi penting sebagai dasar hukum yang memberikan kepastian dan kekuatan pembuktian dalam proses balik nama sertifikat.

**3. Faktor Penyebab Masyarakat Desa Sukabares Tidak Melakukan Transaksi di Hadapan PPAT**

Berdasarkan hasil wawancara dan penyebaran kuesioner kepada 70 responden, diperoleh berbagai faktor penyebab masyarakat memilih untuk tidak melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT. Faktor-faktor tersebut dapat dikategorikan sebagai berikut:

| No. | Faktor Penyebab | Jumlah Responden | Presentase (%) |
|---|---|---|---|
| 1. | Biaya dianggap mahal | 18 | 37,5 % |
| 2. | Prosedur berbelit | 12 | 25,0% |
| 3. | Kurang informasi tentang PPAT | 10 | 20,8% |
| 4. | Kepercayaan adat/tradisi | 6 | 12,5% |
| 5. | Sudah cukup saksi warga | 2 | 4,2% |
| | **Jumlah** | **8** | **100,0%** |

Dari tabel tersebut terlihat bahwa faktor biaya menjadi alasan utama masyarakat enggan menggunakan jasa PPAT (37,5%), disusul oleh kerumitan prosedur (25%), dan kurangnya informasi mengenai peran PPAT (20,8%). Temuan ini menunjukkan perlunya intervensi kebijakan yang komprehensif dari pemerintah untuk meningkatkan aksesibilitas layanan pertanahan bagi masyarakat pedesaan.

**4. Kondisi Penegakan Hukum terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Desa Sukabares**

a. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat terhadap Pentingnya PPAT

Kesadaran hukum masyarakat merupakan salah satu faktor penting yang menentukan efektivitas penegakan hukum di bidang pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat Desa Sukabares mengenai peran dan pentingnya keterlibatan PPAT dalam transaksi jual beli tanah masih relatif rendah. Dari 70 responden yang diwawancarai, hanya 28 orang atau sekitar 40% yang mengetahui fungsi dan kedudukan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah.

| No. | Indikator Kesadaran Hukum | Ya (Jiwa) | Tidak (Jiwa) |
|---|---|---|---|
| 1. | Mengetahui Peran PPAT | 28 | 42 |
| 2. | Memahami akibat hukum jual beli bawah tangan | 19 | 51 |
| 3. | Pernah mendapat penyuluhan hukum pertanahan | 22 | 48 |
| 4. | Mengetahui prosedur balik nama | 31 | 39 |

Temuan tersebut menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum masyarakat tidak hanya terbatas pada pemahaman mengenai peran PPAT, tetapi juga mencakup aspek lain yang berkaitan dengan pemahaman akibat hukum dari transaksi di bawah tangan, akses terhadap penyuluhan hukum pertanahan, serta pengetahuan mengenai prosedur balik nama sertifikat. Kondisi ini mengindikasikan bahwa literasi hukum masyarakat di bidang pertanahan masih perlu ditingkatkan secara berkelanjutan, mengingat pemahaman yang memadai merupakan faktor penting dalam mendorong kepatuhan terhadap ketentuan hukum serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di tingkat masyarakat. Merujuk pada pendapat Bapak Dede Kusumah, salah satu warga yang bekerja di instansi pemerintahan sekaligus menjadi responden penelitian, diketahui bahwa pemahamannya mengenai pentingnya peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah diperoleh dari pengalaman kerjanya, bukan dari kegiatan sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah desa. Kondisi ini menunjukkan bahwa sumber pengetahuan hukum masyarakat masih bersifat individual dan tidak merata, sehingga mengindikasikan bahwa pelaksanaan penyuluhan hukum oleh aparat pemerintah setempat masih belum optimal.

b. Peran PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Dalam praktik jual beli tanah, keberadaan PPAT memiliki peran yang sangat penting sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk menjamin tertib administrasi pertanahan. Kewenangan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul akibat perbuatan hukum dimaksud. PPAT pada dasarnya bertanggung jawab memastikan setiap peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum melalui pemeriksaan dokumen kepemilikan, pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan, serta memastikan tidak terdapat sengketa atau hak pihak ketiga yang menghambat proses peralihan hak.

Selain itu, PPAT wajib menjamin keabsahan seluruh dokumen yang digunakan dalam transaksi.[15]

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, PPAT wajib menjalankan tugas secara profesional, independen, dan netral tanpa memihak salah satu pihak. PPAT juga harus memastikan hak dan kewajiban para pihak terpenuhi secara adil sesuai ketentuan hukum. Apabila melanggar kode etik, melakukan kelalaian, atau perbuatan melawan hukum yang merugikan para pihak, PPAT dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana sesuai peraturan perundang-undangan. Dengan peran dan kewenangan PPAT, setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapannya memiliki kekuatan dan kepastian hukum, terutama dalam proses pendaftaran serta pembaruan data pertanahan. Keterlibatan PPAT dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga penting untuk mencegah sengketa dan menjaga tertib administrasi pertanahan. Dalam pelaksanaan sistem pertanahan di tingkat kecamatan, aparat pemerintah berperan penting dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai kepastian hukum transaksi tanah. Namun, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala, seperti yang terjadi di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung. Bapak H. Budi Handono, M.Pd. selaku camat Kecamatan Waringinkurung, menyatakan bahwa salah satu tantangan terbesarnya adalah rendahnya kesadaran masyarakat untuk datang ke kantornya sebelum melakukan transaksi. Menurutnya, kebanyakan warga baru menghubungi PPAT setelah terjadi masalah atau sengketa, bukan sebelumnya sebagai upaya pencegahan. Hal ini mencerminkan pola pikir reaktif yang perlu diubah melalui sosialisasi dan pendekatan yang lebih intensif.

c. Peranan Pemerintah Desa dan Badan Pertanahan Nasional

Pemerintah Desa Sukabares memiliki tanggung jawab untuk turut mendorong tertibnya administrasi pertanahan di wilayahnya. Namun berdasarkan temuan penelitian, peran aktif pemerintah desa dalam mengedukasi masyarakat tentang prosedur hukum jual beli tanah masih sangat terbatas. Kepala Desa mengakui bahwa belum pernah ada program penyuluhan hukum pertanahan yang terstruktur di Desa Sukabares dalam tiga tahun terakhir. BPN merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan ketentuan peraturan

[15] Febrian Febrian, Oktar Hasudungan, dan Diana Ria Winanti Napitupulu, "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Jurnal Sosial dan Sains* 5, no. 4 (2025): 1017–1025, https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v5i4.32161.

perundang-undangan yang berlaku. Lembaga ini pada masa sebelumnya dikenal dengan nama Kantor Agraria.

Dalam menjalankan fungsinya, BPN memiliki ruang lingkup tugas yang cukup luas, baik secara sektoral maupun kewilayahan, terutama dalam hal penanganan berbagai permasalahan serta penyelesaian sengketa pertanahan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.[16] Dalam pelaksanaan tugasnya, BPN dituntut meningkatkan kualitas layanan pertanahan untuk mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum di Indonesia. Upaya tersebut dilakukan melalui program strategis, seperti percepatan legalisasi aset dan perluasan layanan, terutama di wilayah pedesaan yang masih terbatas aksesnya. BPN Kabupaten Serang telah berupaya meningkatkan jangkauan layanannya melalui program PTSL. Namun demikian, implementasi program tersebut di Desa Sukabares belum berjalan secara optimal karena keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang menyatakan bahwa target PTSL untuk Kecamatan Waringinkurung baru terealisasi sekitar 45% dari yang direncanakan.

d. Peranan Pemerintah Desa dan Badan Pertanahan Nasional

Dalam proses penegakan hukum, terdapat sejumlah faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum dipengaruhi oleh lima faktor utama, yaitu substansi hukum itu sendiri, aparat penegak hukum, sarana dan prasarana pendukung, masyarakat, serta faktor kebudayaan yang hidup dalam lingkungan sosial.[17] Dalam konteks penegakan hukum pertanahan di Desa Sukabares, kelima faktor tersebut masih menjadi hambatan yang signifikan

| No. | Hambatan | Jumlah Responden | Persentase |
|---|---|---|---|
| 1. | Keterbatasan pengetahuan hukum | 32 | 45,7% |
| 2. | Keterbatasan ekonomi | 18 | 25,7% |
| 3. | Jauhnya kantor BPN/PPAT | 11 | 15,7% |
| 4. | Minimnya sosialisasi aparat desa | 9 | 12,9% |
| | **Jumlah** | **70** | **100,0%** |

Hambatan utama yang diidentifikasi adalah keterbatasan pengetahuan hukum masyarakat (45,7%), disusul keterbatasan ekonomi (25,7%), jauhnya kantor BPN/PPAT (15,7%), dan minimnya sosialisasi dari aparat desa (12,9%). Kombinasi dari berbagai

[16] Fingli Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah," *Lex Privatum* 2, no. 2 (2014).
[17] Mohd. Yusuf DM et al., "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum dalam Masyarakat," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik (JIHHP)* 5, no. 4 (2025): 2866–71, https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4234.

hambatan ini menciptakan lingkaran permasalahan yang sulit diputus tanpa intervensi kebijakan yang sistematik dan terpadu.

**5. Dampak Hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT**

a. Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah

Kepastian hukum terhadap hak atas tanah merupakan salah satu tujuan utama yang hendak diwujudkan dalam sistem hukum pertanahan nasional. Keberadaan kepastian hukum tersebut memiliki arti yang sangat penting karena tidak hanya memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen untuk menciptakan ketertiban, stabilitas, dan keamanan dalam hubungan hukum yang berkaitan dengan penguasaan serta pemanfaatan tanah. Dalam konteks pembangunan nasional, kepastian hukum pertanahan menjadi faktor yang sangat strategis karena tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan pembangunan yang tinggi. Oleh karena itu, setiap hak atas tanah harus memiliki status hukum yang jelas agar dapat dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari berbagai potensi konflik yang dapat menghambat pembangunan maupun mengganggu ketertiban masyarakat.[18]

Dalam perspektif hukum agraria nasional, jaminan kepastian hukum atas tanah diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh negara. Sistem pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian mengenai subjek hak, objek hak, serta status hukum suatu bidang tanah. Melalui proses pendaftaran tanah, setiap hak atas tanah akan dicatat dan didokumentasikan secara resmi sehingga dapat diketahui dengan jelas siapa pemegang hak yang sah, luas tanah yang dimiliki, batas-batas tanah, serta berbagai informasi yuridis lainnya yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat dan memiliki nilai pembuktian yang tinggi di hadapan hukum.

Konsepsi tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kedudukan hak milik yang demikian kuat memerlukan adanya mekanisme perlindungan hukum yang memadai agar hak tersebut tidak mudah diganggu atau dipersoalkan oleh pihak lain. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat tanah menjadi sangat penting karena berfungsi sebagai bukti formal yang

[18] Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40, https://doi.org/https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119.

menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemegang hak dengan bidang tanah yang dikuasainya. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh jaminan perlindungan hukum yang lebih kuat, baik terhadap kemungkinan terjadinya klaim dari pihak lain maupun terhadap sengketa yang dapat muncul di kemudian hari.

Sebaliknya, transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan tanpa melibatkan PPAT menimbulkan berbagai persoalan hukum yang berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Secara normatif, transaksi semacam ini tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, pembeli tidak dapat segera memperoleh pengakuan hukum atas hak yang diperolehnya melalui penerbitan sertifikat atas nama dirinya. Kondisi tersebut menyebabkan hubungan hukum antara pembeli dan tanah yang dibelinya tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal sebagaimana yang diberikan oleh sistem pendaftaran tanah nasional.

Lebih lanjut, apabila pembeli bermaksud untuk mendaftarkan tanah yang diperolehnya melalui transaksi di bawah tangan, maka yang bersangkutan harus menempuh berbagai prosedur tambahan yang relatif lebih panjang, rumit, dan memerlukan biaya yang tidak sedikit. Dalam praktiknya, pembeli sering kali harus terlebih dahulu melakukan legalisasi atau pengulangan transaksi di hadapan PPAT agar dapat memenuhi persyaratan administrasi pertanahan. Bahkan dalam kondisi tertentu, apabila timbul sengketa atau terdapat permasalahan terkait keabsahan transaksi, pembeli dapat dipaksa untuk menempuh jalur litigasi melalui pengadilan guna memperoleh penetapan yang dapat dijadikan dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai prosedur hukum justru berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperbesar risiko terjadinya konflik pertanahan di masa yang akan datang.[19]

Dari perspektif teori kepastian hukum, kondisi tersebut mencerminkan belum terpenuhinya salah satu tujuan utama hukum, yaitu memberikan jaminan perlindungan dan kepastian terhadap hak-hak individu. Kepastian hukum menuntut agar setiap perbuatan hukum, termasuk jual beli tanah, dilakukan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat diketahui serta dilindungi secara jelas. Ketika transaksi dilakukan tanpa memenuhi prosedur hukum yang berlaku, maka kedudukan hukum para pihak menjadi tidak pasti dan rentan terhadap berbagai bentuk sengketa maupun gugatan dari pihak

[19] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

lain. Oleh karena itu, keterlibatan PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah tidak hanya merupakan kewajiban administratif semata, melainkan juga merupakan instrumen hukum yang dirancang untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah hanya dapat terwujud secara optimal apabila setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan mekanisme hukum yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai sarana administrasi pertanahan, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum yang memberikan kepastian mengenai status kepemilikan tanah. Sebaliknya, praktik jual beli tanah secara bawah tangan menempatkan pembeli dalam posisi yang rentan karena tidak memperoleh jaminan perlindungan hukum yang memadai, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa, kesulitan pembuktian, serta hambatan dalam proses pendaftaran hak atas tanah di kemudian hari.

b. Risiko Sengketa Tanah

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Ketentuan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Keberadaan akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti terjadinya perbuatan hukum, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan menjamin legalitas peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT pada dasarnya tidak memenuhi persyaratan formal yang ditentukan oleh hukum pertanahan nasional untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak.

Dari perspektif kepastian hukum, transaksi yang dilakukan secara bawah tangan menimbulkan berbagai konsekuensi yuridis yang dapat merugikan para pihak, khususnya pihak pembeli. Meskipun secara keperdataan jual beli tersebut dapat dianggap telah terjadi berdasarkan kesepakatan para pihak, namun ketiadaan akta autentik menyebabkan peralihan hak tersebut tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, pembeli tidak segera memperoleh pengakuan hukum yang sempurna atas hak yang diperolehnya dan berpotensi menghadapi berbagai kendala administratif apabila ingin melakukan balik nama sertifikat atau mendaftarkan haknya secara resmi.

Selain itu, apabila di kemudian hari muncul perselisihan atau gugatan dari pihak lain, posisi hukum pembeli menjadi lebih rentan karena tidak memiliki alat bukti autentik yang secara kuat membuktikan terjadinya peralihan hak tersebut.[20]

Hasil penelitian di Desa Sukabares menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah secara bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat dan berpotensi menimbulkan berbagai bentuk sengketa pertanahan. Sengketa yang paling sering ditemukan antara lain sengketa batas tanah akibat tidak dilakukannya pengukuran resmi oleh instansi yang berwenang, sengketa kepemilikan yang muncul karena adanya penjualan tanah kepada lebih dari satu pihak, serta perselisihan di antara ahli waris yang mempertanyakan keabsahan transaksi yang pernah dilakukan oleh pewaris. Tidak adanya dokumen peralihan hak yang memenuhi persyaratan hukum sering kali menjadi penyebab utama munculnya konflik tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa transaksi tanah yang tidak dilaksanakan melalui prosedur resmi tidak hanya merugikan para pihak yang bertransaksi, tetapi juga berpotensi mengganggu ketertiban hukum dan sosial dalam masyarakat.

Selain menimbulkan risiko sengketa yang lebih besar, transaksi jual beli tanah secara bawah tangan juga memiliki kelemahan dari aspek pembuktian. Surat jual beli sederhana yang dibuat oleh para pihak dan hanya diketahui oleh perangkat desa atau saksi pada dasarnya merupakan akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan, keberadaan akta di bawah tangan sering kali masih memerlukan pembuktian tambahan untuk membuktikan keabsahan isi maupun tanda tangan para pihak. Sebaliknya, akta PPAT sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang sah. Oleh karena itu, akta PPAT memberikan tingkat perlindungan hukum yang jauh lebih tinggi dibandingkan dokumen jual beli yang dibuat secara sederhana oleh para pihak.

Ditinjau dari perspektif teori kepastian hukum, penggunaan akta PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah merupakan instrumen yang sangat penting untuk menjamin kejelasan status hak, memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari. Keterlibatan PPAT memungkinkan dilakukannya verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan status hukum tanah, serta pengujian kelengkapan persyaratan administrasi sebelum transaksi

[20] Arthur Arthur, Hasim Sukamto, dan Diana Ria Winanti Napitupulu, "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia," *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 12 (2024): 5779–86, https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639.

dilaksanakan. Dengan demikian, setiap peralihan hak yang terjadi memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat didaftarkan secara resmi pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kepatuhan masyarakat terhadap prosedur jual beli tanah melalui PPAT perlu terus ditingkatkan agar tujuan hukum pertanahan berupa kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan dapat terwujud secara efektif dalam kehidupan masyarakat.

**6. Analisis Penegakan Hukum Masyarakat Atas Transaksi Jual Beli Kepemilikan Tanah di Desa Sukabares Kecamatan Waringinkurung Kabupaten Serang di Hadapan PPAT**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang, dapat diketahui bahwa penegakan hukum terhadap transaksi jual beli tanah belum terlaksana secara efektif sebagaimana yang diharapkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Meskipun ketentuan mengenai tata cara peralihan hak atas tanah telah diatur secara jelas dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang mewajibkan setiap peralihan hak melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, realitas di lapangan menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat masih melakukan transaksi secara bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sekitar 55% transaksi jual beli tanah di Desa Sukabares masih dilakukan di luar mekanisme hukum formal yang telah ditentukan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum sebagai norma (*law in books*) dengan hukum yang berlaku dalam praktik masyarakat (*law in action*).

Untuk menganalisis efektivitas penegakan hukum tersebut, teori penegakan hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dapat digunakan sebagai kerangka analisis yang relevan. Menurut Soerjono Soekanto, keberhasilan penegakan hukum dipengaruhi oleh lima faktor utama, yaitu faktor hukum itu sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat, serta faktor budaya hukum.[21] Kelima faktor tersebut memiliki hubungan yang saling mempengaruhi dan menentukan berhasil atau tidaknya suatu ketentuan hukum diterapkan dalam kehidupan masyarakat.[22] Berdasarkan hasil penelitian, seluruh faktor tersebut ditemukan berkontribusi terhadap rendahnya tingkat kepatuhan masyarakat Desa Sukabares dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

[21] Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015).
[22] DM et al., "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum dalam Masyarakat."

Ditinjau dari faktor hukum, sebenarnya substansi hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah telah tersedia secara lengkap dan memberikan kepastian mengenai prosedur yang harus ditempuh oleh masyarakat. UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah secara tegas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Namun demikian, keberadaan regulasi yang memadai belum sepenuhnya diimbangi dengan proses sosialisasi yang efektif kepada masyarakat. Akibatnya, banyak warga yang mengetahui keberadaan transaksi jual beli tanah secara adat atau berdasarkan kebiasaan turun-temurun, tetapi tidak memahami kewajiban hukum yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

Dari aspek penegak hukum, penelitian menunjukkan bahwa peran PPAT, pemerintah desa, maupun instansi pertanahan belum sepenuhnya mampu menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Walaupun PPAT memiliki fungsi strategis dalam menjamin legalitas peralihan hak atas tanah, keberadaannya masih dipandang sebagai sesuatu yang jauh dari kehidupan masyarakat desa. Di sisi lain, pemerintah desa yang seharusnya dapat menjadi ujung tombak penyebarluasan informasi hukum pertanahan belum secara maksimal melaksanakan fungsi edukatif kepada masyarakat. Akibatnya, masyarakat lebih mengenal mekanisme jual beli tanah berdasarkan praktik yang selama ini berkembang dibandingkan prosedur hukum formal yang ditentukan oleh negara.

Faktor sarana dan fasilitas juga menjadi salah satu hambatan yang cukup signifikan. Berdasarkan hasil penelitian, sebagian masyarakat menganggap bahwa akses menuju kantor PPAT maupun Kantor Pertanahan relatif sulit dan memerlukan waktu serta biaya tambahan. Kondisi tersebut semakin dirasakan oleh masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani dan buruh tani dengan tingkat pendapatan yang terbatas. Dalam perspektif masyarakat pedesaan, proses administrasi pertanahan sering kali dianggap rumit, memakan waktu, dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Akibatnya, masyarakat lebih memilih menggunakan mekanisme transaksi sederhana yang dianggap lebih praktis meskipun tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang memadai.

Selain faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat juga memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap rendahnya tingkat kepatuhan hukum. Tingkat pendidikan yang relatif rendah menyebabkan sebagian masyarakat belum memahami pentingnya legalitas dalam setiap transaksi pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 48 responden yang tidak menggunakan PPAT dalam transaksi jual beli tanah, sebanyak 32 responden atau 45,7% menyatakan bahwa mereka tidak mengetahui secara jelas

prosedur hukum yang seharusnya ditempuh. Temuan tersebut menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum masyarakat bukan semata-mata disebabkan oleh keengganan untuk mematuhi hukum, melainkan lebih banyak dipengaruhi oleh keterbatasan pengetahuan mengenai manfaat dan konsekuensi hukum dari suatu transaksi pertanahan.

Faktor budaya hukum menjadi aspek yang paling dominan dalam penelitian ini. Masyarakat Desa Sukabares masih mempertahankan pola hubungan sosial yang didasarkan pada kepercayaan, kedekatan kekeluargaan, dan pengakuan tokoh masyarakat sebagai bentuk legitimasi sosial atas suatu transaksi. Dalam praktiknya, jual beli tanah sering kali dianggap telah sah apabila dilakukan di hadapan kepala desa, tokoh masyarakat, atau para saksi tanpa perlu melibatkan PPAT. Budaya hukum seperti ini menunjukkan bahwa legitimasi sosial masih lebih dominan dibandingkan legitimasi hukum formal. Akibatnya, kepatuhan terhadap ketentuan hukum pertanahan menjadi relatif rendah karena masyarakat lebih mempercayai mekanisme yang telah lama berkembang dalam kehidupan sosial mereka.

Data penelitian memperlihatkan bahwa dari 70 responden yang diwawancarai, hanya 22 responden atau 31,4% yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah melalui PPAT. Sebaliknya, sebanyak 48 responden atau 68,6% masih melakukan atau mengetahui adanya praktik transaksi jual beli tanah secara bawah tangan. Angka tersebut menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan hukum masyarakat terhadap ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah masih berada pada kategori rendah. Lebih lanjut, penelitian juga menemukan bahwa hambatan utama yang menyebabkan masyarakat tidak menggunakan PPAT berasal dari kurangnya pemahaman hukum (45,7%), kendala biaya administrasi (25,7%), jauhnya akses menuju kantor PPAT atau Kantor Pertanahan (15,7%), serta minimnya sosialisasi dari aparatur desa dan instansi terkait (12,9%).

Rendahnya kepatuhan hukum tersebut pada akhirnya menimbulkan berbagai konsekuensi yuridis yang merugikan masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 19 responden atau 39,6% pernah menghadapi permasalahan hukum yang berkaitan dengan transaksi tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Permasalahan tersebut meliputi sengketa kepemilikan tanah, tumpang tindih hak, penjualan tanah kepada lebih dari satu pihak, hingga kesulitan dalam melakukan proses balik nama sertifikat. Secara hukum, kondisi tersebut terjadi karena transaksi yang dilakukan tanpa akta PPAT tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Padahal, berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak dan ahli warisnya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang sah.

Dalam upaya meningkatkan efektivitas penegakan hukum pertanahan, diperlukan sinergi yang kuat antara PPAT, Pemerintah Desa Sukabares, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, serta masyarakat sebagai subjek utama hukum. Berdasarkan hasil wawancara, Kepala Desa Sukabares menyatakan kesediaannya untuk menjalin kerja sama dengan PPAT dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan program penyuluhan hukum pertanahan secara berkala. Langkah tersebut merupakan bentuk pendekatan preventif yang sangat penting mengingat permasalahan utama yang ditemukan dalam penelitian ini lebih banyak berkaitan dengan rendahnya pemahaman hukum masyarakat daripada kelemahan substansi hukum yang berlaku.

Apabila dianalisis menggunakan teori kepatuhan hukum Hans Kelsen, kondisi yang terjadi menunjukkan bahwa norma hukum mengenai kewajiban penggunaan PPAT dalam transaksi jual beli tanah belum sepenuhnya ditaati oleh masyarakat sebagai subjek hukum. Padahal, menurut Kelsen, keberadaan norma hukum mengandung kewajiban yang harus dipatuhi demi terciptanya ketertiban dan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat.[23] Di sisi lain, teori kepatuhan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo juga dapat menjelaskan fenomena tersebut. Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa kepatuhan hukum dipengaruhi oleh faktor *compliance*, *identification*, dan *internalization*.[24] Dalam konteks Desa Sukabares, ketidakpatuhan masyarakat menunjukkan bahwa banyak warga belum memahami konsekuensi hukum dari tindakannya (*compliance*), belum memiliki figur atau teladan yang secara konsisten menerapkan prosedur hukum formal (*identification*), serta belum menjadikan nilai-nilai hukum formal sebagai bagian dari kesadaran dan budaya hidup mereka (*internalization*).

Lebih jauh lagi, apabila ditinjau dari perspektif teori kepastian hukum, kondisi yang terjadi di Desa Sukabares mencerminkan adanya kesenjangan antara tujuan hukum dan realitas sosial masyarakat. UUPA dan sistem pendaftaran tanah nasional pada dasarnya dibentuk untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban administrasi pertanahan. Namun dalam praktiknya, tujuan tersebut belum sepenuhnya dirasakan oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi, pendidikan, dan akses terhadap layanan pertanahan. Situasi ini menunjukkan bahwa keberhasilan hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan yang baik, tetapi juga oleh kemampuan negara dalam memastikan bahwa hukum tersebut dapat diakses, dipahami, dan dilaksanakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

---

[23] Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* (New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd., 2005).
[24] Ellyana Rosana, "Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat," *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam* 10, no. 1 (2014): 61–84.

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian dan analisis teoritis tersebut, dapat disimpulkan bahwa penegakan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di Desa Sukabares masih menghadapi berbagai kendala yang bersifat multidimensional. Permasalahan yang terjadi tidak bersumber pada kelemahan regulasi, melainkan lebih banyak dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, budaya, pendidikan, serta aksesibilitas layanan pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan penegakan hukum yang tidak hanya berorientasi pada penerapan norma secara formal, tetapi juga mengedepankan strategi yang inklusif, partisipatif, dan berbasis komunitas melalui peningkatan edukasi hukum, perluasan akses pelayanan pertanahan, serta penguatan budaya hukum masyarakat. Dengan demikian, tujuan hukum berupa kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dalam bidang pertanahan dapat diwujudkan secara nyata hingga pada tingkat masyarakat desa.

**7. Upaya-Upaya yang Dapat Dilakukan untuk Mengatasi Faktor Penghambat Masyarakat Atas Transaksi Jual Beli Kepemilikan Tanah di Desa Sukabares di Hadapan PPAT**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, upaya yang paling prioritas untuk meningkatkan efektivitas penegakan hukum pertanahan di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang, adalah melalui penguatan program penyuluhan dan edukasi hukum pertanahan yang dilaksanakan secara terstruktur, berkelanjutan, dan menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Kebutuhan tersebut menjadi sangat penting mengingat rendahnya tingkat pemahaman hukum masyarakat masih menjadi faktor penghambat utama dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 45,7% responden mengaku belum memahami secara memadai prosedur hukum peralihan hak atas tanah maupun pentingnya keterlibatan PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permasalahan yang dihadapi tidak semata-mata berkaitan dengan aspek regulasi, melainkan juga menyangkut tingkat kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat yang masih relatif rendah. Oleh karena itu, penyuluhan hukum pertanahan perlu dirancang dengan metode yang sederhana, komunikatif, dan mudah dipahami oleh masyarakat desa.

Materi penyuluhan tidak hanya berfokus pada penjelasan normatif mengenai ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga harus disertai dengan contoh-contoh kasus nyata yang sering terjadi di masyarakat, visualisasi prosedur jual beli tanah yang benar, serta penjelasan mengenai risiko hukum yang dapat timbul apabila transaksi dilakukan secara bawah tangan. Pendekatan partisipatif melalui forum musyawarah desa, pertemuan masyarakat, kegiatan keagamaan, maupun kegiatan sosial lainnya dapat

menjadi sarana yang efektif untuk meningkatkan pemahaman hukum masyarakat. Agar penyampaian informasi berjalan optimal, kegiatan penyuluhan perlu melibatkan sinergi antara pemerintah desa, PPAT, Kantor Pertanahan, dan pemerintah daerah sehingga masyarakat memperoleh informasi yang akurat, mudah dipahami, dan sesuai dengan kebutuhan mereka. Selain melalui penyuluhan langsung, pemanfaatan media informasi juga perlu dioptimalkan sebagai sarana edukasi hukum. Penyebaran informasi melalui pamflet, brosur, baliho, papan pengumuman desa, serta media sosial yang mudah diakses oleh masyarakat dapat membantu memperluas jangkauan penyuluhan hukum. Dengan adanya informasi yang tersedia secara berkelanjutan, masyarakat diharapkan dapat lebih memahami manfaat penggunaan PPAT dalam transaksi pertanahan serta menyadari pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Di samping faktor rendahnya pemahaman hukum, penelitian ini juga menemukan bahwa hambatan ekonomi masih menjadi salah satu penyebab masyarakat enggan melakukan transaksi jual beli tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh hukum. Sebanyak 25,7% responden menganggap bahwa biaya pengurusan administrasi pertanahan, termasuk biaya yang berkaitan dengan pembuatan akta dan proses pendaftaran tanah, relatif memberatkan. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang dapat meningkatkan aksesibilitas layanan pertanahan bagi masyarakat, antara lain melalui optimalisasi Program PTSL, pemberian kemudahan biaya administrasi, serta kemungkinan pemberian bantuan atau keringanan biaya bagi masyarakat yang tergolong kurang mampu. Langkah tersebut penting dilakukan agar kepatuhan hukum tidak terhambat oleh faktor ekonomi dan seluruh lapisan masyarakat memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa faktor geografis dan keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan masih menjadi kendala bagi sebagian masyarakat. Sebanyak 15,7% responden menyatakan bahwa jarak menuju kantor PPAT maupun Kantor Pertanahan menjadi salah satu alasan mereka lebih memilih melakukan transaksi secara sederhana di tingkat desa. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan inovasi pelayanan publik berupa penyelenggaraan layanan pertanahan keliling, penguatan sistem pelayanan berbasis elektronik, serta perluasan akses terhadap layanan PPAT yang lebih dekat dan mudah dijangkau oleh masyarakat pedesaan. Dengan demikian, hambatan administratif dan geografis yang selama ini menjadi kendala dapat diminimalkan sehingga masyarakat lebih terdorong untuk melaksanakan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, pemerintah desa perlu mengambil peran yang lebih aktif dalam mendukung penegakan hukum pertanahan. Selama ini, pemerintah desa sering kali hanya berfungsi sebagai pihak yang mengetahui atau menyaksikan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal. Ke depan, pemerintah desa perlu bertransformasi menjadi mitra strategis dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui kegiatan sosialisasi, penyediaan layanan konsultasi pertanahan, serta pembentukan mekanisme pelayanan terpadu yang melibatkan PPAT dan Kantor Pertanahan. Peran aktif pemerintah desa sangat penting mengingat kedekatannya dengan masyarakat serta posisinya sebagai institusi yang paling memahami kondisi sosial dan kebutuhan warga setempat.

Dalam perspektif yang lebih luas, upaya peningkatan kepatuhan masyarakat terhadap hukum pertanahan tidak dapat hanya dilakukan melalui pendekatan formal dan administratif semata. Diperlukan strategi jangka panjang yang berorientasi pada pembangunan budaya hukum masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, efektivitas suatu sistem hukum tidak hanya ditentukan oleh substansi hukum dan struktur hukum, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh budaya hukum (*legal culture*) yang berkembang di tengah masyarakat.[25] Oleh karena itu, peningkatan kesadaran hukum perlu dilakukan secara berkelanjutan melalui pendidikan hukum sejak dini, pembentukan pola pikir yang menghargai kepastian hukum, serta penanaman pemahaman mengenai pentingnya prosedur hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

Dalam rangka memperkuat budaya hukum tersebut, keterlibatan tokoh agama, tokoh masyarakat, dan tokoh pemuda menjadi faktor yang sangat penting. Keberadaan mereka memiliki pengaruh yang besar dalam membentuk sikap dan perilaku masyarakat, terutama di lingkungan pedesaan yang masih menjunjung tinggi nilai-nilai sosial dan kultural. Penyampaian edukasi hukum melalui forum keagamaan, kegiatan kemasyarakatan, maupun berbagai kegiatan sosial lainnya dinilai lebih efektif karena dilakukan melalui figur-figur yang memiliki legitimasi dan kepercayaan di tengah masyarakat. Pendekatan ini diharapkan mampu meningkatkan penerimaan masyarakat terhadap pentingnya kepatuhan terhadap hukum pertanahan.

Secara keseluruhan, upaya mengatasi berbagai hambatan dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT memerlukan pendekatan yang komprehensif, kolaboratif, dan berkelanjutan. Keberhasilan penegakan hukum pertanahan tidak hanya bergantung pada keberadaan regulasi yang memadai, tetapi juga membutuhkan sinergi

[25] Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective* (New York: Rusell Sage Foundation, 1975).

antara pemerintah desa, PPAT, Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, tokoh masyarakat, dan masyarakat itu sendiri. Upaya tersebut menjadi sangat penting mengingat transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT memiliki risiko hukum yang cukup besar, mulai dari lemahnya kekuatan pembuktian, kesulitan dalam proses pendaftaran dan sertifikasi tanah, hingga potensi terjadinya sengketa kepemilikan di kemudian hari. Sebaliknya, penggunaan akta autentik yang dibuat oleh PPAT memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat karena didahului oleh proses verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan status hukum tanah, serta pemenuhan berbagai persyaratan administratif dan yuridis yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, peningkatan pemahaman masyarakat mengenai manfaat dan urgensi penggunaan PPAT dalam setiap transaksi pertanahan harus menjadi agenda utama dalam mewujudkan sistem pertanahan yang tertib, aman, dan berkeadilan.

## CONCLUSION

Penegakan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di Desa Sukabares, Kecamatan Waringinkurung, Kabupaten Serang, belum terlaksana secara optimal sebagaimana yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Meskipun Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dalam praktiknya masih ditemukan banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan pelaksanaannya di tengah masyarakat. Kondisi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain masih rendahnya tingkat pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya legalitas peralihan hak atas tanah, keterbatasan kemampuan ekonomi untuk menanggung biaya pengurusan administrasi pertanahan, relatif sulitnya akses masyarakat terhadap layanan PPAT maupun Kantor Pertanahan, serta masih kuatnya budaya hukum tradisional yang mengedepankan hubungan kekeluargaan, rasa saling percaya, dan pengakuan tokoh masyarakat sebagai dasar sahnya suatu transaksi.

Praktik jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang dapat merugikan para pihak. Ketiadaan akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna menyebabkan posisi hukum pembeli menjadi lebih lemah apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Selain itu, transaksi yang tidak dilakukan di hadapan PPAT juga menyulitkan proses pendaftaran peralihan hak dan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, sehingga hak yang diperoleh pembeli tidak

mendapatkan jaminan kepastian hukum sebagaimana mestinya. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konflik pertanahan, tumpang tindih kepemilikan, serta permasalahan pembuktian dalam proses penyelesaian sengketa. Sebaliknya, transaksi jual beli tanah yang dilakukan sesuai prosedur hukum melalui PPAT memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat karena didukung oleh akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar sah dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya strategis yang bersifat preventif maupun edukatif guna meningkatkan efektivitas penegakan hukum pertanahan di Desa Sukabares. Upaya tersebut dapat dilakukan melalui intensifikasi penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat secara berkelanjutan, peningkatan peran pemerintah desa dalam memberikan edukasi dan pendampingan terkait prosedur peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum, serta penguatan koordinasi antara pemerintah desa, PPAT, dan Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan pelayanan pertanahan yang mudah diakses oleh masyarakat. Selain itu, optimalisasi pelaksanaan Program PTSL juga perlu terus didorong sebagai sarana untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sekaligus memperluas kepemilikan sertifikat tanah yang terdaftar secara resmi. Dengan adanya dukungan kebijakan yang tepat, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta sinergi yang berkelanjutan antara seluruh pemangku kepentingan, penegakan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di Desa Sukabares diharapkan dapat berjalan lebih efektif sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum, ketertiban administrasi pertanahan, dan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat.

## REFERENCES

Abdillah, Satrio, Norhasliza Ghapa, dan Maheran Makhtar. "A Comparative Study Between Indonesia and Malaysia on the Role of Notaries and Advocates." *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, no. 3 (12 November 2023): 943–56. https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7853.

Arthur, Arthur, Hasim Sukamto, dan Diana Ria Winanti Napitupulu. "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 12 (2024): 5779–86. https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639.

Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari. "Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 198.

https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

Bakker, Laurens. "Custom and Violence in Indonesia's Protracted Land Conflict." *Social Sciences & Humanities Open* 8, no. 1 (2023): 100624. https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2023.100624.

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Refika Aditama, 2018.

Dewi, Iga Gangga Santi. "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah." *Pandecta: Research Law Journal* 5, no. 2 (2010): 121.

DM, Mohd. Yusuf, Andry Kusuma Putra, Revi Yanti Hasibuan, dan Selvin Delpian Giawa. "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum dalam Masyarakat." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik (JIHHP)* 5, no. 4 (2025): 2866–71. https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4.4234.

Febrian, Febrian, Oktar Hasudungan, dan Diana Ria Winanti Napitupulu. "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Sosial dan Sains* 5, no. 4 (2025): 1017–1025. https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v5i4.32161.

Friedman, Lawrence M. *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Rusell Sage Foundation, 1975.

Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.

Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law*. New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd., 2005.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.

Putri, Gracia, Jessica Fionita, dan Juan Matheus. "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit." *Jurnal Supremasi* 14, no. 2 (20 September 2024): 1–15. https://doi.org/10.35457/supremasi.v14i2.3810.

Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, dan Anggita Doramia Lumbanraja. "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54. https://doi.org//nts.v13i2.31085.

Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40. https://doi.org/https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119.

Rosana, Ellyana. "Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat." *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam* 10, no. 1 (2014): 61–84.

Singirankabo, Uwacu Alban, dan Maurits Willem Ertsen. "Relations between Land Tenure Security and Agricultural Productivity: Exploring the Effect of Land Registration." *Land* 9, no. 5 (2 Mei 2020): 138. https://doi.org/10.3390/land9050138.

Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Triningsih, Anna, dan Zaka Firma Aditya. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 3 (2019): 330.

Wibawati, Erna Sri. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.

Wowor, Fingli. "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah." *Lex Privatum* 2, no. 2 (2014).