

ANALISIS HUKUM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DESA SUNGAI BULUH KECAMATAN SINGKEP BARAT)

Oleh
REDHA RIZKY
NIM. 2005040006

ABSTRAK

Penelitian ini membedah fenomena sosiologi hukum mengenai transaksi pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara non-formal atau di bawah tangan oleh penduduk di wilayah Desa Sungai Buluh, Singkep Barat. Premis dasar penelitian ini berpijak pada fakta empiris di mana masyarakat lokal cenderung mengabaikan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kecenderungan ini dipicu oleh persepsi kolektif bahwa sistem formal bersifat birokratis dan rumit, sehingga metode konvensional yang mengandalkan kepercayaan timbal balik, adat istiadat, serta efisiensi waktu menjadi pilihan utama. Secara normatif, praktik ini menciptakan dikotomi hukum. Di satu sisi, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan adanya akta otentik dari PPAT sebagai syarat mutlak legalitas administrasi di kantor pertanahan demi meraih jaminan kepastian hukum. Di sisi lain, penelitian ini bertujuan mengupas akar penyebab masyarakat tetap bertahan pada pola lama serta memetakan risiko hukum yang membayangi hak kepemilikan mereka. Dengan mengadopsi metodologi hukum normatif-empiris, penelitian ini mensinkronisasikan antara teks regulasi agraria dengan realitas sosial yang diperoleh melalui studi lapangan dan teknik wawancara mendalam. Temuan penelitian transaksi di bawah tangan sah secara materiil menurut Pasal 1320 KUHPerdara, namun memiliki kedudukan formil yang lemah berdasarkan Pasal 1874-1880 KUHPerdara jika terjadi sengketa administratif.. Namun, dari perspektif hukum formil, bukti kepemilikan tersebut lemah karena tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna (otentik). Akibatnya, pembeli tidak memiliki perlindungan hukum yang absolut apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga atau sengketa waris di kemudian hari. Sebagai konklusi, ketergantungan pada jual beli non-formal ini menempatkan masyarakat pada posisi rentan terhadap ketidakpastian hukum. Oleh sebab itu, diperlukan strategi proaktif berupa edukasi hukum yang menyentuh lapisan bawah serta simplifikasi prosedur pendaftaran tanah oleh instansi terkait. Transformasi dari sistem informal ke formal menjadi kebutuhan mendesak agar aset properti masyarakat mendapatkan pengakuan legal-konstitusional yang paripurna.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah.

**ANALYSIS OF UNDER-HAND LAND BUYING AND SALE PRACTICES
(CASE STUDY OF SUNGAI BULUH VILLAGE, SINGKEP BARAT
DISTRICT)**

By
REDHA RIZKY
NIM. 2005040006

ABSTRACT

This study examines the socio-legal phenomenon of land transfer transactions conducted informally or underhand by residents of Sungai Buluh Village, West Singkep. The basic premise of this study is based on empirical facts where local communities tend to ignore the involvement of Land Deed Officials (PPAT). This tendency is triggered by the collective perception that the formal system is bureaucratic and complicated, so conventional methods that rely on mutual trust, customs, and time efficiency are the main choice. Normatively, this practice creates a legal dichotomy. On the one hand, Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration requires an authentic deed from a PPAT as an absolute requirement for administrative legality at the land office to ensure legal certainty. On the other hand, this study aims to explore the root causes of people's persistence in old patterns and to map the legal risks that threaten their ownership rights. By adopting a normative-empirical legal methodology, this study synchronizes the agrarian regulatory text with social realities obtained through field studies and in-depth interviews. The research underhand transactions are materially valid according to Article 1320 of the Civil Code, but have a weak formal standing based on Articles 1874-1880 of the Civil Code if an administrative dispute occurs. However, from a formal legal perspective, the proof of ownership is weak because it does not have perfect (authentic) evidentiary power. As a result, buyers do not have absolute legal protection in the event of a lawsuit from a third party or inheritance dispute in the future. In conclusion, dependence on these informal sales and purchases places the community in a vulnerable position to legal uncertainty. Therefore, a proactive strategy is needed in the form of legal education that reaches the grassroots and simplification of land registration procedures by relevant agencies. The transformation from an informal to a formal system is an urgent need so that community property assets receive complete legal-constitutional recognition.

Keywords: *Land Sale and Purchase, Legal Certainty, Land Registration.*